

**UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA**  
**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS**  
**Maestría en Derecho de Empresa con especialización en Asesoría Jurídica**  
**(Novena edición)**



Trabajo de investigación presentado para la culminación de la asignatura “Estudio de casos” y como requisito para obtener el título de Máster en Derecho de Empresa con especialización en Asesoría Jurídica.

**DILUCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD DE LAS EMPRESAS  
URBANIZADORAS DENTRO DEL SISTEMA DE DERECHO DE CONSUMO Y  
LA RESPONSABILIDAD CIVIL**

**Autor (a):** Karen María García Miranda

**Tutor (a):** Prof. Roberto H. Bermúdez López

Managua, junio, 2015

## **Carta de autorización**

El suscrito tutor hace constar:

Que la estudiante Karen María García Miranda, carné número 2009050124, ha elaborado su artículo de investigación o paper, de conformidad con lo estipulado en la “Normativa Para la Elaboración del Trabajo de Investigación en los Programas de Especialización y Maestría”, tanto en las consideraciones técnicas en cuanto al fondo del tema, así como en la estructura y metodología al tenor de los artículos 30 y 31 de dicha normativa.

Por lo tanto al criterio de este tutor, el presente trabajo investigativo reúne los requisitos de fondo y forma que permiten a la Coordinación de Postgrados y Formación Continua proceder a su respectiva revisión normativa, como requisito para la programación de su defensa.

Dado en la ciudad de Managua, a los 12 días del mes de junio del 2015.



---

**Prof. Roberto H. Bermúdez López**

## **Resumen**

*En la actualidad el marco regulatorio nicaragüense en materia de Derechos del Consumidor, con los siguientes cuerpos normativos: Ley No. 842, “Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias”, Decreto No. 36-2013 Reglamento a la Ley No. 842, “Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias” y, el Acuerdo Administrativo No. 001-2014 “Normativa de derechos del Consumidor o Usuario en el Sector Vivienda”, procura establecer las reglas que cubren a las relaciones de consumo desarrolladas dentro del proceso de Producción Habitacional Privado de tipo mercantil, no obstante, es momento de examinar la suficiencia de estas normas para resolver conflictos que son presentados al consumidor en el diario vivir, por ello en la presente investigación se analizan entre otros, temas tales como: La temporalidad de la garantía en concepto de vicios ocultos, sistema de reparación y reemplazo de vivienda y, el establecimiento del sujeto responsable, tópicos cuya regulación en su estado actual, en lugar de asegurar una efectiva protección al consumidor, proveen de herramientas a las Empresas Urbanizadoras que facilitan la dilución de la responsabilidad adquirida frente a este; para sostener tal afirmación, los temas mencionados serán estudiados en sus núcleos problemáticos a la par del derecho comparado, relacionando ambos elementos para finalmente formular propuestas claras de solución a los conflictos planteados por la norma en sí misma.*

## **Palabras clave**

Empresa Urbanizadora, Consumidor, Sector vivienda, *Enforcement* Administrativo, Responsabilidad Civil.

## **Abstract**

*Nowadays the Nicaraguan regulatory framework of Consumer's Rights, with the next normative texts: Law number 842 "Law on Protection of Rights of Consumers and Users", Decree Number 36-2013 "Regulation of the "Law on Protection of Rights of Consumers and Users" and the Administrative Agreement number 001-2014 "Normative of the Rights of Consumers and Users in the Housing Sector" seeks to establish rules covering consumer relationships developed within the Private Housing Sector; nevertheless, it is time to examine the sufficiency of these norms for solving the conflicts that occur on a daily basis to the consumer, that's why the present investigation analyzes themes like: The timeframe of the hidden defects warranty, repairs and total replacement system, and finally, the establishment of who the responsible party is; topics which in its current regulation instead of insuring an effective protection to the consumer, provides to the Urbanization Enterprises, elements to facilitate the dilution of their acquired responsibility; to sustain this affirmation the mentioned topics will be studied in their problematic cores with the supporting of compared laws, relating both elements to finally formulate clear proposals for solving the conflicts posed by the norms itself.*

## **Key words**

Developer company, Consumer, Housing Sector, Administrative Enforcement, Civil Liability.

## **Tabla de contenido**

*Introducción. 1. Caracterización de los actores del sector vivienda; 1.1 Empresas urbanizadoras; 1.2 La entidad financiera; 1.3 El consumidor y el usuario; 1.3.1 Definición general; 1.3.2 El consumidor en el sector vivienda; 2. Derechos del consumidor o usuario; 2.1. Derechos generales del consumidor o usuario; 2.2. Derechos del consumidor o usuario en el sector vivienda; 3. Dilución de la responsabilidad de las empresas urbanizadoras frente al consumidor. 3.1 Mecanismos para el cumplimiento de la responsabilidad dentro del marco del Derecho de Consumo y el Derecho Civil atinente a las empresas urbanizadoras; 3.2 La propensión a la dilución de responsabilidad por parte de las empresas urbanizadoras dentro del enforcement de carácter administrativo y civil; 3.2.1 Temporalidad de la garantía en concepto de vicios ocultos establecida en la Ley 842, “Ley de Protección de las Personas Consumidoras y Usuarias”; 3.2.2 La propensión a la dilución de responsabilidad por parte de las empresas urbanizadoras dentro del enforcement del tipo de litigación individual; 3.2.3 Sistema de reparación y reemplazo de vivienda; 3.2.4 Dilución de la responsabilidad en cuanto a la determinación del sujeto responsable; 4. Propuestas de solución a los núcleos problemáticos planteados; 4.1 Sobre la temporalidad de la garantía de vicios ocultos; 4.2 Sobre el sistema de reparación y reemplazo de vivienda; 4.3 Del establecimiento del sujeto responsable; 5. Conclusiones; Lista de referencias.*

## Introducción

El sector vivienda por mucho tiempo se ha encontrado alejado de la regulación en materia de Derecho de Consumo en el sistema jurídico nicaragüense, a pesar de que la realidad social clamaba con vasta urgencia el posicionamiento del Estado con actitud beligerante dentro de las relaciones de consumo pertenecientes al sector, no es sino hasta la emisión de la actual Ley No, 842, *Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarías* (2013) –la cual de aquí en adelante será denominada *Ley No. 842-*, que se da respuesta a tal clamor, puesto que dicho cuerpo normativo empieza a regular desde el artículo 49 hasta el 52, lo relativo a los bienes inmuebles como productos de consumo de manera específica, las facultades del ente regulador respectivo, el acceso a la información, los contratos utilizados y los vicios ocultos; el tema continúa siendo desarrollado por el *Reglamento a la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarías* (2013) –el cual de aquí en adelante será denominado *Reglamento a Ley No. 842-* y finalmente, por el Acuerdo Administrativo No. 001-2014 *Normativa de Derechos del Consumidor o Usuario en el Sector Vivienda* (2014) –el cual de aquí en adelante será denominado *Acuerdo Administrativo No. 001-2014-*, mismo que amplía las disposiciones de la ley y su reglamento y establece el procedimiento de reclamos ante el proveedor de vivienda.

A pesar de que la emisión de las normas referidas implica un gran avance en temas de Derecho de Consumo en el Sector Vivienda, existen problemas prácticos del consumidor que no han encontrado respuesta clara en la legislación actual o que no han sido reguladas en su totalidad hasta la fecha, la falencia de tales respuestas se ha convertido en la herramienta utilizada por las empresas urbanizadoras frente a los consumidores, para presentar una serie de excusas dirigidas a diluir su responsabilidad, sobre todo al tratarse de los vicios ocultos que con el transcurso del tiempo van apareciendo en la vivienda adquirida.

Tomando en cuenta que dentro de una economía de mercado, la realización del derecho de acceso a la vivienda, “depende de los recursos que posibilitan su acceso y de los instrumentos que permiten garantizarlos a quienes se encuentran en circunstancias desfavorables” (López 2014, p.5), lo que se propone a través de esta investigación, es realizar un análisis de la suficiencia de

las disposiciones de las normas citadas en lo que respecta a la responsabilidad contractual de las empresas urbanizadoras, específicamente dentro del marco de la producción habitacional privada de tipo mercantil, tanto en la materia de Derecho de Consumo como de la responsabilidad civil, esto con el fin de demostrar que la legislación actual, facilita la dilución de la responsabilidad por parte de la empresa urbanizadora; análisis realizado tomando en cuenta, que a pesar de existir otra variedad de temas por debatir y resolver respecto de las causas de los conflictos que se dan en el sector vivienda, pudiendo ser entre otros la estructura u organización estatal, la existencia o inexistencia de normas de ordenamiento territorial, planes gubernamentales, estructura y superestructura, o demás, tales temas no forman parte de los objetivos del presente trabajo, por corresponderse con un estudio de naturaleza más amplia y de distinto objeto al que en este momento se pretende ejecutar.

Empezaremos con describir a los actores inmersos dentro de la producción habitacional privada de tipo mercantil, posteriormente se analizará el reconocimiento de los derechos básicos de los consumidores dentro del sistema jurídico del país, haciendo énfasis en los derechos reconocidos dentro de las relaciones de consumo del sector vivienda, posteriormente se estudiarán las deficiencias encontradas dentro de la legislación respecto de tres tópicos: La temporalidad de la garantía en concepto de vicios ocultos, sistema de reparación y reemplazo de vivienda y, la determinación del sujeto responsable, detectando los núcleos problemáticos que se corresponden con cada tema y realizando propuestas concretas que conlleven a una solución con apoyo en el derecho comparado.

Cabe destacar que otro tema que se relaciona con la adquisición de inmuebles para uso habitacional, es el de la obtención obligatoria de una póliza de seguro para la vivienda, lo cual se da de forma estricta en los casos en que esta se adquiere a través de financiamiento bancario, no siendo así en las adquisiciones con fondos propios, dicho tema incluye una serie de puntos a ser desarrollados tales como: 1. El hecho de tomar un seguro obligatorio puede variar el grado de responsabilidad de la Empresa Urbanizadora, 2. El tipo de cobertura exigido por cada banco 3. El hecho de que generalmente el tipo de seguro que se adquiere es contra situaciones como incendios o siniestros que expongan el valor de la vivienda en su totalidad, de forma tal que el asegurar elementos particulares de la misma aumenta el valor de la póliza, costo que usualmente

es cargado al consumidor y que no siempre es admitido por el mismo quedando por fuera dichos elementos, por lo tanto se corre el peligro de que dentro de la póliza no se encuentre cubierto el surgimiento de vicios o defectos de la vivienda; estos elementos a pesar de ser interesantes, se dejan por fuera de la presente investigación, puesto que la toma del seguro obligatorio implica la elevación de costos sobre la vivienda, lo cual reporta una dinámica muy particular cuyo desarrollo deberá ser objeto de un estudio más amplio.

Finalmente es necesario acotar que el artículo 64 de la *Constitución Política de Nicaragua* (2014), establece que todo ciudadano nicaragüense tiene derecho de acceder a una “vivienda digna, cómoda y segura que garantice la privacidad familiar”, así mismo su artículo 105 consigna el deber del Estado de “... garantizar el control de calidad de bienes y servicios...” así como el de garantizar la “... promoción y protección de los derechos de los consumidores y usuarios a través de la Ley de la materia”, por su parte la *Ley No. 842* (2013) en su artículo 1 confiere a los derechos reconocidos dentro de ella, el “...carácter de derechos humanos...”, dichas disposiciones son base y pilar del desarrollo de un Derecho de Consumo proteccionista dentro del sector vivienda, por ello, es objetivo de la presente investigadora poner de relieve un tema tan sensible como es el del acceso a una vivienda, puesto que en algunos casos, tal derecho se ve desvirtuado dentro del proceso de explotación y comercialización de viviendas por parte de las empresas urbanizadoras, siendo que este tema a pesar de encontrarse en gran auge, ha estado dormido por mucho tiempo y no ha sido muy desarrollado por los juristas nicaragüenses, por lo cual esta investigación procura resaltar de forma muy puntual, problemas reales existentes en el sector, no con el fin de realizar una crítica destructiva y sin fundamento, sino más bien con la finalidad de producir un aporte sustancial a los problemas que enfrenta el país en el tema investigado y que desde la práctica han podido ser reconocidos.

## **1. Caracterización de los actores del sector vivienda**

El dinamismo de las negociaciones en el sector vivienda, se desarrolla indiscutiblemente en base a las relaciones establecidas entre diversos actores, los cuales juegan un papel específico en la estructura del sector y garantizan su desenvolvimiento económico, es por ello que como punto de



partida para esta investigación, en un orden lógico que permita al lector, conocer los distintos componentes que confluyen en el mercado de la vivienda, se tiene como propósito inicial la presentación de los actores implicados –empresas urbanizadoras, la entidad financiera y el consumidor- y sus características, con especial énfasis en el consumidor y los derechos que le atienden como actor fundamental y razón de ser del mercado de bienes inmuebles de carácter habitacional.

Debe dejarse claro antes de iniciar con el desarrollo de la caracterización, que existen diversas formas de producción habitacional, partiendo de los siguientes puntos: El tipo de desarrollador o productor -el público, el privado y el social - y, los objetivos y estrategias que se persigan para la producción, apunta Ortíz Flores E. (2012) a la existencia de tres tipos de producción habitacional: 1. La producción pública, la cual es ejecutada por el organismo público para hacerla llegar hasta los beneficiarios o derechohabientes, a través de mecanismos de promoción de subsidios o créditos, 2. la producción social, que desarrolla conjuntos habitacionales bajo la dirección de autoprodutores o agentes desarrolladores sociales y dirigida a demandantes individuales u organizados, un ejemplo claro de este modelo son las Cooperativas de Vivienda u ONGs, 3. la producción privada mercantil, la cual se lleva a cabo con fines lucrativos a través de empresas privadas tales como inmobiliarias y constructoras y que desarrollan conjuntos habitacionales o edificios que se venden en el mercado a individuos sujetos de crédito y que en muchas ocasiones pueden ser subsidiados por el Estado, es este último modelo de producción habitacional, al cual apunta el desarrollo de la presente investigación, dejando fuera las dos primeras, mismas que si bien constituyen modelos de alta importancia e interés para el sector vivienda, deberán ser objeto de estudio de otra investigación más amplia.

Así mismo debe dejarse por fuera la figura del beneficiario, refiriéndonos al sujeto que dentro del marco del modelo de producción habitacional pública, recibe un beneficio gratuito como es el de la donación de viviendas o subsidios directos (entendido como el financiamiento de la vivienda en todo o en un alto porcentaje económico) para la adquisición de vivienda, quien tiene derecho tal cual lo tiene el consumidor, a exigir una vivienda de calidad que asegure sus condiciones de habitabilidad y seguridad, no obstante, por ser este un actor derivado de un modelo de producción

que no es objeto de estudio de esta investigación, se deja mencionado sin realizarse un análisis a profundidad.

### 1.1 Empresas urbanizadoras

Muchas serán las denominaciones que se le adjudican a las empresas dedicadas a la construcción y colocación de viviendas en el mercado inmobiliario (Empresa Inmobiliaria, Agente Urbanizador, Empresas Constructoras, entre otras), denominación que puede variar además, en relación con el tipo de legislación que se atiende sobre el tema en el derecho comparado, nace de ello el interés por definir lo que a efectos de la presente investigación entenderemos por empresas urbanizadoras, estrictamente en el sector vivienda.

No es una falencia asegurar que en la jerga de la población nicaragüense, al ser utilizada la expresión “la Urbanizadora” o “la Empresa Urbanizadora”, se está haciendo referencia a toda aquella entidad de carácter privado que se dedica a la producción y venta de viviendas en el mercado inmobiliario, bastará entonces hacer una rápida inserción de la palabra “urbanizadora” en unión con “Nicaragua” en un navegador de internet, para verificar el común uso de la acepción ligado a la interpretación descrita, por lo cual, partiendo del hecho de que la realidad fáctica se constituye como elemento natural, del cual deviene la creación de teorías jurídicas y, que estas de una u otra forma se traspolan a la dimensión normativa, será necesario crear una definición jurídica de la tan mencionada Empresa Urbanizadora.

Para configurar dicho concepto nos haremos valer de los términos homólogos descritos en la doctrina y en el derecho comparado para las empresas o entidades que se dedican a la actividad de urbanización y a la construcción y venta de viviendas, con el fin de estructurar un concepto adaptado a lo que buscamos; inicialmente el autor Gerardo Roger Fernández en el texto “Manual del Urbanizador” (s.f.) utiliza el término “urbanizador”, desde el punto de vista de la legislación española<sup>1</sup>, para referirse a un sujeto “delegado público de la Administración” o “especie de concesionario” (p.15), quien en nombre y estando bajo el control de la Administración se encarga

---

<sup>1</sup> Cabe destacar que en este caso, el autor está tomando el concepto de urbanizador desde la óptica de la contratación administrativa, más que de la del empresario que por cuenta propia realiza un proyecto de urbanización y producción de viviendas tal cual se lleva a cabo en Nicaragua, no obstante, existen elementos técnicos que se traen a colación, para llegar a una definición propia de Empresa Urbanizadora.

de desarrollar y asumir la gestión del desarrollo de la urbanización, asumiendo procesos de tipo jurídicos, urbanísticos y económicos, identificándole a su vez como un “promotor empresarial de la producción del bien final” (p.15).

Así mismo nos valemos para el efecto de construir el concepto de Empresa Urbanizadora, de lo expuesto por el autor Gerardo Roger Fernández, en el extracto presentado en versión escrita, de la ponencia “El Agente Urbanizador: Una Nueva Modalidad de Gestionar y Producir Ciudad” (2002), quien expone que la actividad de “Urbanizar” no es más que “...ordenar el espacio urbano, disponer diferentes productos inmobiliarios, gestionar toda la actividad mediante la reparcelación y, finalmente, crear infraestructuras de uso y dominio público” (p.12) .

Por su parte Gloria Marín Benitez (2006) realiza una disertación interesante respecto al tema, en base a las disposiciones que se contemplan en el ámbito tributario, con énfasis en la *Ley del Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas (LIRPF)* de España (2006)<sup>2</sup>, disertación que a pesar de referirse a las características que atienden a las personas físicas y no a las jurídicas dentro de la actividad urbanizadora, se dedica a la búsqueda y determinación de los elementos que revisten a tal actividad de carácter empresarial, razón por la cual se trae a colación, a efectos de alimentar la caracterización de las empresas urbanizadoras. Expone la autora que en el ámbito inmobiliario, existen tres ángulos a considerar, los cuales son: El caso de la compraventa o arrendamiento de bienes inmuebles, el de la construcción por sí misma y el de la promoción de inmuebles.

Presenta que de conformidad al artículo 25.2 de la LIRPF, el caso del arrendamiento o compraventa de inmuebles, tendrá carácter empresarial cuando concurren los siguientes elementos:

1. Que en el desarrollo de la actividad se cuente al menos, con un local exclusivamente destinado a llevar a cabo su gestión,

---

<sup>2</sup> A la fecha actual la citada ley, ha sufrido modificaciones a través de la Ley 26/2014, de 27 de noviembre del 2014, “por la que se modifican la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, y otras normas tributarias”.

2. Que para la ordenación de dicha actividad se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.

De igual forma acota que en lo que respecta a la construcción, la LIRPF en su artículo 25.1, asume de plano el carácter empresarial de la actividad de la construcción, deduciendo la autora que se incluyen dentro de esta actividad, la ejecución física de las obras de urbanización, tales como el "... acondicionamiento de los terrenos para dotarlos de los servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, acceso rodado, etc" (p. 11).

Finalmente apunta a las mencionadas actividades de promoción inmobiliaria, caracterizada por la actuación sobre bienes inmuebles para mejorarlos en sus características y capacidades físicas con el fin de ofrecerlos al mercado, es en este último punto que interesa hacer mayor hincapié puesto que se logra describir con mejor detalle, el carácter empresarial bajo el cual se encuentra revestida la actividad de aquellos particulares que se dedican a la actividad urbanizadora y promoción de inmuebles.

Siguiendo a Marín (2006), ampliamos las dos características fundamentales de tal carácter empresarial:

1. Actividad de transformación del terreno:

Considera la autora que una actividad realizada por el particular es de carácter empresarial, cuando de tal actividad deviene la transformación física del terreno, al impulsar dicha transformación de forma planificada y activa, influenciando así su desarrollo y asumiendo ante terceros las consecuencias de su transformación.

No obstante, a razón de no ser esta actividad por sí sola, un elemento suficiente que le revista de carácter empresarial, debe estar aunada indudablemente al componente descrito en el siguiente párrafo.

2. Intención de ofrecer los terrenos transformados al mercado:

Para que la actividad de promoción de inmuebles se encuentre revestida de carácter empresarial, debe cumplir con que su finalidad sea la de "...intervenir en la producción y distribución de

bienes y servicios...” (p. 21), a su vez establece la autora claramente cuándo no debe considerarse dicha actividad como empresarial:

...cuando la intervención del particular es ocasional, aislada y no planificada; cuando éste se limita a asumir las cargas y obligaciones que la legislación urbanística le impone para evitar que le sean expropiados sus terrenos; y cuando la actividad del particular se limita al proceso urbanizador (sin extenderse a la posterior producción de edificaciones) (p. 22).

Partiendo de las definiciones expuestas por los autores citados, se puede consolidar que la empresa urbanizadora, es una persona jurídica o natural (haciendo referencia en el segundo caso al comerciante individual) que se encuentra a cargo o dedicada a la actividad de transformación física de los terrenos a través de la gestión y desarrollo del proceso de urbanización, administrando bienes inmuebles con el objetivo de ejecutar una serie de procesos jurídicos y urbanísticos, con efecto de reparcelar, crear infraestructuras de uso y dominio común o público, abastecimiento de servicios básicos como energía eléctrica, agua potable, sistema de aguas negras, entre otros, y finalmente edificar bienes de uso privado (en el caso que nos ocupa, las viviendas), siempre y cuando dicha actividad se realice con el fin de intervenir o introducirse dentro de un proceso de distribución y oferta de bienes y servicios, es decir que la planificación del proceso urbanístico y edificatorio apunte a la colocación de la urbanización en su conjunto y, la venta de las viviendas de forma particular producidas en el mercado, para ser bienes de consumo.

Cabe destacar que en la práctica del sector vivienda, la empresa urbanizadora puede fungir como dueña del proyecto en su máxima expresión, ejecutando cada una de las fases descritas en el párrafo anterior, en su carácter de titular dominical de los lotes que serán objeto de desmembración parcial y como ejecutora de las obras de urbanización y edificación, llevando a cabo final o paralelamente la gestión de promoción inmobiliaria, no obstante, no es imprescindible que la empresa urbanizadora, sea la que ejecute la parte constructiva, puede darse el caso en el cual esta, sea la dueña de la urbanización y contrate a un tercero para la construcción propiamente dicha, de forma tal que la urbanizadora se dedique única y exclusivamente a la promoción inmobiliaria, punto que resulta ser de suma relevancia para determinar quién es la

entidad que se encuentra afecta a responder ante terceros, por las consecuencias de la actividad desarrollada.

La empresa urbanizadora al insertarse dentro del proceso de producción y oferta en el mercado de bienes y servicios, es apta para ser incluida dentro la definición de Persona Proveedora, ofrecida por la *Ley No. 842* (2013,) cuya definición citamos a continuación:

Persona Proveedora: Persona natural o jurídica de carácter público, privado o mixto, que de forma habitual desarrolla las actividades de producción, fabricación, importación, distribución, comercialización o alquiler de bienes o prestación de servicios a las personas consumidoras o usuarias.

Por su parte el *Acuerdo Administrativo No. 001-2014* (2014), en su artículo 2, inciso a, establece el concepto de Agente Productor de Vivienda, estructura conceptual que ampara no solamente a la empresa urbanizadora como persona proveedora de la vivienda, si no a otros más que en la práctica también pueden fungir como tales, los cuales señalamos a continuación: Cooperativas de Vivienda, organizaciones no gubernamentales, gremiales, sectoriales e iglesias, Gobiernos Regionales y Locales, organismos que posean la condición de Entidad Auxiliar<sup>3</sup> ante el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR) y, a los agentes económicos desde su calidad de desarrolladores inmobiliarios del sector privado, ya sea como urbanizadores o constructores, sean estos, personas naturales o jurídicas.

## 1.2 La entidad financiera

Dentro de la dinámica de colocación de viviendas, las Entidades Financieras cumplen un papel fundamental, puesto que dentro del sistema de compra venta, existen casos (dados en un alto porcentaje) en los cuales el consumidor no cuenta con la capacidad económica suficiente para

---

<sup>3</sup> La definición de Entidad Auxiliar es dada por el Art. 23 de la Ley 428, *Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural* (2002), **Artículo 23.- Entidades Auxiliares.** Para los efectos de esta Ley, se consideran Entidades Auxiliares del INVUR y por consiguiente del FOSOFI, aquellas que además de colocar sus propios recursos, sean intermediarias en la colocación de recursos de los programas habitacionales promovidos por el INVUR a través del FOSOFI. Estas entidades serán las encargadas de conceder a los beneficiarios finales los subsidios destinados al financiamiento para la compra o rehabilitación de viviendas de carácter social.

adquirir la vivienda, razón por la cual las operaciones se realizan a través del financiamiento otorgado por parte de una entidad bancaria, financiamiento que por sí solo incide de forma descomunal en el mercado de la vivienda y, que propende y asegura la sostenibilidad del sector.

El otorgamiento de créditos hipotecarios es una actividad que se lleva a cabo de forma constante en el país, razón por la cual ejerce considerable influencia en el sector vivienda, según la Cámara de Urbanizadores de Nicaragua (CADUR), el Banco Lafise Bancentro, otorgó en el año 2013, 2,832 millones de córdobas en crédito hipotecario, colocado en un número de 3,900 familias nicaragüenses, créditos dirigidos al financiamiento de compra, construcción o remodelación de viviendas, alcanzando con esto el 26 % de cuota de participación en el mercado local (Cámara de Urbanizadores de Nicaragua, 2014), ejemplo claro de la álgida presencia de las entidades financieras en el sector.

Para los casos de adquisición de viviendas a través de financiamiento, existe un punto de inexorable conexión, entre la disponibilidad de colocación de la vivienda por parte de la urbanizadora y la aprobación del crédito por parte de la entidad financiera, lo cual incide directamente en la concreción de la compraventa y entrega de viviendas, tal afirmación puede ser ilustrada trayendo a colación dos ejemplos: a) Por parte de la entidad bancaria: Los requisitos establecidos por el Banco de Finanzas (BDF) para los casos de adquisición de viviendas son: “Fotocopia del contrato de promesa de venta de la urbanización” y “Fotocopia del recibo de prima o de reserva” (Banco de Finanzas, 2014, p.3); b) Por parte de la urbanizadora: Existen contratos de promesa de venta, cuyo contenido dispone claramente que la vivienda no será entregada al consumidor a menos que se cuente con la aprobación del préstamo hipotecario otorgado por la entidad financiera, para este último caso se cita en sus cláusulas conducentes, el ejemplo del modelo de contrato utilizado por una Empresa Urbanizadora nicaragüense, aprobado con número 04-2014 por el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR) -de conformidad al mandato legal establecido en el Art. 49 de la Ley 842, el cual se encuentra a disposición de todo público interesado en contratar con la respectiva urbanizadora, con la leyenda “Contrato Aprobado por INVUR con referencia GGCA-04-2014”<sup>4</sup>:

---

<sup>4</sup> Contrato al cual se puede acceder a través de la página web [www.invur.gob.ni](http://www.invur.gob.ni)

Cuarta: **EL AGENTE CONSUMIDOR DE VIVIENDA** en el caso opte por financiar la compra de la vivienda deberá completar la solicitud de crédito con todos los requisitos y cumplir con las normas crediticias solicitadas por la institución financiera para la aprobación de su financiamiento...

Octava: **EL AGENTE PRODUCTOR DE VIVIENDA** procederá a la entrega formal de **EL INMUEBLE** cuando **EL AGENTE CONSUMIDOR DE VIVIENDA** haya cancelado el saldo total del precio de venta. Para esto deberá haber cancelado el saldo no financiado por la institución financiera y asegurarse que **la institución financiera** haya desembolsado a favor de **INVORI, EL AGENTE PRODUCTOR DE VIVIENDA** el monto total del financiamiento...

El sistema jurídico nicaragüense por su parte no hace caso omiso de la realidad expuesta, así pues podemos encontrarnos con la presencia de normas que regulan la relación de consumo, cuando dentro de la misma existe una entidad financiera, tenemos que el Art. 50 de la *Ley No. 842* (2013), incluye como parte de las normas tuitivas a favor del consumidor, la carga para la entidad financiera de informar al consumidor sobre el tipo de crédito del que se trata, la constitución de garantía hipotecaria y los términos financieros de la operación, por su parte los Arts. 51 y 52 de la misma ley, establecen que en los casos de adquisición de vivienda, en los cuales medie un financiamiento con garantía hipotecaria, ni el consumidor ni la urbanizadora podrán rescindir el contrato.

Finalizamos este apartado puntualizando un elemento interesante derivado de la presencia de la entidad financiera en las operaciones de adquisición de viviendas, en la práctica, parece reportar un mecanismo de dilución de responsabilidad utilizada por la empresa urbanizadora la existencia de un banco financiador, puesto que en muchas ocasiones los reclamos nacidos de la falta de conformidad con el bien por parte del consumidor, son contrarrestados por los argumentos de la urbanizadora, basados en que una vez que la vivienda fue traspasada al consumidor, este último pasa a sostener una relación de consumo con el banco, desligándose así completamente la empresa urbanizadora, punto que será objeto de dilucidación en su momento dentro de esta investigación.



## 1.3 El consumidor y el usuario

### 1.3.1 Definición general

La presencia del consumidor en el sector vivienda se constituye como el eje fundamental del ámbito negocial de la vivienda, es por ello que nos detendremos a realizar un mayor énfasis en las características del consumidor, por ser este el receptor de un bien tan fundamental para el ser humano como es la vivienda.

Tomando en cuenta la naturaleza multidisciplinar del Derecho de Consumo, es correcto afirmar que el concepto de consumidor a pesar de decantarse en términos generales bajo los mismos elementos, puede ser descrito con mayor acierto en dependencia de la materia en la que se ubique, razón por la cual este concepto deberá ser necesariamente adaptado cada vez más en dirección al ámbito de protección objeto de análisis, explica al respecto Fernández J. (2002) que para poder determinar si una persona concreta está actuando como consumidor, habrá que referirse a la posición de la misma respecto a un contrato determinado, partiendo de esta premisa, procedemos a plantear un concepto genérico para luego aterrizar en materia de vivienda.

Según Tórrez (2013) existe una serie de nociones bajo las cuales se coloca la acepción de “Consumidor”, las cuales se citan a continuación:

1. Noción Abstracta: Fundamentado en la protección a los consumidores de forma general, identificando al consumidor como el ciudadano, noción que se expresa en atención a las políticas de protección y no específicamente “... para la atribución de derechos individuales en calidad de consumidor final” (p. 9).
2. Noción Concreta: Visualizada desde la noción amplia y la restrictiva, la primera ubica al consumidor como cliente, siendo considerado como tal cualquier persona que intervenga en la operación negocial desde la posición de demandante frente al oferente, siendo irrelevante la finalidad que persiga en dicha posición, por su parte la noción concreta restrictiva, delimita a la persona como un consumidor final del producto, teniendo como móvil la satisfacción de necesidades personales o familiares.

3. Noción mixta: Combina las nociones amplias y concretas, bajo el mecanismo de señalar para la noción restrictiva ciertas excepciones.

Claro está que a su vez existe la figura del usuario, la cual se estructura bajo la misma lógica de la figura del consumidor, correspondiente a toda persona física que es destinataria final dentro de un producto de consumo, la diferencia radica entonces en que el usuario *contrario sensu* del consumidor, se configura como destinatario directo y final no de un bien, si no de un servicio ofrecido por el proveedor.

En Nicaragua podemos ubicar el concepto de consumidor y usuario, en el Art. 5 de la *Ley No. 842* (2013), el cual literalmente les define como: **“Persona Consumidora o usuaria:** Persona natural o jurídica que adquiere, utiliza o disfruta bienes o servicios, tanto privados, como públicos, como destinataria final”, por los términos en los que se describe el concepto, podemos decir entonces que la noción admitida en el sistema legal nicaragüense, es la concreta restrictiva, a saber que se establece como punto fundamental que el consumidor o usuario sea un destinatario final del producto o servicio obtenido.

### 1.3.2 El consumidor en el sector vivienda

Habiéndose presentado el concepto general de consumidor, es turno de hacer propia la disertación realizada por los especialistas del Derecho de Consumo, realizando un ajuste del concepto general de consumidor al sector vivienda de forma específica.

La vivienda se constituye como un bien de consumo final por excelencia, que permite al ser humano el desarrollo de su vida personal y familiar en condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad (Unión de Consumidores de España, 2010), bien al cual puede accederse a través de contratos de compraventa o de los llamados contratos de arrendamiento con opción a compra, es necesario aclarar que la transmisión de una vivienda puede llevarse a cabo entre particulares, acto que queda por defecto excluido del Derecho de Consumo, por ser este de naturaleza civil, sujetándose a los preceptos y condiciones de las normas de esa materia, debe entenderse entonces que para que el adquiriente de una vivienda pueda constituirse como

consumidor, deberá entrar en una relación jurídica con un empresario o profesional que se dedique de forma habitual y constante a la actividad de la colocación de viviendas.

Por lo antes expuesto, para ubicar a una persona dentro del concepto de consumidor estrictamente en materia de vivienda, el mismo deberá contar con las siguientes características:

1. Llevar a cabo la adquisición de una vivienda estrictamente con fines habitacionales, es decir para el uso y disfrute, así como el desarrollo de la persona tanto en el aspecto personal como familiar y no para fines comerciales.
2. Sostener una relación jurídica directamente con un agente proveedor que se dedique de forma habitual y continua al negocio de colocación y venta de viviendas.

La definición legal de consumidor en el sector vivienda, se encuentra comprendida dentro del derecho positivo nicaragüense a través del *Acuerdo Administrativo No. 001-2014 (2014)*, cuyo artículo 2, inciso k, define a la persona consumidora como: “Persona natural, que adquiere, disfruta y usa con fines habitacionales la vivienda”, de igual manera la presencia del requisito de estar frente a un sujeto cuyo móvil sea la oferta y colocación de viviendas como bien de consumo al público, se vislumbra a través del artículo 3 que se encarga de excluir del ámbito de aplicación de la mencionada normativa los siguientes supuestos:

1. Los contratos de construcción o de ejecución de obras que no tengan carácter habitacional y los contratos de compraventa de viviendas cuya adquisición se realice con fines distintos al de uso habitacional.
2. La enajenación de bienes inmuebles de carácter habitacional que se realicen entre particulares, cuando ninguna de las dos personas cumpla con el criterio de ser un agente productor de vivienda.

## **2. Derechos del consumidor o usuario**

Totalmente claro es que el Derecho de Consumo tiene como objetivo principal establecer las normas básicas de protección al sujeto consumidor o usuario, la razón primigenia de esta búsqueda de protección para la doctrina de la materia, no ha sido más que la franca desventaja en

la que se encuentra el consumidor frente a los proveedores de bienes y servicios, misma que se traduce en dos elementos fundamentales:

- a. “Los consumidores carecen de facultad negociadora” (Orúe, 2003, p. 36), dicha desventaja está latente desde dos perspectivas, la primera que hace referencia al condicionamiento o predisposición psicológica que radica en el consumidor para optar o inclinarse por un producto bajo las técnicas de marketing establecidas por los proveedores, las cuales se valen de medios técnicos para dirigir al consumidor a la opción de comprar un producto, en esta etapa es cuando ciertos tratadistas del Derecho de Consumo, ponen en tela de duda la soberanía del consumidor; la segunda perspectiva, atiende al hecho de que para acceder a bienes y servicios, en la mayoría de los casos el consumidor se encuentra frente a contratos de adhesión, en los cuales por lo común establecen términos y condiciones que procuran un beneficio mayor para el proveedor y menor para el consumidor, careciendo este último de facultad negociadora y, teniendo como únicas opciones tomarlo o dejarlo.
- b. “Los consumidores carecen de facultad de apreciación” (Orúe, 2003, p.37), lo que significa que el consumidor al momento de contratar con el proveedor, en muchos casos carece de información técnica y formación profesional, que le permita dirimir correctamente entre la buena o mala calidad de un producto o servicio y las características del mismo.

Es por estas razones que el Derecho de Consumo se configura como una materia altamente proteccionista, que a través de sus campos y la legislación, establece una serie de derechos básicos que atienden al consumidor o usuario antes, durante y después del proceso de contratación.

## 2.1. Derechos generales del consumidor o usuario

Porto, Molina y Fernández (2013) a partir del análisis del Texto Refundido de la Ley General Para la Defensa de los Consumidores y Usuarios española, exponen de forma puntual los siguientes derechos básicos del consumidor y usuario:

1. “Derecho a la Protección de los legítimos intereses económicos y Sociales de los Consumidores y Usuarios” (p.37);
2. “Derecho a la Seguridad” (p.37);
3. “Derecho de desistimiento” (p.41);
4. “Derecho a garantía” (p.43);
5. “Derecho a la reparación o sustitución del Producto o rebaja del precio” (p.45);
6. “Derecho a Indemnización de los Daños y Perjuicios Ocasionados por la Falta de Conformidad del Producto” (p.48).

En Nicaragua, la *Ley No. 842* (2013) dispone en su Art. 6, un listado de 21 derechos de las personas consumidoras y usuarias, los cuales no pueden ser citados en su totalidad en la presente investigación, a efectos de sintetizar son condensados en los siguientes puntos:

- ✓ Derecho a la protección contra los riesgos que afecten la salud e integridad física;
- ✓ Protección de Intereses económicos y sociales;
- ✓ Libre acceso a bienes y servicios de calidad que respondan a las necesidades humanas básicas;
- ✓ Derecho al retracto;
- ✓ Recibir la reparación o reposición del bien o servicio;
- ✓ Protección contra la publicidad engañosa o abusiva; y,
- ✓ Aceptar o no el arbitraje como método alternativo de resolución de conflictos.

Puede observarse que Nicaragua con su legislación de consumo en cuanto a reconocimiento de derechos se refiere, responde a las exigencias derivadas del dinamismo fluctuante de la relación consumidor-proveedor, en correspondencia con las disposiciones establecidas en legislaciones extranjeras, abasteciendo de esta manera los puntos medulares analizados por la doctrina del Derecho de Consumo.

## 2.2 Derechos del consumidor o usuario en el sector vivienda

Queda claro que el consumidor tanto en los sectores generales como en el sector vivienda, se encuentra protegido bajo el ala de una serie de derechos que le asisten y propenden a

desinstalarlo de su estatus de desventaja, para colocarlo en un escalafón que represente un nivel más ventajoso dentro de la relación jurídica con el proveedor, no obstante, a efectos de ir puntualizando los objetivos de esta investigación, nos disponemos a poner en relieve, aquellos elementos de los derechos del consumidor que en materia de vivienda resultan de especial interés.

La Observación General No. 4 del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales de las Naciones Unidas (1991), establece que para que una vivienda sea adecuada se debe cumplir con los siguientes requisitos: “Seguridad jurídica de la tenencia; disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; gastos soportables, habitabilidad; asequibilidad; lugar y adecuación cultural”, tales elementos pueden ser estructurados únicamente bajo la correcta composición y reconocimiento de los derechos que atienden al consumidor en el sector vivienda, mismos que van apareciendo de forma consecutiva en las distintas fases de la adquisición del bien inmueble, ya sea antes, durante o después.

Procedemos así a presentar los derechos del consumidor específicamente en el sector vivienda, contemplados en el ordenamiento jurídico nicaragüense, específicamente en la *Ley No. 842* (2013) y el *Acuerdo Administrativo No. 001-2014* (2014).

Antes de la adquisición:

A. Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias:

El artículo 50 establece el derecho al “acceso a una información veraz en las operaciones de compra venta de Bienes Inmuebles y Viviendas”, disponiendo que toda persona que intervenga en la asesoría y venta al público de viviendas debe poner a su disposición la siguiente documentación e información:

1. Documentos que acrediten el registro legal y la propiedad del inmueble objeto de transacción, así como los gravámenes que afectan la propiedad.
2. Las licencias y permisos de construcción expedidas por la autoridades correspondientes.
3. Juego completo de planos del lote y vivienda así como sus especificaciones técnicas.
4. Documentos que acrediten la factibilidad de conexión a servicios básicos.

5. Brindar información veraz y clara sobre derecho a la garantía e interposición de reclamos por posibles vicios ocultos.
6. Las opciones de pago que puede elegir el consumidor.
7. Las condiciones bajo las cuales se puede reservar o cancelar la operación de compra venta.

**B. Normativa de Derechos del Consumidor o Usuario en el Sector Vivienda:**

Establece la citada normativa, en su artículo 4, los siguientes derechos:

1. Tener libre acceso y en igualdad de circunstancias, conforme la disponibilidad del mercado, a bienes y servicios de calidad que respondan a sus necesidades humanas básicas en materia de vivienda.
2. Ser atendidas por los agentes productores de vivienda con respeto, amabilidad, ética, calidad humana y sin discriminación alguna.
3. Recibir información veraz, oportuna, clara y relevante sobre los bienes y servicios ofrecidos por parte de los agentes productores de vivienda.
4. Estar protegidas contra la publicidad engañosa o abusiva.

Durante la adquisición:

**A. Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias:**

El artículo 51, párrafo segundo, hace referencia al establecimiento de garantías por vicios ocultos dentro del contrato de compra venta o promesa de venta, así como de obras habitacionales, a favor del consumidor.

El mismo artículo en su párrafo tercero, establece el derecho a que el depósito entregado en concepto de reserva de vivienda, le sea reembolsado íntegramente cuando la persona lotificadora, urbanizadora o vendedora de viviendas, no concrete la compra venta por causas imputables a ella.

B. Normativa de Derechos del Consumidor o Usuario en el Sector Vivienda:

Siempre en el artículo 4 encontramos los derechos a:

1. Recibir la información adecuada de sus derechos y mecanismos de protección para actuar ante los órganos e instituciones públicas existentes especializadas en la materia.
2. Aceptar o no por medio de adenda, la opción de arbitraje como una forma de resolución alterna de conflictos con los agentes productores de vivienda, de acuerdo a la ley de la materia.
3. Solicitar la devolución del depósito entregado en concepto de reservación del bien inmueble cuando exista algún incumplimiento por parte del agente productor de vivienda, en correspondencia con el Art.51 de *la Ley No. 842 (2013)*.
4. Recibir manual de uso y mantenimiento sobre el manejo y cuidado de las viviendas adquiridas a los agentes productores.

Después de la adquisición:

A. Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias:

El artículo 49, describe el derecho a interponer reclamo ante el ente regulador correspondiente.

Por su parte el artículo 52, párrafo primero, hace referencia al derecho a interponer reclamo ante la urbanizadora, para la reparación de vicios ocultos que surjan en la vivienda siempre y cuando se esté en el plazo respectivo.

Y finalmente, el párrafo segundo del artículo 52, hace referencia al derecho a que se reemplace el bien en iguales condiciones y características o a rescindir el contrato con la urbanizadora, en caso de que el inmueble no admita reparación alguna.

B. Normativa de Derechos del Consumidor o Usuario en el Sector Vivienda, artículo 4:

1. Derecho a demandar por la vía judicial cuando corresponda.
2. Derecho a recibir la reparación o reposición de la vivienda, o la devolución de la cantidad pagada, según sea el caso, de conformidad al procedimiento establecido en la normativa.



### **3. Dilución de la responsabilidad de las empresas urbanizadoras frente al consumidor**

3.1 Mecanismos para el cumplimiento de la responsabilidad dentro del marco del Derecho de Consumo y el Derecho Civil atinente a las empresas urbanizadoras.

Siguiendo con nuestro análisis dentro del esquema de la producción habitacional privada de tipo mercantil, es el turno de desarrollar el tópico sobre la dilución de la responsabilidad de las empresas urbanizadoras frente al adquirente de una vivienda dentro de su relación de consumo, tal exposición la iniciamos destacando que el Derecho de Consumo, instituido como herramienta del Estado que se utiliza para la debida tutela de los derechos del consumidor, propende dentro de un amplio marco legal, la protección de este último dentro de sus relaciones con los proveedores, por consiguiente, en el Derecho de Consumo existe una latente combinación entre el Derecho Privado y el Derecho Público, que según lo expuesto por Andrade Ramírez en su documento investigativo “Derecho de Consumo: Un Breve Relato Sobre sus Fundamentos Teóricos, Desarrollos y Nuevas Tendencias” (2015), se manifiesta a través de ciertas técnicas basadas en la imposición de la fuerza estatal, mediante las “...técnicas de *enforcement* administrativo y las sanciones penales...” (Andrade 2015, p. 13) así como de otras ramas del derecho, tal convergencia proviene de la insuficiencia que representa la protección del consumidor o usuario a través de una única rama del derecho, propone así que será beneficiosa la adopción de medidas regulatorias por parte del Estado desde el Derecho Administrativo de la mano con el Derecho Privado, sin dejar por fuera por su parte, la existencia de las vías civiles que le asisten al consumidor; partiendo de esta premisa, hemos dado por realizar un análisis de la legislación en materia civil y administrativa (como elementos jurídicos que afectan la conducta de los agentes de mercado) sobre ciertas carencias, y lagunas existentes en la mencionada legislación, que se erigen a favor de la Empresa Urbanizadora, como un respaldo legalmente justificado, de la dilución de su responsabilidad tanto en sede administrativa como civil, frente al consumidor.

Expone Andrade Ramírez (2015), que existe una diversidad de mecanismos de “*Enforcement*”<sup>5</sup> (p.117), los cuales pueden ser aplicados a las relaciones entre los agentes del mercado y los consumidores, tales como:

- (1) litigación civil individual, (2) los mecanismos de Resolución Alternativa de Conflictos «*Alternative Dispute Resolution*» (ADR), (3) el *enforcement* administrativo, (4) las sanciones criminales, (5) las acciones grupales o colectivas y (6) la autorregulación (p.117).

De los mecanismos citados, extraemos para el desarrollo de esta investigación, únicamente dos: El *enforcement* administrativo y la litigación individual, los cuales define Andrade Ramírez de la siguiente manera:

- *Enforcement* Administrativo: Es aquel a través del cual una “ACPC - Agencia con Competencias en la Protección de los Consumidores” (Andrade, 2015, p. V y p. 120), revestida con facultades de inspección y control de la conducta de los proveedores, llevan a cabo acciones de investigación por lo general instados a petición de los consumidores o en otros casos por iniciativa propia de la agencia, de lo cual se apertura un proceso que puede dar lugar a la imposición de multas o sanciones, las cuales pueden ser impugnables a través de recursos administrativos o por la vía judicial, no obstante, dentro de este mecanismo por lo general antes de llevarse a cabo la imposición de sanciones, se pueden realizar pasos intermedios tendientes a procurar la no aplicación de las sanciones, tales como las negociaciones o establecimiento de acuerdos entre el proveedor y el consumidor.

Cabe destacar, que si bien el citado autor, valiéndose de la normativa chilena hace referencia a las Agencias con Competencias en la Protección de los Consumidores, en el caso de Nicaragua, la

---

<sup>5</sup> Según el *English Oxford Dictionary* del año 2010, (citado por Andrade, 2015), la palabra *Enforcement* es definida como “the act of compelling observance of or compliance with a law, rule or obligation”, el acto de compeler la observancia o cumplimiento de una ley, regla u obligación.

aplicación del mecanismo de *enforcement* administrativo, se encuentra delegado directamente en una institución del Estado, esta es el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), mismo que de conformidad al artículo 49 de la *Ley No. 842* (2013), es el facultado para realizar las acciones tendientes a garantizar el cumplimiento de la citada ley<sup>6</sup>, como ente regulador de la política de vivienda en el país, de conformidad a la *Ley 428 Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural* (2002), cuyas Resoluciones Administrativas en materia de consumo en el sector vivienda son de carácter vinculante, tal resolución de conformidad al artículo 63 parte *in fine* del *Reglamento a Ley No. 842* (2013), puede hacerse efectiva en la vía judicial correspondiente en caso de no ser acatada por la persona proveedora.

- Litigación civil: Mecanismo a través del cual ante un conflicto en materia de consumo, se llevan a cabo procedimientos a través de los tribunales de justicia de forma individual, en el sistema jurídico chileno, expone el autor, que existen los llamados JPL: Juzgados de Policía Local, los cuales son "... tribunales de justicia de carácter especial, que no forman parte del Poder Judicial" (p.118), no obstante, en Nicaragua no contamos con tal suerte de avance en materia de consumo, por lo tanto, cualquier tipo de acción civil interpuesta en contra de la Empresa Urbanizadora, será incoada a través de los tribunales civiles comunes.

Habiendo aclarado los mecanismos específicos a los que haremos referencia en este documento, en orden a exponer el tema de la dilución de la responsabilidad de las empresas urbanizadoras y, ciertos aspectos de las leyes y normativas que pueden ser mejoradas en favor del consumidor del sector vivienda de Nicaragua, procedemos con el desarrollo de esta investigación.

---

<sup>6</sup> Describe el artículo 49, de la Ley 842 en su parte conducente: "...se faculta al Instituto de la Vivienda Urbana y Rural en su carácter de Ente Regulador del Sector Vivienda a nivel nacional, para realizar todas las acciones necesarias tendientes a garantizar el efectivo cumplimiento de las disposiciones establecidas en la presente ley y su reglamento relativas al tema de vivienda y demás normativas referidas a la supervisión, revisión previa de modelos de contratos de construcción y Venta de Vivienda o de ejecución de obras con carácter habitacional, control, fiscalización, sanción imposición de multas y vigilancia de los proyectos de construcción de viviendas o de ejecución de obras con carácter habitacional efectuados por urbanizadores o constructores del país. Sin perjuicio de los recursos legalmente establecidos en la ley pertinente, las resoluciones del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural en esta materia son de estricto e ineludible cumplimiento para las partes, teniendo carácter vinculante.

### 3.2 La propensión a la dilución de responsabilidad por parte de las empresas urbanizadoras dentro del *enforcement* de carácter administrativo y civil.

En este apartado nos dirigimos a realizar un planteamiento de los problemas prácticos surgidos en las relaciones de consumo inmersas específicamente en el sector vivienda, que generan un conflicto para la aplicación del *enforcement* de carácter administrativo y a su vez al de tipo civil, apuntando específicamente a los elementos de la normativa nicaragüense que dejan en indefensión al consumidor, con el objetivo de demostrar que los mismos, funcionan como piedra angular y de respaldo para la práctica de dilución de la responsabilidad por parte de las empresas urbanizadoras, en esta ocasión apoyándonos en el estudio del derecho comparado, para dar a conocer aquellos puntos que han sido resueltos o cubiertos por legislaciones extranjeras y que resultarían de positiva aplicación en la legislación patria, pudiendo así dar respuesta a los conflictos que originan los vacíos legales detectados en la norma nicaragüense.

En atención a la naturaleza ejecutiva del presente instrumento, el cual debe ser enfocado en puntos concretos y medibles a los cuales el legislador nicaragüense les debe una respuesta rápida, el desarrollo de los planteamientos que serán expuestos a continuación, se realiza en base a la experiencia práctica de la suscrita investigadora, sin detrimento de la existencia de otros elementos que puedan ser identificados por otros profesionales del derecho, que no son objeto de este estudio.

#### 3.2.1 Temporalidad de la garantía en concepto de vicios ocultos establecida en la *Ley No. 842*, “Ley de Protección de las Personas Consumidoras y Usuarias”.

La adquisición de una vivienda representa para el ser humano, una operación particular y distinta a otros tipos de operaciones en el ámbito del consumo tales como compra de objetos o productos alimenticios en un súper mercado, ropa u otro tipo de adquisiciones con alto grado de dinamismo y repetición en la cotidianidad, por otro lado, la compra de una casa de habitación se presenta como una decisión que se tomará en limitadas ocasiones, razón por la cual el consumidor suele

contar con poca o prácticamente nula experiencia en la materia, sobre todo al tratarse de temas constructivos.

Es factible afirmar que el consumidor de una vivienda se caracteriza por situarse en un marcado estado de vulnerabilidad dentro de la relación de consumo, por ello la garantía por vicios ocultos resulta ser, uno de los elementos de mayor relevancia en el tema de adquisición de vivienda, puesto que al no ser el consumidor un experto en temas estructurales, arquitectónicos o urbanísticos, a excepción de que se trate de un consumidor cuya profesión sea la de ingeniería civil, arquitectura u otra similar, la garantía por vicios ocultos, resulta ser un arma ventajosa para el consumidor que se encuentra afecto a la ignorancia de temas constructivos.

La *Ley No. 842 (2013)* establece ciertas regulaciones en materia de garantías que serán aplicadas sobre los bienes inmuebles en concepto de vicios ocultos, estableciendo en su artículo 9, la obligación de las personas proveedoras, de “garantizar el buen funcionamiento de los bienes y servicios ofrecidos” (Art. 9, inc. 2) y la de “responder por los vicios ocultos” (Art 9, inc. 17).

Así mismo la *Ley No. 842 (2013)* establece en el artículo 5 párrafo último, la siguiente definición de vicios ocultos:

**Vicios ocultos:** Para efectos de la presente ley, se entenderán por vicios ocultos los defectos no evidentes de un bien mueble o inmueble, preexistentes al momento de la adquisición, descubiertos posteriormente y que de haberlos conocido la persona consumidora no habría adquirido dicho bien, o habría pagado un precio menor por el mismo.

A su vez, la garantía de vicios ocultos constituye un derecho a favor del consumidor reconocido por ley, mismo que de conformidad al artículo 13 del *Acuerdo Administrativo No. 001-2014 (2014)*, da lugar a la reparación de los vicios en primera instancia y en segunda instancia al reemplazo del inmueble.

Por otra parte, el *Acuerdo Administrativo No. 001-2014 (2014)*, en su artículo 12 retoma el concepto de vicios ocultos, siendo materia de competencia del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), de conformidad al artículo 22, inciso a.

Por consiguiente, el cuestionamiento aquí planteado, no se basa en la falta de obligación impuesta a los proveedores de responder por vicios ocultos, si no más bien, en el hecho de que en materia de vivienda, el plazo de garantía establecido es mucho menor al de otras legislaciones, mismas que contienen plazos más amplios en favor del consumidor en base a factores que más adelante serán expuestos.

Según el artículo 52 de *la Ley No. 842 (2013)*, en materia de vivienda, el plazo de garantía es de “...dos (2) años, contados a partir de la entrega de la vivienda u obras con carácter habitacional ejecutadas en el inmueble...” por lo cual, si el consumidor detecta vicios ocultos que afecten la calidad o la posibilidad de uso de la vivienda, este tendrá derecho a interponer el reclamo respectivo ante la urbanizadora solicitando la reparación completa de los vicios ocultos.

Por su parte si el consumidor trata de apelar a la legislación civil en materia de vicios ocultos y acción redhibitoria, encontrará que esta contiene incluso, un plazo de protección menor al estipulado en la norma de consumo, dispone respecto de la acción redhibitoria el artículo 2647 del *Código Civil (1904)* lo siguiente:

La acción redhibitoria durará seis meses respecto de las cosas muebles y un año respecto de los bienes raíces, en todos los casos en que las leyes especiales o las estipulaciones de los contratantes hubieren ampliado o restringido este plazo. El tiempo se contará desde la entrega real.

Dispone a su vez el *Código Civil (1904)* que en el caso de haber prescrito la acción redhibitoria puede aún el comprador pedir rebaja del precio del bien o la indemnización por perjuicios (Art. 2648), sin embargo, esta acción prescribe para los bienes raíces en un plazo de 18 meses.

Haciendo este escaneo rápido de las normas que contienen el plazo para ejercer la garantía por vicios ocultos, hacemos patente la mínima protección que ostenta el consumidor del sector vivienda, frente a vicios existentes al momento de recibir la vivienda, cuya presencia no se hace perceptible por los sentidos hasta el transcurso de un período de tiempo, tal situación, reporta un elemento que facilita la dilución de la responsabilidad, a favor de las empresas urbanizadoras y

que son de fácil y persistente uso por parte de las mismas, valiéndose del corto tiempo estipulado por la norma especial, además hemos de decir, que tal disposición legal reduce a un plazo extremadamente corto, el ejercicio de la facultad de reclamo directo ante la urbanizadora por parte del consumidor por un lado y, por otro el control del Estado ejercido a través del *enforcement* administrativo, respecto a la facultad de obligar a la urbanizadora a responder por los vicios o defectos de las viviendas que son colocadas en el mercado.

Esta situación a nuestro modo de ver, representa el núcleo problemático del asunto, dentro del cual convergen: 1. El derecho del consumidor a ser atendido por temas de vicios ocultos, 2. la corta apertura en el tiempo que tiene el Estado para ejercer el *enforcement* administrativo y, 3. la facilidad de dilución de responsabilidad que al parecer, legalmente se le ha otorgado la Empresa Urbanizadora.

La situación descrita no es exclusiva de Nicaragua, por el contrario, este es un conflicto que hace presencia en una diversidad de países, incluso en aquellos que cuentan con normativas de ordenamiento territorial tanto a nivel local como nacional, como es el país de Chile, de ello ha nacido la tendencia a reforzar la protección del consumidor respecto de bienes y servicios a través del establecimiento de garantías, evidenciándose de esta manera, una expansión del régimen a través de la creación de garantías mucho más amplias y rigurosas (Hernández, 2004); corresponde en esta etapa reflejar esta tendencia, a través de la presentación de una variedad de normas de derecho comparado, que desde distintas ramas como: El Derecho Urbanístico, el Derecho de Consumo y el Derecho Civil, propenden la protección del consumidor en el tema de la garantía por vicios ocultos, el propósito será entonces presentar una serie de normas que se inclinan a una u otra tendencia proteccionista a favor del consumidor, para proponer la aplicación de una de ellas o de una especie mixta en la ley nicaragüense, que reporte una ventaja para el consumidor nacional, procurando que tal planteamiento no carezca de su adecuación necesaria a la realidad nicaragüense.

A. Código Civil y Comercial de la Nación, República de Argentina.

Fue aprobado a través de la Ley No. 26.994 el nuevo *Código Civil y Comercial de la Nación de Argentina* (2014), según su artículo 7 esta ley entrará en vigencia el día primero de enero del 2016, no obstante, tomando en cuenta que el propósito de esta investigación se encamina a exponer las tendencias de protección actuales, hacemos referencia a este cuerpo normativo como producto fresco e innovador de reciente data y no al que se encuentra vigente actualmente.

En el tema del plazo de garantía por vicios ocultos, establece el citado texto normativo: “ARTICULO 1055.- Caducidad de la garantía por defectos ocultos. La responsabilidad por defectos ocultos caduca: a) si la cosa es inmueble, cuando transcurren tres años desde que la recibió”, así mismo en la sección correspondiente a “Disposiciones Especiales Para las Obras” desarrolla los siguientes artículos relacionados al tema:

ARTICULO 1272. ...Si se trata de vicios que no afectan la solidez ni hacen la obra impropia para su destino, no se pactó un plazo de garantía ni es de uso otorgarlo, aceptada la obra, el contratista: a) queda libre de responsabilidad por los vicios aparentes; b) responde de los vicios o defectos no ostensibles al momento de la recepción, con la extensión y en los plazos previstos para la garantía por vicios ocultos prevista en los artículos 1054 y concordantes.

Además del tema de los vicios ocultos, los artículos 1273 y 1274 hacen referencia a la obra en ruina o impropia para su destino, como otra vía de atribuir responsabilidad civil al constructor estableciendo: “ARTICULO 1275.- Plazo de caducidad. Para que sea aplicable la responsabilidad prevista en los artículos 1273 y 1274, el daño debe producirse dentro de los diez años de aceptada la obra”.

B. Ley No. 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor de la República de Perú: El *Código de Protección y Defensa del Consumidor* (2010), se encuentra estructurado sistemáticamente de forma similar a la nicaragüense, el cual contiene un capítulo dirigido



específicamente a regular la protección del consumidor en el ámbito de los bienes inmuebles, dentro del título IV “La Protección del Consumidor en Productos o Servicios Específicos”, capítulo IV “Productos o Servicios Inmobiliarios”, el cual en su artículo 79 norma de manera específica el tema de la obligación de saneamiento por vicios ocultos ostentada por el proveedor, estipulando a su vez en el artículo 80, respecto del plazo de la garantía, lo siguiente:

Los proveedores deben implementar y mantener procedimientos para ofrecer una información completa sobre lo siguiente:

- a. Los períodos de garantía, que son establecidos por el proveedor de acuerdo con los siguientes criterios: (i) si son componentes o materiales, de acuerdo con lo establecido por el proveedor de los mismos; (ii) si son aspectos estructurales, **como mínimo cinco (5) años** desde emitido el certificado de finalización de obra y recepción de obra por parte de la municipalidad. (La negrita ha sido colocada por la investigadora).

#### C. La Ley General de Urbanismo y Construcciones de Chile:

Esta ley fue publicada a través del Decreto Ley No. 458 (1976), el cual sufrió su última reforma por medio de la Ley No. 20.791 (2014), la misma configura una serie de plazos para el ejercicio de acciones civiles en concepto de responsabilidad por todos los daños y perjuicios que provengan de la construcción, cuando la misma contenga desperfectos, dichos plazos fueron incorporados a través de *la Ley de Calidad de la Construcción* (2005), dentro del interés del legislador chileno de asegurar la construcción de viviendas que garanticen la calidad debida al consumidor, tomando en cuenta a su vez el alto grado de sismicidad de Chile, así el artículo 18, párrafo 8 y siguientes establecen:

Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en los plazos que se señalan a continuación:

1. En el plazo de diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble.
2. En el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos

constructivos o de las instalaciones.

3. En el plazo de tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras.

En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos, las acciones prescribirán en el plazo de cinco años.

Llama la atención el planteamiento de este artículo, el cual estatuye un plazo específico conforme el tipo de daño sufrido en la construcción, planteamiento que en la práctica resulta de sumo provecho puesto que de hecho, existen materiales que en efecto no tienen una duración de 10 años, además de que en la realidad práctica en algunas ocasiones se procura el abaratamiento de los costos para que las personas tengan más facilidad de acceso en términos económicos a una vivienda (ZAFIR, citado por Hernández 2004), cuestión que no justifica sin embargo, la utilización de materiales de mala calidad que reporten un perjuicio para el consumidor, razón por la cual se establecen plazos proteccionistas como límite al sistema de abaratamiento de costos.

D. Ley 38/1999, Ley de Ordenación de la Edificación de España.

Por su parte la *Ley de Ordenación de la Edificación* de España (1999), coincide con la línea regulatoria establecida en Chile, al establecer plazos específicos de garantía en concepto de responsabilidad civil de forma segmentada, según el tipo de vicio que se encuentre, citamos el artículo a continuación:

**Artículo 17 Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de edificación**

1. Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación responderán frente a los propietarios y los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, en el caso de que sean objeto de división, de los siguientes daños materiales ocasionados en el edificio dentro de los plazos

indicados, contados desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas:

a) Durante diez años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

b) Durante tres años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c), del artículo 3.<sup>7</sup>

El constructor también responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras dentro del plazo de un año.

Puede verificarse de la presentación de estas cuatro normas, que en la modernidad, el plazo de garantías en la construcción y especialmente en el sector vivienda, ha sufrido modificaciones que van más allá de las disposiciones del Código Civil, en aras de garantizar una mayor seguridad al consumidor de la vivienda, conectado además a las diversas categorías de vicios ocultos que puedan sucederse, no obstante, en el caso de Nicaragua, el plazo establecido en concepto de garantía por vicios ocultos se limita a dos años (Art. 52 de la *Ley No. 842 -2013-*), en nuestra opinión, el tema del plazo de garantía por vicios ocultos en la legislación nicaragüense, desarrolla

---

<sup>7</sup> **Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación.** 1. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, se establecen los siguientes requisitos básicos de la edificación, que deberán satisfacerse, de la forma que reglamentariamente se establezca, en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, así como en las intervenciones que se realicen en los edificios existentes: ... c) Relativos a la habitabilidad: c.1) Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos. c.2) Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades. c.3) Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio. c.4) Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

una serie de conflictos que debilitan el derecho que tiene el consumidor de acceder a un producto de calidad, así como la capacidad de aplicación del *enforcement* administrativo por parte del Estado, para sustentar esta afirmación presentamos los siguientes puntos:

1. Determinación de categorías de vicios ocultos: La *Ley No. 842* (2013) define a los vicios ocultos como “...un defecto no evidente...”, posteriormente en el artículo 52 presenta como elemento calificador del vicio únicamente que el mismo afecte en el inmueble “... su calidad o la posibilidad de su uso...”, más allá de esos dos elementos la ley no describe el tipo de vicio oculto al que cubren los dos años, por ende, debe entenderse que este plazo ampara al consumidor contra cualquier tipo de vicio, ya sea estructural o de otro tipo, no obstante, el *Acuerdo Administrativo No. 001-2014* (2014) en su artículo 12 párrafo segundo, expone que la garantía:

...tendrá una duración de hasta (2) dos años... sólo en las obras de estructura... pudiendo el agente productor de vivienda estipular en el contrato... un plazo de cobertura para algunos elementos constitutivos de la vivienda u obra habitacional, que por su naturaleza y uso deban establecerse en períodos de garantía distintos y menores.

Por consiguiente, de conformidad a la disposición descrita disminuye el período de la garantía quedando al arbitrio de la Empresa Urbanizadora, punto que contribuye a la dilución de la responsabilidad por parte de esta, puesto que no existe una delimitación correcta de los tipos de vicios que abarca el segundo párrafo del artículo 12 del *Acuerdo Administrativo No. 001-2014* (2014), dejando plazos excesivamente cortos como el que puede ser observado en el contrato de “Compraventa de vivienda”, identificado con número de aprobación 06-2014 -aprobación realizada por el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR) publicado en la página [www.invur.gob.ni](http://www.invur.gob.ni)- el cual establece un plazo de tres meses para ciertos elementos de la vivienda.

2. Desproporcionalidad del plazo de garantía por vicios ocultos entre la legislación nicaragüense y la extranjera: A pesar de ser la *Ley No. 842* (2013) un cuerpo normativo de reciente data, no se corresponde con las tendencias actuales en el tema de garantía en lo que respecta a plazos por una parte, y por otra, al fraccionamiento de dichos plazos de forma proporcional a la naturaleza del vicio, tal como se ha venido exponiendo, el establecimiento de plazos de garantía responde a

fundamentos prácticos relativos al tipo de material de construcción, niveles de sismicidad y el desarrollo de un corriente que tiende a aumentar la seguridad del consumidor, por consiguiente, el consumidor nacional del sector vivienda se encuentra ampliamente desprotegido en relación al extranjero.

3. Limitación a la aplicación del *enforcement* administrativo por parte del Estado: Según el artículo 52, párrafo segundo, de la *Ley No. 842 (2013)* al darse la aparición de un vicio oculto dentro del plazo de dos años contados a partir de la entrega de la vivienda, el consumidor tiene derecho a dirigir su reclamo ante la Empresa Urbanizadora, en su parte *in fine* el artículo 52 reza: “En caso de incumplimiento, la persona consumidora, ejercerá su derecho de reclamo ante el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural, para lo que corresponda”, por consiguiente de no obtener el consumidor una respuesta positiva por parte de la empresa, puede iniciar el proceso de reclamo ante el ente regulador correspondiente, el cual dentro de las competencias adquiridas por imperio de la *Ley No. 842 (2013)*, puede proceder a conocer del conflicto y emitir una Resolución Administrativa con carácter vinculante, no obstante, si el reclamo se da pasados los dos años, el ente regulador no sería competente para conocer, lo cual representa un límite al poder coercitivo otorgado al Estado en favor del consumidor.

Por estas razones a nuestro juicio la actual regulación del tema de los vicios ocultos en el sector vivienda, confiere de forma infranqueable a la Empresa Urbanizadora, la facilidad para diluir su responsabilidad por vicios o defectos de los cuales es responsable, contribuyendo a la desprotección del consumidor, debido a que esta norma abre las puertas a la dilución con facilidad, permitiéndole llevar a cabo la producción de viviendas de mala calidad.

3.2.2 La propensión a la dilución de responsabilidad por parte de las empresas urbanizadoras dentro del *enforcement* del tipo de litigación individual.

Es necesario destacar en lo que respecta a la otra técnica de *enforcement* citada por Andrade (2015), destinada a la “Litigación Individual”, el artículo 3050 del Código Civil nicaragüense, establece en el tema de responsabilidad civil que:

El arquitecto o empresario de un edificio, haya o no impuesto los materiales, responde durante diez años, contados desde el día de la entrega de la obra, si se arruina por vicio de la construcción o del suelo, a no ser que de los vicios de este haya dado aviso al dueño.

Tomando en cuenta que la empresa contrae una responsabilidad de tipo contractual frente al consumidor, este tiene la opción de proceder por la vía civil, con una acción por daños y perjuicios en contra de la empresa urbanizadora en base a la garantía decenal establecida en el artículo citado, de la misma manera, sustento para ejecutar tal acción podrá ser el invocar los artículos 1860 y siguientes del Código Civil para exigir la indemnización, todo de conformidad a lo descrito en el artículo 111, párrafo tercero de la *Ley No. 842 (2013)*: “En materia de los derechos de las personas consumidoras o usuarias, las personas proveedoras estarán sujetas a las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales”, no obstante, el artículo 49, párrafo último de la *Ley No. 842 (2013)*, establece que “una vez agotada la vía administrativa las partes podrán acceder la acción judicial que corresponda”, por consiguiente la posibilidad o no de ejercer una acción en la vía civil por parte del consumidor, se encuentra sujeta al hecho de que en el lapso de dos años, el ente regulador haya procedido con la resolución del reclamo, cumpliendo por consiguiente, con el requisito de haber agotado la vía administrativa, elemento que de ser faltante producirá la declaración de no haber lugar por parte del juez a la demanda interpuesta, se concluye entonces que de no haber promovido la vía administrativa el consumidor en el plazo de dos años, la posibilidad de que la Empresa Urbanizadora se vea sujeta a responsabilidad civil es excluida, dejando una vez más en estado de indefensión al consumidor.

En resumen, en base a los argumentos expuestos podemos asegurar, que el plazo de garantía establecido por la *Ley No. 842 (2013)* y por el *Acuerdo Administrativo No. 001-2014 (2014)*, se constituye como un elemento de remarcable facilitación para la dilución de la responsabilidad por parte de la Empresa Urbanizadora tanto dentro de la técnica del *enforcement* administrativo como de la litigación individual, que requiere con suma urgencia de una reforma en el sentido de ampliar el plazo y definir de manera más acertada el tipo de vicio al que corresponde cada plazo,

en el apartado relativo a propuestas concretas de esta investigación, se dejará establecida la forma en que se propone establecer el plazo de la garantía por vicios ocultos.

### 3.2.3 Sistema de reparación y reemplazo de vivienda

Tal cual se mencionó en el apartado respectivo de esta investigación, la aparición de vicios ocultos según el artículo 52 de la *Ley No. 842 (2013)*, da lugar a ejercer el reclamo frente a la Empresa Urbanizadora, requiriendo tres cosas en el siguiente orden:

1. La reparación de los vicios: “...la persona consumidora o usuaria tendrá derecho a efectuar el reclamo respectivo a la urbanizadora o constructora, solicitando la reparación completa de los vicios ocultos que surjan o se detecten en el bien inmueble...”

2. El reemplazo del inmueble: “...En caso que el inmueble no admita reparación alguna, la persona consumidora o usuaria tendrá derecho a que se le reemplace el bien en igual calidad y características...”

3. La rescisión del contrato: “...En caso que el inmueble no admita reparación alguna, la persona consumidora o usuaria tendrá derecho a...rescindir el contrato con la urbanizadora...”.

A su vez el artículo 13 del *Acuerdo Administrativo No. 001-2014 (2014)*, establece el mismo sistema de responsabilidad en el sentido de reparar, reemplazar o rescindir.

Respecto a la reparación no se han detectado conflictos específicos más allá del que representa el plazo de la garantía ya planteado en el apartado anterior, puesto que de no ser realizada la reparación por parte de la Empresa Urbanizadora al momento en que lo solicite el consumidor, bastará entonces una Resolución Administrativa emitida por el INVUR mandando a realizar las reparaciones del caso.

La rescisión del contrato por su parte encuentra un límite en la ley, referido a los casos en los cuales la vivienda ha sido adquirida a través de financiamiento hipotecario, para lo cual el artículo 52 párrafo tercero de la *Ley No. 842 (2013)*, establece que: “Bajo ninguna circunstancia será posible la rescisión del contrato, si para la adquisición de la vivienda o ejecución de obras

con carácter habitacional, existe un financiamiento con garantía hipotecaria”, aunque no sea la regla general, en la mayoría de las ocasiones las relaciones de consumo del sector vivienda, se encuentran ligadas a una operación de crédito hipotecario con una entidad financiera, por lo cual la opción de rescindir el contrato se ve reducida a ciertos casos puntuales en los cuales la adquisición se da al contado.

Habiendo aclarado el tema de la rescisión y el de la reparación de viviendas, debemos enfocarnos en el sistema de reemplazo de vivienda, el cual reporta un problema práctico derivado de la inexistencia de un cuerpo normativo que en virtud de ley es requerido para determinar dicho sistema, cuyo desarrollo normativo se ha ido relegando de un cuerpo normativo a otro de la siguiente manera:

El Art. 52 de la *Ley No. 842* (2013), párrafo tercero, parte *in fine* describe: “El reglamento de la presente ley definirá el procedimiento para determinar en qué casos el bien debe ser reemplazado o los plazos para rescindir el contrato”, por su parte el *Reglamento de la Ley No. 842* (2013), estipula en su artículo 38 que: “... de conformidad con lo establecido en su regulación especial y en el artículo 49 de la Ley No. 842, el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), dictará las normas correspondientes y necesarias que regulen lo relativo a...” “...determinar en qué casos el bien debe de ser reemplazado o los plazos para rescindir el contrato”, posteriormente el *Acuerdo Administrativo No. 001-2014* (2014) efectivamente establece un articulado referente al reemplazo de viviendas en sus artículo 14 y 15, refiriéndose el primero a las causales para determinar el reemplazo y el segundo al procedimiento, llama la atención el primero de ellos en el sentido de que la primera de esas causales es la de contener vicios o defectos que:

... comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del inmueble, de conformidad a la normativa técnica que al efecto emita el INVUR, considerando la opinión de los agentes productores de vivienda y de las asociaciones de consumidores y usuarios.

Por consiguiente, tal normativa es la que deberá contener a fondo el desarrollo de las causales del reemplazo, con el fin de determinar cuándo un vicio o defecto compromete la resistencia del bien



inmueble a tal grado de lesionar el derecho a estar protegidos contra los riesgos que puedan afectar su salud integridad física o su seguridad (Art. 6, numeral 1 de la *Ley No. 842 -2013-*). A la fecha tal normativa no se ha emitido, lo cual significa que el consumidor en el caso de reemplazo de vivienda, se encuentra en total estado de indefensión, quedando actualmente al arbitrio de la urbanizadora interpretar por su cuenta el artículo citado, para aprobar o no un reemplazo de vivienda, sin existir un marco legal que defina los estatutos del cambio.

Debemos decir entonces, que es de suma urgencia la emisión de tal normativa, puesto que su ausencia reporta un mecanismo más de facilitación para la dilución de responsabilidad por parte de la urbanizadora, al tener conocimiento de la inexistencia de un asidero legal concreto para determinar el reemplazo; de igual forma en el ámbito del *enforcement* administrativo el ente regulador no cuenta con un fundamento legal para proceder con la Resolución Administrativa de reemplazo, puesto que el párrafo segundo del Art. 15 del *Acuerdo Administrativo No. 001-2014* (2014), sujeta la emisión de tal resolución a lo que estipule la normativa: “... se determinará en la resolución emitida la existencia o no del vicio reclamado, de conformidad a la normativa técnica que al efecto se emita por parte de INVUR”.

Se debe tomar en cuenta a la vez, que de conformidad al Art. 52 párrafo dos, parte *in fine* de la *Ley No. 842* (2013), los plazos para rescindir el contrato también serán estipulados en la normativa referida, quedando el tema y el desarrollo del mismo en espera, tal cual lo está el tema del reemplazo.

#### 3.2.4 Dilución de la responsabilidad en cuanto a la determinación del sujeto responsable.

La determinación del sujeto responsable resulta de suma importancia para los reclamos interpuestos por los consumidores, puesto que es muy común que respecto de las viviendas u obras de urbanización, la empresa urbanizadora, además de los alegatos que podrían configurarse a partir de los planteamientos descritos a lo largo de esta investigación, exprese simplemente que no es a ella a la que le corresponde dar respuesta a los requerimientos manifestados por los consumidores, varios de estos planteamientos encontrados en la práctica son:

1. Que por la existencia de la entidad financiera inserta dentro de la relación de consumo, al haberse llevado a cabo el pago íntegro de la vivienda, la relación jurídica con la urbanizadora muere, quedando viva únicamente la relación con el banco.
2. Que una vez que la empresa urbanizadora ha terminado de colocar sus viviendas, sea disuelta o simplemente desaparezca, situación que sucede de forma común en el caso de las empresas urbanizadoras extranjeras.
3. Que la empresa urbanizadora haga referencia al hecho de que quien debe responder por los daños existentes en las obras de urbanización son otras entidades como la municipalidad, o las prestadoras de servicios públicos como la Empresa Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ENACAL), o DISNORTE-DISSUR y no ella, desligándose de toda responsabilidad.

Para el primer caso tenemos a bien decir que la existencia de la entidad financiera, no implica la eliminación de la responsabilidad de la empresa urbanizadora, por el contrario, la existencia de tal entidad consolida el mantenimiento de la relación con esta, en vista de que la aprobación de un crédito hipotecario, frena la posibilidad de rescindir el contrato con la urbanizadora (Art. 51 párrafo último y Art. 52 párrafo tercero de la *Ley No. 842*), además de carecer de toda lógica jurídica, el responsabilizar a una entidad que no se ha visto inmersa dentro del proceso urbanizador y que por el contrario únicamente asiste en el tema financiero.

El segundo caso planteado reporta para el consumidor un conflicto severo, puesto que la disolución o desaparición de la persona jurídica, deja indefenso al consumidor al no fijarse una persona concreta contra la cual accionar, por consiguiente en apariencia, no existe un sujeto que pueda responder por los daños presentados en el inmueble, una vez que la empresa urbanizadora ha terminado de vender en su totalidad todas las viviendas del proyecto habitacional desarrollado.

Por su parte la municipalidad sí se encuentra inmersa dentro del proceso urbanizador, al ser esta quien a través de su dirección de urbanismo, aprueba los elementos técnicos del proceso constructivo y urbanizador, así mismo la responsabilidad de las empresas prestadoras de servicios públicos puede tender a verse involucrada, por consiguiente puede incluso surgir una leve duda

respecto del grado de responsabilidad de estas entidades, ya que en algunos casos se tratará de responsabilidad compartida, en atención al grado de diligencia que apliquen sus funcionarios y trabajadores al momento de otorgar los permisos y licencias respectivos en el caso de la municipalidad o, en la calidad del acceso a los servicios en el caso de las empresas prestadoras de servicios públicos, no obstante, el margen de responsabilidad que colinda entre la Empresa Urbanizadora y las entidades mencionadas, está llamado a ser objeto de un estudio más amplio que emprenda un análisis exhaustivo en el tema, estudio que dejamos para otra ocasión.

Por otro lado, interesante para el tema puede ser la invocación de la cláusula *Rebus Sic Stantibus*, expresión que le sigue al axioma legal *Pacta Sunt Servanda*, tomando en cuenta que ambas máximas refieren al hecho de que los pactos deben ser cumplidos, siempre y cuando las condiciones iniciales bajo las cuales se contrató no varíen, consideramos que dicha cláusula en el contexto al que se refiere esta investigación, podría encontrarse ligada a aquellas situaciones en las cuales la urbanizadora, se encuentra en el deber de responder, no obstante, el invocarla al momento de encontrarse ventilando la disputa en la vía civil, a nuestro parecer, constituiría un alegato tendiente a provocar la dilución de la responsabilidad de la empresa urbanizadora, puesto que la misma muy probablemente sería la que alegaría las razones que cambiaron las circunstancias contractuales que le impiden en la actualidad responderle al consumidor, bien sea por la existencia de un fenómeno natural, la construcción de una urbanización nueva que colinde con la construida por la empresa, la cual haya causado de forma directa daños al inmueble o de forma indirecta -por el desvío de cauces naturales- afectando la vivienda del consumidor con el tiempo, o bien ligarlo a la ineficiencia de las labores de la municipalidad o empresas prestadoras de servicio a la fecha en que se presentaron los daños, alegatos que de una u otra forma van en detrimento del consumidor y que dan lugar a un amplio y rico debate sobre la invocación de la cláusula *Rebus Sic Stantibus*, al encontrarse muy ligada también a la identificación en todo caso del sujeto responsable, pero que por el momento nos reservamos debatir.

El establecimiento del sujeto responsable es una herramienta no sólo indispensable para el *enforcement* administrativo, si no que aporta un elemento importante a ser utilizado por el juez que se encuentre en el dilema, de la determinación del sujeto a quien se le atribuye la

responsabilidad civil contractual, aboliendo con ello toda posibilidad de argumentación y divagación en cuanto al sujeto responsable por parte de las empresas urbanizadoras, por esta razón, se llevó a cabo la búsqueda dentro del derecho comparado, de alguna figura con la cual se haya dado respuesta a este conflicto, como resultado se encontró que la legislación chilena ha resuelto tal planteamiento de una forma acertada y concisa, siendo la técnica utilizada la de centralizar la responsabilidad en un solo sujeto, con el fin de “liberar a los perjudicados de la labor de identificar cuál de todos los intervinientes en el proceso es el que con su actividad permitió el surgimiento del daño, o en su caso, de tener que demandarlos a todos, unos en subsidio de los otros” (Figueroa, 2012, p.3).

Tenemos pues que la *Ley General de Urbanismo y Construcciones de Chile* (1976), en su artículo 18, párrafo primero, determina el sistema de responsabilidad adjudicado a la figura del “Propietario Primer Vendedor”, su definición se encuentra en la *Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones* (1992), misma que en su artículo 1.1.2 le define de la siguiente forma: “**Propietario primer vendedor**: titular del dominio del inmueble en que se ejecutó una obra y que realiza, a cualquier título, después de su recepción definitiva, la primera enajenación de la totalidad o de cada una de las unidades vendibles”.

La Ley General de Urbanismo reconoce al propietario primer vendedor como el total responsable de los daños surgidos en la vivienda, dentro de los plazos de garantía que ya fueron expuestos en su momento, esto sin detrimento del derecho de repetición que tenga el propietario primer vendedor en contra de otros profesionales que puedan tener responsabilidad, en tal sentido el artículo 18 de la ley expone lo siguiente:

El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios. En el caso de que la construcción no sea transferida, esta responsabilidad recaerá en el propietario

del inmueble respecto de terceros que sufran daños o perjuicios como consecuencia de las fallas o defectos de aquélla.

A su vez dicho artículo define el sistema de responsabilidad para el resto de profesionales que se encuentren inmersos dentro de la labor constructiva, definiendo la responsabilidad de arquitectos, constructores, proyectistas, e inspectores técnicos de la obra, así como para los representantes legales, tal ordenación tiene dos efectos: 1. Facilitar al propietario primer vendedor, la definición de la responsabilidad de los profesionales que ejecutaron la obra al momento de repetir contra ellos y, 2. Facilitar al adquirente de la vivienda, el definir la responsabilidad del profesional en particular, en el caso a continuación se expondrá.

Además de las bondades explicadas en los párrafos anteriores, el artículo 18 de la citada ley, también resuelve el problema de la disolución o desaparición de la Empresa Urbanizadora, al describir de forma concisa que “la responsabilidad civil a la que se refiere este artículo, tratándose de personas jurídicas que se hayan disuelto, se hará efectiva de quienes eran sus representantes legales a la fecha de celebración del contrato”, es por ello que además el mismo artículo manda al propietario primer vendedor a incluir dentro de la escritura pública de compraventa:

...una nómina que contenga la individualización del arquitecto que realizó el proyecto de arquitectura, del profesional que realizó el proyecto de cálculo estructural, del profesional a cargo de la obra, de los profesionales a cargo de los proyectos de especialidades, así como del inspector técnico de obra (ITO), del revisor independiente de obras de construcción y del revisor del proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda, a quienes pueda asistir responsabilidad de acuerdo a esta ley. Tratándose de personas jurídicas deberá individualizarse a sus representantes legales.

El contenido de tal disposición por ende elimina cualquier intento de dilución de la responsabilidad de la Empresa Urbanizadora en cuanto a divagar respecto de quién debe dar respuesta sobre los vicios surgidos, puede observarse así el espíritu del legislador chileno, al configurar un sistema de responsabilidad concreto que define al propietario primer vendedor

como responsable directo bajo criterios objetivos y, ubicándolo como el sujeto pasivo por excelencia, contra quien el propietario del inmueble que contiene los vicios, pueda dirigir su acción de responsabilidad, sin ser relevante si es este o no el verdadero responsable de tal vicio (Figueroa, 2012).

#### **4. Propuestas de solución a los núcleos problemáticos planteados**

Una vez que se han expuesto los núcleos problemáticos contraponiéndolos con el derecho comparado y, mostrando cómo las leyes de otros países han dado una respuesta a los problemas prácticos que se reportan dentro de la dinámica de la producción habitacional privada de tipo mercantil, es momento de pasar a realizar las propuestas puntuales de reformas a la legislación nicaragüense, en el tema de la responsabilidad adquirida por la Empresa Urbanizadora dentro del sistema del Derecho de Consumo y de la responsabilidad civil.

##### **4.1 Sobre la temporalidad de la garantía de vicios ocultos.**

En base a todos los sistemas de adjudicación de responsabilidad y establecimiento de plazos estudiados en la legislación extranjera, la presente autora tiene a bien proponer la reforma puntual a los artículos 51 y 52 de la *Ley No. 842 (2013)*, en el sentido de ampliar los plazos de garantía por vicios ocultos a favor del consumidor de manera fraccionada, se considera la forma más acertada la que se plantea en la legislación chilena, en el sentido de establecer los plazos de la siguiente forma:

1. Un plazo de diez años: Para las fallas o defectos que afecten a la estructura soportante de la vivienda.
2. Un plazo de cinco años: Para las fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.
3. Un plazo de tres años: Para las fallas o defectos que afecten los elementos de terminaciones o de acabado de las obras.

Así mismo hacer la salvedad en la ley, de que para todo aquel tipo de vicio que surja y que no esté expresamente en la norma, la garantía deberá ser por un plazo de cinco años.

Además de ello, tomando en cuenta que la legislación chilena establece los plazos únicamente en función de la responsabilidad civil, es conveniente que en la norma nicaragüense, los plazos cubran tanto al *enforcement* de tipo administrativo como a la responsabilidad civil, puesto que el hecho de que por imperio de ley, el ente regulador se encuentre revestido de fuerza coercitiva sobre la empresa urbanizadora, permite al consumidor el poder ventilar su conflicto en la vía administrativa, sin incurrir en mayores gastos y procurando una solución más expedita en un período concreto de 90 días calendario, período establecido por la *Ley No. 677 Ley Especial Para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de acceso a la Vivienda de Interés Social* (2009).

La inclusión de los plazos dentro de la *Ley No. 842* (2013) solidifica el carácter proteccionista de la materia en el sentido de que la misma, se caracteriza por ser eminentemente pro consumidor, por lo cual el sujeto tiene más probabilidades de ser atendido en su petición por la vía administrativa que por la judicial; en la actualidad Nicaragua no cuenta con tribunales especializados en materia de consumo, por lo tanto en la vía civil, el caso pasará a ser ventilado de forma neutral e imparcial por jueces con una formación eminentemente civilista y no de Derecho de Consumo, de forma tal que el consumidor no tiene garantía de lograr el fin perseguido, de igual forma la vía judicial reporta un conflicto en cuanto al tiempo de resolución puesto que el caso podría estancarse por años en los tribunales a la espera de un fallo, lo cual en materia de vivienda reporta un problema tanto para la empresa urbanizadora como para el consumidor.

#### 4.2 Sobre el sistema de reparación y reemplazo de vivienda.

De la exposición realizada en el apartado respectivo, se ha dejado claro el vacío existente en el sentido de acceder a una norma que haga referencia de forma detallada, al mecanismo de reemplazo de vivienda, una vez que se ha pasado por el proceso de reparación de los vicios ocultos o por otra parte que el inmueble no admita reparación alguna, tomando en cuenta que hasta la fecha no se ha dado cumplimiento al mandato establecido en el artículo 52 de la *Ley No. 842* (2013), en el sentido de definir el “procedimiento para determinar en qué casos el bien debe

ser reemplazado o los plazos para rescindir el contrato”, es necesaria la pronta emisión de tal norma, cuyo contenido habiendo sido delegado de un cuerpo normativo a otro, finalmente no se ha podido concretar.

Consideramos que la inexistencia de la normativa técnica de reemplazo de vivienda, vulnera el derecho de las personas consumidoras establecido en el numeral 4 del artículo 4, del *Acuerdo Administrativo 001-2014* (2014) de recibir la reparación o el reemplazo de la vivienda, así como el derecho a hacer efectiva la rescisión del contrato en base al numeral 6 del artículo 4 del mismo texto jurídico, puesto que aún no se tienen las reglas claras para proceder en alguno de los dos sentidos.

Finalmente se propone que además de contener los elementos técnicos que necesariamente deberán ser establecidos por los profesionales de la materia de construcción, debe comprender como mínimo los siguientes puntos:

1. Un listado claro de causales de las cuales derive la disposición de proceder al reemplazo del bien.
2. El procedimiento a seguir en caso de reemplazo de vivienda, estipulando plazos y trámites específicos a ejecutarse.
3. Las especificaciones técnicas del estado de la vivienda a tomar en cuenta para ejecutar un reemplazo.
4. En caso de que el consumidor opte por la rescisión del contrato, establecer los plazos para proceder en este sentido, atendiendo a la necesidad del consumidor y a las pérdidas, que con ocasión de tal rescisión pueda sufrir la Empresa Urbanizadora.

#### 4.3 Del establecimiento del sujeto responsable.

Tomando en cuenta la gama de posibilidades dentro de las cuales la Empresa Urbanizadora puede elegir, para presentar excusas que tiendan a la dilución de su responsabilidad, también creemos acertado retomar lo planteado por la Ley de Urbanismo chilena y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones chilena, en el sentido de incluir dentro de la *Ley No. 842* (2013), el



concepto de “Propietario Primer Vendedor” o alguna otra denominación que tienda a ligar la responsabilidad directamente con la Empresa Urbanizadora, para exterminar la posibilidad de redirigir la responsabilidad a otra entidad, que se haya visto relacionada antes durante o después de iniciada la relación de consumo.

Por consiguiente la existencia de tal figura, propendería la centralización del sujeto responsable, fungiendo como depurador de un sistema de adjudicación de responsabilidad tanto dentro de la vía civil como dentro de la administrativa, logrando así que la empresa al inicio de sus operaciones tenga claras las reglas del proceso de producción habitacional privado de tipo mercantil, de la misma forma le daría la posibilidad al consumidor de accionar directamente contra un sujeto específico y que posteriormente el propietario primer vendedor tenga la posibilidad de repetir contra quien tenga a bien.

Por otra parte, es también de suma necesidad definir la responsabilidad de los profesionales que se vieron inmersos dentro del proceso constructivo, con el fin de permitir al propietario primer vendedor, el conocimiento conciso de contra quien repetir en caso de llegar a necesitarlo, de igual manera la ley debe obligar a la empresa a proveer de un legajo al consumidor en donde se identifiquen los profesionales u otras empresas que se vieron inmersos dentro del proceso constructivo.

Por último se debe establecer en la norma de forma clara, que en caso de disolución de la empresa se puede ejercitar la acción en contra del representante que a la fecha de la contratación estuvo fungiendo como tal.

A nuestra opinión las propuestas realizadas contribuyen de forma precisa a aliviar la carga y el estrés de todos los consumidores nicaragüenses que dentro de la necesidad de adquirir una vivienda digna y de calidad, se ven obligados a contratar con empresas urbanizadoras bajo el riesgo de adquirir una vivienda defectuosa, cuyo proveedor podría no responder a los requerimientos de reparación o reemplazo de vivienda o en su caso hacerlo con un mínimo resultado positivo, así mismo la responsabilidad de estas empresas estaría concretamente

establecida, contrario a la forma tímida y dispersa en la cual se encuentra a la fecha, estado que por el momento contribuye claramente a la facilitación de la dilución de su responsabilidad.

Finalmente se considera que mientras no sean solucionados los problemas expuestos, será necesario al menos que el Estado se dedique de forma beligerante a profundizar en la educación de los consumidores con el fin de que estos, se apropien de las disposiciones de las normas en materia de consumo, propiciando que estos se encuentren atentos a hacer el uso efectivo del plazo de garantía de dos años establecido actualmente en la ley.

## 5. Conclusiones

De la exposición sistemática realizada sobre los núcleos problemáticos que presenta la legislación nicaragüense en tema de la responsabilidad adquirida por las urbanizadoras dentro del marco de su labor constructiva y de venta de viviendas, dentro del proceso de producción habitacional privada de tipo mercantil podemos concluir:

1. La legislación nicaragüense en materia de consumo provee de los derechos básicos proteccionistas en favor de los consumidores y específicamente de los atinentes al sector vivienda, acoplándose la norma a la naturaleza y esquema de la actividad de producción habitacional privada de tipo mercantil, dentro del cual el consumidor como tal, cuenta con características especiales que le diferencian de los otros consumidores inmersos en distintos mercados.
2. La *Constitución Política* (2014), La *Ley No. 842* (2013), el *Reglamento a la Ley No. 842* (2013) y el *Acuerdo Administrativo 001-2014* (2014), proveen de un marco jurídico específicamente desarrollado para regular las relaciones de consumo entre el agente productor de vivienda y el consumidor de una vivienda, lo cual reporta un avance significativo en relación a años atrás, donde la legislación de consumo no establecía normas claras y precisas para el sector vivienda, no obstante, a pesar de este avance, aún quedan puntos por mejorar y conflictos por resolver que plantea la realidad y que aún no encuentran una respuesta en la legislación nicaragüense.
3. En el ámbito de la garantía por vicios ocultos, la *Ley No. 842* (2013) a pesar de ser de reciente data, se encuentra desfasada en relación a las tendencias desarrolladas concernientes al plazo de la garantía, a la determinación del tipo de vicio oculto y a la proporcionalidad entre el plazo y la categoría del vicio, manteniendo en un estado latente de indefensión al consumidor, por ello se propone una reforma a la *Ley No. 842* (2013) en el sentido de replicar lo dispuesto en la *Ley General de Urbanismo y Construcciones de Chile*, al establecer plazos de: Diez años para las fallas o defectos que afecten a la estructura soportante de la vivienda, cinco años para las fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, tres años para las fallas o defectos que afecten los elementos de terminaciones o de acabado de las obras y cinco años para todo aquel tipo de vicio que surja y que no esté expresamente en la norma.

4. Se deja expuesta la urgente necesidad de la emisión de la normativa técnica de reemplazo de vivienda, cuyas disposiciones han ido siendo relegadas de la ley al reglamento, del reglamento al *Acuerdo Administrativo 001-2014* y del Acuerdo a la normativa técnica, la cual hasta el día de hoy no ha sido creada, permitiendo a las empresas urbanizadoras dar pie a la dilución de su responsabilidad frente a vicios ocultos que no admitan reparación.
5. Respecto a la determinación del sujeto responsable no existe una disposición clara que resuelva asuntos como la desaparición o disolución de la empresa urbanizadora o una definición que permita excluir toda duda sobre el sujeto responsable al momento de responder al consumidor, es por ello que se considera acertado adoptar la posición de la Ley General de Urbanismo y Construcciones chilena, respecto a establecer la figura del “Propietario Primer Vendedor” en la legislación de consumo nicaragüense, establecer los grados de responsabilidad de los profesionales inmersos dentro del proceso constructivo y, la expresión tácita de ser los representantes legales que fungieron como tales a la fecha de la suscripción del contrato, los responsables directos en caso de disolución de la Empresa Urbanizadora.
6. Mientras tales reformas no sean realizadas, será necesario al menos que el Estado se encargue de promover la educación de los consumidores con el fin de que estos hagan valer su garantía en el plazo estipulado por la ley.

## Lista de referencias

- Acuerdo Administrativo No. 001-2014. Normativa de Derechos del Consumidor o Usuario en el Sector Vivienda. Publicado en *La Gaceta Diario Oficial* No. 57 del 25 de marzo del 2014. Nicaragua.
- Andrade Ramírez, V. (2015). *Derecho del Consumo: Un Breve Relato Sobre Sus Fundamentos Teóricos, Desarrollos y Nuevas Tendencias*. (Memoria para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales). Universidad de Chile. Santiago, Chile. Recuperado de <http://repositorio.uchile.cl/handle/2250/130041>
- Arévalo, M., Ortíz, E., Bazoberry, G., Blanco C., Díaz, S. & Fernández, R., et al. (2012). *El Camino Posible. Producción Social del Hábitat en América Latina*. Montevideo, Uruguay: Ediciones Trilce.
- Banco de Finanzas. (2014). *Catálogo de Viviendas*. Managua, Nicaragua.
- Cámara de Urbanizadores de Nicaragua. (2014). *CADUR otorgó reconocimiento a LAFISE BANCENTRO*. *Revista Oficial de la Cámara de Urbanizadores de Nicaragua*. Managua, Nicaragua.
- Código Civil de la República de Nicaragua. Publicado en *La Gaceta Diario Oficial* No. 2148 del 5 de febrero de 1904. Nicaragua.
- Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales de Naciones Unidas. (1991). *Observación general n.º 4: El derecho a una vivienda adecuada*. Recuperado de <http://www1.umn.edu/humanrts/gencomm/epcomm4s.htm>
- Constitución Política de la República de Nicaragua. Publicada en *La Gaceta Diario Oficial* No. 32 del 18 de febrero del 2014. Nicaragua.
- Decreto No. 36-2013. Reglamento de la Ley no. 842, Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias. Publicada en *La Gaceta Diario Oficial* No. 192, del 10 de octubre del 2013. Nicaragua.

Decreto Ley No. 458. Ley General de Urbanismo y Construcciones. Publicado en el *Diario Oficial* del 13 de abril del 1976. Chile.

Fernández, G. (2002). *El Agente Urbanizador: Una Nueva Modalidad de Gestionar y Producir Ciudad*. Recuperado de <http://www.unioviedo.es/cecodet/formacion/gesturbanistica/docum/GerardoRogerPonencia2.pdf>

Fernández, G. (s.f.). *Manual del Urbanizador*. Recuperado de [http://aragon.es/estaticos/ImportFiles/18/docs/Areas/Urb/Manual/MANUAL\\_URBANIZADOR.pdf](http://aragon.es/estaticos/ImportFiles/18/docs/Areas/Urb/Manual/MANUAL_URBANIZADOR.pdf)

Fernández J., Abellán L., Clemente M., Fontana A., Martorell P. & Palao G. (2002). *Derecho de Consumo* (2da. ed.). Valencia, España: Tirant lo blanch.

Figueroa, J. (2012). *La Responsabilidad Civil de las Inmobiliarias y las constructoras frente a la ley de urbanismo y construcciones por daños causados en terremoto*. Recuperado de [http://es.fihsabogados.cl/wp-content/uploads/3.-Articulo\\_La\\_responsabilidad\\_de\\_las\\_Inmob\\_y\\_las\\_Constructoras.pdf](http://es.fihsabogados.cl/wp-content/uploads/3.-Articulo_La_responsabilidad_de_las_Inmob_y_las_Constructoras.pdf)

Hernández C. (2004). El Plazo de Garantía y Caducidad del Artículo 1646 del Código Civil. Alcances y Antecedentes Históricos. *Daños. No. 2004-2*. Recuperado de <http://www.infojus.gob.ar/carlos-hernandez-plazo-garantia-caducidad-articulo-1646-codigo-civil-alcances-antecedentes-historicos-dasf070048/123456789-0abc-defg8400-70fsanirtcod>

Instituto de la Vivienda Urbana y Rural. (2015). *Contratos Utilizados por Urbanizadoras Aprobados por INVUR*. recuperado de <http://www.invur.gob.ni/index.php/2-uncategorised/193-contratos-utilizados-por-urbanizadoras-aprobados-por-invur>

Ley No. 35. Ley del Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas. Publicada en *El Boletín Oficial del Estado* No. 285 del 29 de noviembre del 2006. España.

- Ley No. 38. Ley de Ordenación de la Edificación. Publicada en *El Boletín Oficial del Estado* No. 266 del 6 de noviembre de 1999. España.
- Ley No. 428. Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural. Publicada en *La Gaceta Diario Oficial* No.109 del 12 de junio del 2002. Nicaragua.
- Ley No. 677. Ley Especial Para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de acceso a la Vivienda de Interés Social. Publicada en *Las Gacetas, Diario Oficial* Nos. 80 y 81 del 4 y 5 de mayo del 2009. Nicaragua.
- Ley No. 842. Ley de Protección de las Personas Consumidoras y Usuarias. Publicada en *La Gaceta Diario Oficial* No. 129 del 11 de julio del 2013. Nicaragua.
- Ley No. 20.016. Ley de Calidad de la Vivienda. Publicada en el *Diario Oficial* del 27 de mayo del 2005. Chile.
- Ley No. 20.791. Ley que Modifica a la Ley General de Urbanismo y Construcciones en Materia de Afectaciones de Utilidad Pública de los Planes Reguladores. Publicada en *El Diario Oficial* del 29 de octubre del 2014. Chile.
- Ley No. 26.994. Código Civil y Comercial de la Nación. Publicado en el *Boletín Oficial* No. 32.986 del 8 de octubre del año 2014. Argentina.
- Ley No. 29571. Código de Protección y Defensa del Consumidor. Dado el primero de septiembre del 2010. Perú. Recuperado de [https://www.unifr.ch/ddp1/derechopenal/legislacion/l\\_20101207\\_03.pdf](https://www.unifr.ch/ddp1/derechopenal/legislacion/l_20101207_03.pdf)
- López, Y. (2014). Derecho del Consumo en Materia de Vivienda. Desafíos Para el Derecho Contractual Desde la Jurisprudencia Constitucional. *Derecho Privado, No. 52*. E-ISSN: 1909-7794. Recuperado de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=360033223004>
- Marín, G. (2006). *Los Particulares y el Proceso Urbanizador: Asimetrías en la Consideración Empresarial de los Urbanizadores de Terrenos a Efectos del IRPF y del IVA* . Recuperado de <http://www.uria.com/es/abogados/GMB?iniciales=GMB&seccion=publicaciones&id=1559&pub=Publicacion>

Ordenanza No. 47. (1992). *Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones*. Publicada en El Diario Oficial de 19 de mayo de 1992. Chile.

Orúe, R. (2003). *Análisis Sobre el Régimen Jurídico de Protección al Consumidor en Nicaragua*. Managua, Nicaragua: Hispamer.

Porto, Molina & Fernández. (2013). *Manual de Derecho de Consumo*. Pamplona, España: Thomson Reuters.

Tórrez, G. (2013). *Derecho de los Consumidores*. Managua, Nicaragua: Universidad Centroamericana, UCA.

Unión de Consumidores de España. (2010). *Los Derechos del Consumidor en el acceso a la Vivienda: Cláusulas abusivas*. España.