



UNIVERSIDAD FINIS TERRAE  
FACULTAD DE DERECHO  
ESCUELA DE DERECHO

**LA RESPONSABILIDAD CIVIL DE LOS PROFESIONALES DE LA  
CONSTRUCCIÓN, A LA LUZ DE LAS NORMAS DEL CÓDIGO CIVIL Y  
DE LAS ESPECIALES DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y  
CONSTRUCCIONES**

PABLO ANTONIO MOYA LI

Memoria presentada a la Facultad de Derecho de la Universidad Finis Terrae,  
para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales

Profesor Guía: Juan Andrés Orrego Acuña

Santiago, Chile

2017

*A mis padres Dora y Pablo.*

*A mis hijos Paulina, Ignacio y Gonzalo.*

*A Gonzalo Vidal G., por su apoyo y ayuda.*

*A Fabiola Muñoz S., por su amor y comprensión.*

## TABLA DE CONTENIDO

<b>INTRODUCCIÓN</b>	1
<b>CAPÍTULO PRIMERO. La responsabilidad</b>	
1. Generalidades.	3
2. Elementos de la responsabilidad.	4
2.1. El daño.	5
2.1.1. Características.	5
2.1.2. Principio de reparación integral del daño.	6
2.1.3. Fórmulas para la reparación del daño.	6
2.1.4. El daño moral.	6
2.1.5. La carga de la prueba.	7
2.2. La capacidad.	8
2.3. La relación de causalidad.	8
2.4. La culpa.	9
3. Distinciones entre la responsabilidad civil contractual y extracontractual y entre la responsabilidad civil subjetiva y objetiva.	10
3.1 Distinción entre responsabilidad contractual y responsabilidad extracontractual.	10
3.1.1 En relación a su fuente.	10
3.1.2. En relación a la capacidad.	10
3.1.3. En relación a la culpa.	11
3.1.4. En relación a la constitución de la mora.	11
3.1.5. En relación a la extensión de la responsabilidad.	11
3.1.6. En relación al monto de las reparaciones.	11
3.1.7. En relación a la indemnización del daño moral.	11
3.1.8. En relación a la solidaridad.	11
3.1.9. En relación al peso de la prueba.	12
3.1.10. En relación a la prescripción.	12
3.2. Distinción entre responsabilidad subjetiva y responsabilidad objetiva.	12
3.2.1. La responsabilidad subjetiva.	12

3.2.2. La responsabilidad objetiva.	13
4. La responsabilidad profesional.	13
<b>CAPÍTULO SEGUNDO. Normativa reguladora de la responsabilidad en la construcción</b>	
1.1. Naturaleza de la responsabilidad en las normas del Código Civil.	15
1.2 Naturaleza de la responsabilidad en las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).	16
1.3. El edificio u obra de construcción.	17
1.3.1. Concepto y alcance de la expresión “edificio”.	17
1.3.2. El contrato de construcción.	18
1.4. Normas especiales de responsabilidad del Código Civil.	19
1.4.1. La ruina.	20
1.4.2. Ruina total y ruina parcial.	21
1.4.3. Ruina Presente.	23
1.4.4. Ruina futura.	23
1.4.5. Ruina incipiente.	23
1.4.6. Ruina funcional.	24
1.5. Los vicios del suelo.	25
1.6. Los vicios de los materiales.	27
1.7. Los vicios de la construcción.	27
1.7.1. Clasificación doctrinaria de los vicios constructivos.	29
1.7.2. Los vicios del proyecto.	29
a.1 Los Vicios de diseño o de concepción.	30
a.2. Los proyectos contrarios al encargo profesional.	30
a.3. Los proyectos contrarios a la naturaleza y destino de la obra.	31
a.4. Los proyectos contrarios a las leyes o a las disposiciones generales.	31
a.5. Los proyectos contrarios a las normas urbanísticas.	31
a.6. Los vicios técnicos de proyección.	32
b. Los vicios de dirección técnica.	32
b.1. Funciones que incumben al director técnico de la obra.	33
c. Vicios de ejecución material.	33

1.8. Agentes responsables en Materia de responsabilidad de la construcción.	33
1.8.1. Responsabilidad del empresario.	34
1.8.2. Causales de responsabilidad del empresario.	35
1.9. Responsabilidad de los dependientes del empresario.	36
1.9.1. Causales de responsabilidad de los dependientes profesionales, personas naturales.	36
1.9.2. Causales de responsabilidad de los dependientes profesionales, que integran una persona jurídica.	37
1.9.3. Causales de responsabilidad de los dependientes trabajadores.	37
1.10. Responsabilidad del proyectista o arquitecto.	38
1.11. Responsabilidad del propietario de la obra.	39
1.11.1. Responsabilidad por vicios de los materiales.	39
1.11.2. Responsabilidad ante la omisión de reparaciones indispensables en el edificio.	39
1.11.3 Responsabilidad por haber faltado de otra manera al cuidado de un buen padre de familia.	40
1.11.4. Causales de exoneración de responsabilidad.	40
1.12. Responsabilidad del fabricante de los materiales.	41
1.13. Responsabilidad de los subcontratistas.	41
1.14. Responsabilidad de otros profesionales independientes.	42
1.14.1. Oficina de Inspección Técnica de Obras.	43
1.14.2. Ingeniero calculista.	43
1.14.3. Director del Proyecto.	43
1.15. Responsabilidad de los terceros.	43
1.15.1 Responsabilidad de los terceros absolutos.	43
1.15.2. Responsabilidad de los terceros relativos.	44

### **CAPÍTULO TERCERO**

1. Otros mecanismos para perseguir la responsabilidad por vicios o fallas constructivas	47
1.1. Acciones que la ley otorga para prevenir la ruina del edificio.	47
1.2. Denuncia de obra ruinosa a monumentos históricos.	48

2. Acciones que emanan del contrato de compraventa.	49
2.1. La obligación de saneamiento.	50
2.2. Los vicios redhibitorios.	51
2.2.1. La acción redhibitoria.	51
2.2.2. Interposición de la acción redhibitoria.	51
2.2.3. Utilidad de la acción redhibitoria.	52
2.3.4. Los vicios redhibitorios en relación con los vicios de construcción.	52
3. Obligación de incluir una nómina de los profesionales Responsables.	53
4. Obligación de incluirse las condiciones ofrecidas en la publicidad como parte del contrato de compraventa.	53
<b>CAPÍTULO CUARTO</b>	
1. Compatibilidad entre el régimen de responsabilidad del Código Civil y de responsabilidad de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.	55
2. La Ley General de Urbanismo y construcciones.	56
3. La responsabilidad por fallas o defectos consagrada en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.	58
3.1. Responsabilidad del propietario primer vendedor.	58
3.1.1. La acción de repetición corresponde ejercerla al propietario primer vendedor.	60
3.2. Responsabilidad del propietario del inmueble.	61
3.3. Responsabilidad del constructor.	62
3.4. Responsabilidad de los proyectistas.	64
3.5. Responsabilidad de los Revisores de Proyecto de Cálculo Estructural.	65
3.6. Responsabilidad de los revisores independientes.	65
3.7. Responsabilidad del Inspector Técnico de Obras (ITO).	66
3.8. Responsabilidad de los profesionales competentes.	67
3.9. Responsabilidad de las personas jurídicas.	68
3.9.1 En relación a la insolvencia patrimonial de las personas jurídicas.	69
3.9.2. Teoría del abuso de la persona jurídica y el fraude a la ley.	69
3.9.3. Teoría del levantamiento del velo societario.	70
3.10. Responsabilidad infraccional por incumplimiento a los contenidos de la LGUC	

y otras normas relacionadas.	72
3.11. Responsabilidad civil funcionaria.	73
4. El derecho de reserva.	73
5. El concurso o cúmulo de responsabilidades.	74
6. Acumulación de acciones.	75
7. Acumulación de acciones según el artículo 50 de la Ley N° 19.496.	75
8. Causales de exoneración por fallas o defectos de la construcción.	76
8.1. Caso fortuito.	76
8.2. Ausencia de fallas o defectos de construcción.	78
8.3. Cumplimiento de la normativa vigente y de la lex artis.	81
8.4. Actos imputables al propio afectado o a terceros.	82
9. Plazo legal para hacer efectiva la responsabilidad por vicios o por defectos de construcción. Naturaleza del plazo.	82
9.1. Como plazo de garantía.	82
9.1.1 El régimen contemplado en el Código Civil es un plazo de garantía.	83
9.1.2. Como plazo de prescripción.	84
9.2. El régimen contemplado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones es un plazo de prescripción.	84
10. Extinción de las acciones.	88
11. Interrupción de los plazos.	88
11.1. Interrupción civil.	88
11.2. Interrupción natural.	89
11.3. Interrupción de los plazos de garantía.	91
12. Procedimiento aplicable.	91
12.1. Procedimiento contemplado en el Código Civil.	91
12.1.1. Juicio ordinario.	91
12.2. Procedimiento contemplado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.	92
12.2.1. Juicio sumario.	92
12.2.2. Posibilidad de sustitución del juicio sumario a juicio ordinario.	92
12.2.3. Juicio arbitral.	93

## **CAPÍTULO QUINTO**

1. Normas aplicables de la Ley N° 19.496, sobre Protección de los Derechos de los Consumidores. 95
2. Procedimiento de demandas colectivas a juicios por daños o perjuicios causados en la calidad de las construcciones. 95

## **CAPÍTULO SEXTO**

1. Norma chilena de diseño antisísmico NCh 433. 100
2. El contrato de seguros. 102
3. Calidad de la vivienda. 104

## **CAPÍTULO SÉPTIMO. Legislación comparada. El modelo español**

1. Generalidades. 107
  - 1.1. El proceso de Edificación. 107
  - 1.2. Agentes de la edificación. 107
    - 1.2.1. El promotor inmobiliario. 107
    - 1.2.2. El proyectista. 108
    - 1.2.3. El constructor. 108
    - 1.2.4 El director de obra. 108
    - 1.2.5 El director de la ejecución de la obra. 108
    - 1.2.6. Las entidades de control de calidad de la edificación. 108
    - 1.2.7. Los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación. 109
    - 1.2.8. Los suministradores de productos. 109
    - 1.2.9. Los propietarios y usuarios del edificio. 109
2. Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el `proceso de edificación 110
  - 2.1 Responsabilidad individual. 111
  - 2.2. Responsabilidad solidaria. 111
  - 2.3 Responsabilidad solidaria a todo evento. El promotor inmobiliario. 112
  - 2.4 Responsabilidades particulares. 112
  - 2.5 Causales de exoneración. 113

2.6 Prescripción de las acciones.	113
2.7 Garantías.	114
2.8 Liquidación de la sociedad.	114
<b>CONCLUSIONES</b>	116
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	118



## INTRODUCCIÓN

La construcción es una actividad compleja, que consta de múltiples procesos y requiere la participación de diversos agentes, cada uno de ellos con sus respectivas responsabilidades.

Desde la planificación misma de una obra y hasta el momento de su término, los profesionales, técnicos y trabajadores que intervienen y contribuyen con sus conocimientos y habilidades, lo hacen para darle forma y sustentabilidad a un producto idóneo y de calidad, que cumpla con las normas propias de la especialización, que se adecúe a los estándares cada vez más exigentes de la propia comunidad y, obviamente, que se atenga a las normas legales relacionadas con la materia.

La mayoría de las veces este objetivo es cumplido y el consumidor final de una obra de construcción estará en condiciones de gozar y disponer de su producto sin mayores inconvenientes durante un largo tiempo de su vida útil, efectuando las reparaciones y ajustes que correspondan, ya sea personalmente o recurriendo a quien competa realizarlas en su lugar, para mantenerla en óptimas condiciones de habitabilidad.

Pero también ocurre la realidad contraria, cuando un inmueble comienza a manifestar prontamente su estado de ruina; o que adolece de vicios, fallas o errores en su construcción.

Por ejemplo, que el terreno sobre el que se erigió una obra no es el adecuado, que el diseño resultó insuficiente para soportar la estructura, o que los muros comienzan a separarse inexplicablemente.

También, que en el interior del inmueble una filtración de agua arruine los enseres, que una puerta mal nivelada impida desplazarla adecuadamente, o que un revestimiento en el dormitorio se desprenda prontamente porque fue mal adherido. En fin, la lista de problemas potenciales puede ser extensa.

Aunque el elemento más importante y determinante para evaluar la calidad de una construcción se relaciona con la estructura geológica de nuestro territorio, que ha permitido ir mejorando y consolidando la resistencia estructural anti sísmica de las construcciones.

Nuestra legislación dispone de herramientas legales que permiten perseguir las responsabilidades de aquellos agentes que han incumplido o no se han ceñido a la normativa vigente, obligándolos a responder por los daños y perjuicios causados, cumplido los requisitos exigidos y dentro de los plazos estipulados.

A lo largo de este trabajo revisaremos la legislación atingente e intentaremos proporcionar al lector una síntesis de cuerpo que le sirva, si lo necesitara, de antecedente para llevar a buen término sus inquietudes y requerimientos.

Vale la pena precisar que el concepto “calidad de la construcción” es una idea reciente, que el consumidor final ha asumido como propia y está dispuesto a hacerla cumplir. En este sentido es muy probable que la normativa continúe perfeccionándose y ampare de mejor manera al adquirente de un bien raíz, que es la parte que destina el mayor porcentaje de sus esfuerzos personales y recursos financieros para disfrutar de un producto que usará por el resto de sus días.

## CAPÍTULO PRIMERO

### La responsabilidad

#### 1. Generalidades.

Entendemos por **responsabilidad** la obligación de reparar el daño infringido por una persona a otra, a quien se ha causado un perjuicio a consecuencia de la transgresión de un deber jurídico.<sup>1</sup>

Por su parte, “**obligación**” es un vínculo jurídico que liga a dos partes, acreedora y deudora, debiendo la última cumplir una prestación en favor de la primera, consistente en dar, hacer o no hacer algo.<sup>2</sup>

La responsabilidad se configura en dos grandes vertientes: responsabilidad civil y responsabilidad penal.

La **responsabilidad civil** consiste en la obligación de resarcir el daño causado.<sup>3</sup> Según Rosende, la responsabilidad civil es la obligación que pesa sobre una persona de colocar a quien se ha causado un daño por la violación de un deber

---

<sup>1</sup> La responsabilidad es fuente de las obligaciones. De acuerdo al artículo 1437 del Código Civil, éstas nacen de los contratos, de los cuasicontratos, de los delitos, de los cuasidelitos y de la ley.

<sup>2</sup> “Obligación es un vínculo de derecho que supone dos sujetos y un objeto: a) el **vínculo jurídico**, o la relación jurídica que liga a una persona con otra de un modo sancionado por el ordenamiento jurídico. La persona obligada no puede romper dicho vínculo y liberarse a voluntad, sino, en general, cumpliendo con la prestación debida.; b) el **elemento personal o subjetivo**, que se compone de dos sujetos entre los cuales rige la relación jurídica: uno pasivo, llamado deudor, quien es obligado al cumplimiento del deber jurídico; y otro activo, llamado acreedor, titular del derecho personal o crédito, y c) el **objeto de la obligación**, es decir lo que el deudor debe ejecutar en favor del acreedor, traducido en una determinada prestación”. ORREGO Acuña, Juan Andrés. Teoría General de las Obligaciones, apuntes de clases, 1ª parte. Santiago, Chile. Diciembre de 2015, p. 2. Visitado en la pág. web [www.juanandresorrego.cl](http://www.juanandresorrego.cl).

<sup>3</sup> Alessandri define responsabilidad civil como “la que proviene de un hecho o de una omisión que causa daño a otro”. Luego se expone: “Puede ser contractual, delictual, cuasidelictual o legal”. Finalmente concluye: “Para que exista esta responsabilidad, es indispensable que se haya causado un daño en la persona o propiedad de otro”. ALESSANDRI Rodríguez, Arturo. De la responsabilidad extracontractual en el Derecho Civil Chileno. Santiago, Chile. Imprenta Universitaria. 1943. Pp. 27 - 28.

jurídico en la misma situación en que éste se encontraría con anterioridad a dicho acto.<sup>4</sup>

Cuando el daño proviene de un incumplimiento contractual, o su cumplimiento es imperfecto o tardío, nos referimos a la **responsabilidad civil contractual**; cuando el daño es consecuencia de un hecho ilícito, intencional (delito civil) o no intencional (cuasidelito civil), sin que exista de por medio un vínculo convencional, estamos frente a la **responsabilidad civil extracontractual** o aquiliana.

La **responsabilidad penal** es la consecuencia jurídica de un hecho consistente en una acción u omisión voluntaria (delito penal) o involuntaria (cuasidelito penal), aunque siempre tipificada y penada por la ley.

La naturaleza civil y penal de los delitos y cuasidelitos es la misma, pero una gran diferencia los distingue: la reparación del daño en materia civil es de carácter privado<sup>5</sup>, es decir, se debe reparar el menoscabo infringido sobre la persona o sus bienes, sea de índole patrimonial o extrapatrimonial por la pérdida de un beneficio material y moral; mientras que la reparación del daño penal es de índole social, por el incumplimiento al ordenamiento legal vigente que atente contra la conducta humana y la adecuada paz y convivencia social, tipificada por la ley.

## 2. Elementos de la responsabilidad

Son elementos de la responsabilidad:

1.- El daño,

2.- La capacidad,

---

<sup>4</sup> Definición de Hugo Rosende Álvarez. Citada por ORREGO Acuña, Juan Andrés, en “La Responsabilidad Extracontractual. Delitos y Cuasidelitos Civiles”. Apuntes de clases. Santiago, Chile. Mayo de 2014. p.1. Visitado en la pág. web [www.juanandresorrego.cl](http://www.juanandresorrego.cl).

<sup>5</sup> En este sentido, los hermanos Mazeaud concluyen: “la responsabilidad civil no supone ya un perjuicio social, sino un daño privado. Por eso ya no es cuestión de penar, sino solamente de reparar. La responsabilidad civil es una reparación”. MAZEAUD, Henri, MAZEAUD, León y MAZEAUD, Jean. Lecciones de Derecho Civil. Parte 2ª, Vol. II, La Responsabilidad Civil. Los Cuasicontratos. Buenos Aires, Argentina. Ediciones Jurídicas Europa-América, 1959-1965. p. 9.

3.- La relación de causalidad, y

4.- La culpa.

## **2.1. El daño**

El concepto “daño” no se encuentra definido en el Código Civil.<sup>6</sup> Equivale a detrimento, perjuicio o menoscabo y su causa se ubica en la conducta de un tercero. Consiste en un perjuicio causado a una persona o cosa como consecuencia de un evento determinado.

El daño se clasifica o divide en daño material, cuando afecta el patrimonio o bienes de una persona, incluidos los daños físicos a la misma; y en daño moral, por el sufrimiento o perjuicio causado en el ánimo, sentimientos o padecimientos de una persona. Ambos son indemnizables.

### **2.1.1. Características**

**a) El daño debe ser cierto:** debe ser material y efectivamente comprobable. En cuanto a su determinación, se distingue el daño emergente y el lucro cesante. El **daño emergente** corresponde a la disminución del patrimonio de una persona a consecuencia del hecho dañoso. Es un daño cierto y actual; el **lucro cesante** corresponde a una pérdida patrimonial del individuo a consecuencia del hecho dañoso que le restó de una expectativa objetiva de sus ingresos. No es una pérdida hipotética.

**b) El daño debe ser personal:** por regla general corresponde a quien sufre directamente el perjuicio.

**c) El daño debe ser directo:** debe existir una relación de causalidad lo suficientemente estrecha entre el hecho imputable al demandado y el daño resultante.

---

<sup>6</sup> En adelante, indistintamente, Código Civil o CC.

### **2.1.2. Principio de reparación integral del daño**

Su fundamento se basa en el derecho que tiene la víctima para ser restituida a la situación patrimonial que detentaba al momento de producirse el daño. En este sentido, la reparación deber íntegra, independiente del grado de culpa del demandado.

### **2.1.3. Fórmulas para la reparación del daño**

Puede ser específica o por naturaleza, por equivalencia, o en especie.

La **reparación por naturaleza** consiste en reparar la cosa dañada o sustituirla por otra igual.

La **reparación por equivalencia** consiste en entregar una cantidad de dinero equivalente al daño sufrido.

La **reparación en especie** corresponde a la entrega de bienes cuyo valor es equivalente al daño sufrido.

### **2.1.4. El daño moral**

El daño moral está definido como el sufrimiento, trastorno psicológico, afección espiritual o lesión de un interés personalísimo, ocasionado a la espiritualidad del ofendido, como consecuencia de la comisión de un hecho ilícito o de la vulneración de un derecho subjetivo, no definible por parámetros objetivos, susceptible de afligir a la víctima o a un tercero, y que puede traducirse en un daño moral puro o bien de índole pecuniario, cuando indirectamente menoscaba la capacidad productiva del perjudicado. El detrimento inferido a otro debe repararse por su autor, sea en especie o por equivalencia.<sup>7</sup> Fernando Fueyo señala que, así como el daño es por esencia patrimonial y extrapatrimonial, el daño moral “juega tanto en la responsabilidad

---

<sup>7</sup> Definición entregada en el considerando 3° del fallo Rol N° 24.995-2014, pronunciado por la Cuarta Sala de la Excma. Corte Suprema, integrada por los Ministros señor Ricardo Blanco, señoras Ana Chevesich R., Andrea Muñoz S., y los abogados integrantes señores Álvaro Quintanilla P. y Jaime Rodríguez E.

extracontractual como en la contractual”.<sup>8</sup> La afirmación anterior se sustenta en los artículos 2329 y 1556 del Código Civil, que deben entenderse en concordancia. El artículo 2329 establece una regla general en materia de responsabilidad extracontractual al disponer que “todo daño que pueda imputarse a malicia o negligencia de otra persona”, deberá ser reparado por aquélla. El artículo 1556, por su parte, preceptúa que “La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y el lucro cesante, ya provengan de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el incumplimiento”. La expresión “**todo daño**” del artículo 2329 admite la reparación del daño moral, por lo que la reparación íntegra del daño contempla a aquél, al daño emergente, y al lucro cesante.

#### **2.1.5. La carga de la prueba**

La prueba del daño corresponde al demandante, de acuerdo a lo establecido en el principio del artículo 1698 del CC: “Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta”. Al respecto, y en relación con la determinación de la prueba del daño moral, la Tercera Sala de la Excma. Corte Suprema, en un fallo que lo desestimó, preceptuó claramente: “Que el daño moral debe ser probado por quien lo reclama, como lo ha venido sosteniendo este Tribunal en jurisprudencia reiterada. En primer lugar, porque de acuerdo a la normativa que reglamenta la responsabilidad civil, el daño constituye un presupuesto para que ella se genere, de manera que si éste falta no hay responsabilidad. En este orden de razonamientos, quien pretenda beneficiarse con la aplicación de tal preceptiva deberá acreditar sus supuestos y uno de ellos es el daño. Por otra parte, la carga de que los demandantes prueben la efectividad de sus proposiciones fácticas se apoya en la regla del onus probandi, la que el legislador ha previsto en el artículo 1698 del Código Civil, cuyo alcance es extensivo a la materia de que se trata.”; “Que además es del caso recordar que para que el daño -incluso el moral- sea indemnizable se requiere que sea cierto, esto es, que sea real y no hipotético. No hay otro método en

---

<sup>8</sup> FUEYO Laneri, Fernando. Instituciones de Derecho Civil Moderno. Santiago, Chile. Editorial Jurídica de Chile, 1990. p. 71.

nuestro ordenamiento jurídico para obtener que este requisito se cumpla, que no sea el de su demostración por los medios de prueba aceptados por la ley. En efecto, es la prueba la que garantiza que el juzgador se haya convencido acerca de la verdad de las proposiciones de las partes de un proceso."<sup>9</sup>

## **2.2. La capacidad**

El artículo 1445 del Código Civil señala que la capacidad consiste en poder obligarse una persona por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra. La regla general es que toda persona es capaz, excepto aquellas que la ley declara incapaces (artículo 1446 del CC). Por su parte el artículo 1447 del mencionado Código identifica a los que son absolutamente incapaces, a los que son relativamente incapaces y termina mencionando la circunstancia de que existen algunas incapacidades particulares así declaradas por la ley.

Cuando la ley no se pronuncia acerca de la capacidad de los sujetos responsables, deben aplicarse las normas generales según lo establecen los artículos 2318 y 2319 del CC.<sup>10</sup>

## **2.3. La relación de causalidad**

Es el nexo existente entre la causa y su consecuencia: el daño producido y la responsabilidad resultante. El daño debe ser probado.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Fallo pronunciado por la Tercera Sala de la Excma. Corte Suprema. Causa Rol N° 11.614-2011, integrada por los señores Sergio Muñoz G., Pedro Pierry A., señora María Eugenia Sandoval y los abogados integrantes señor Jorge Barahona G. y señor Emilio Pfeffer U.

<sup>10</sup> Art. 2318 CC: "El ebrio es responsable del daño causado por su delito o cuasidelito". Art. 2319: "No son capaces de delito o cuasidelito los menores de siete años ni los dementes; pero serán responsables de los daños causados por ellos las personas a cuyo cargo estén, si pudiere imputárseles negligencia.

Queda a la prudencia del juez determinar si el menor de dieciséis años ha cometido el delito o cuasidelito sin discernimiento; y en este caso se seguirá la regla del inciso anterior".

<sup>11</sup> "Debe desecharse la acción civil interpuesta, en lo que respecta a los daños materiales... toda vez que éstos no han sido acreditados en el proceso, pues no se ha rendido prueba alguna con tal objetivo", y que "en cambio, cabe considerar comprobado el daño moral sufrido por la acusadora", pues la muerte de su cónyuge "evidentemente ha debido causarle dolor y sufrimiento" (Corte de Apelaciones de Concepción, 2 de julio de 1955, RDJ, Tomo LII, sec. 4ª, pág. 156). Sobre la necesidad

Así, el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones,<sup>12</sup> por ser una norma de responsabilidad objetiva, en el caso de contravención al deber jurídico de entregar un inmueble exento de fallas o defectos constructivos basta probar en sede judicial el daño para exigir la responsabilidad al propietario primer vendedor. Tratándose de un vicio constructivo, el N° 3 del artículo 2003 del CC, por ser una norma de responsabilidad subjetiva, se deberá rendir ante el juez la prueba de la culpa para exigir la responsabilidad al constructor o dueño de la obra.

## **2.4. La culpa**

La culpa constituye el régimen común y supletorio de la responsabilidad, por lo que corresponde determinarla en la generalidad de las situaciones, a no ser que se la sustraiga por un estatuto especial. La culpa puede ser consecuencia de un hecho previsto, pero no deseado; o de un hecho no previsto y no deseado. A diferencia del dolo, que consiste en una intención positiva de causar daño a la persona o su patrimonio, la culpa es el resultado de una negligencia, de una transgresión a un deber de conducta o de cuidado.

Alessandri la define así: “es un error de conducta, supone descuido, imprudencia, negligencia, falta de precaución, atención o vigilancia, inadvertencia, omisión de aquellos cuidados que la prudencia requiere o hace necesarios, sin que sea de rigor que haya una infracción reglamentaria; la ley no la exige. En otros términos, hay culpa cuando no se obra como se debiere, cuando no se hace lo que hubiera debido hacerse.”<sup>13</sup>

---

de prueba del daño material puede consultarse, además, a modo ejemplar, las siguientes sentencias: Corte Suprema, 22 de septiembre de 1976 (Fallos del Mes, N°214, sentencias. 2, pág. 199); Corte de Apelaciones de Rancagua, 18 de marzo de 1986 (RDJ, Tomo LXXXIII, sec. 4ª, pág. 36); Corte de Apelaciones de San Miguel, 8 de agosto de 1989 (RDJ, Tomo LXXXVI, sec. 4ª, pág. 73). Citado por BARROS, Enrique, Curso de Derecho de Obligaciones. Responsabilidad Extracontractual. Santiago, Chile. Facultad de Derecho, Universidad de Chile, 2001. p.144.

<sup>12</sup> En adelante, indistintamente, Ley General de Urbanismo y Construcciones o LGUC.

<sup>13</sup> ALESSANDRI Rodríguez, Op. cit. p. 172.

El artículo 44 del CC<sup>14</sup> no define la culpa, aunque de acuerdo a su intensidad la clasifica en tres categorías: culpa grave o lata; culpa leve y culpa levísima. El patrón normal de conducta es la culpa leve, que corresponde al de una persona diligente, quien emplea un cuidado ordinario en sus negocios propios, como lo haría un buen padre de familia.

### **3. Distinciones entre la responsabilidad civil contractual y extracontractual y entre la responsabilidad civil subjetiva y objetiva**

Para efectos de nuestro trabajo estas distinciones nos serán de utilidad para comprender, por ejemplo, si la responsabilidad tiene como causa el incumplimiento de un contrato y si el nexo causal está dado por una conducta imputable o por el decaimiento un de una contingencia o riesgo.

#### **3.1 Distinción entre responsabilidad contractual y responsabilidad extracontractual**

**3.1.1 En relación a su fuente:** en la responsabilidad contractual es el contrato; en la responsabilidad extracontractual es la comisión de un hecho ilícito, doloso o culpable, sin que de por medio haya un vínculo jurídico.

**3.1.2. En relación a la capacidad:** la responsabilidad contractual se adquiere a los 18 años; la extracontractual a los 16 años, aunque ésta puede recaer en el menor de edad mayor de 7 años y menor de 16, si el juez ha declarado el discernimiento.

---

<sup>14</sup> Art. 44 CC: “La ley distingue tres especies de culpa o descuido.

Culpa grave, negligencia grave, culpa lata, es la que consiste en no manejar los negocios ajenos con aquel cuidado que aun las personas negligentes y de poca prudencia suelen emplear en sus negocios propios. Esta culpa en materias civiles equivale al dolo.

Culpa leve, descuido leve, descuido ligero, es la falta de aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios. Culpa o descuido, sin otra calificación, significa culpa o descuido leve. Esta especie de culpa se opone a la diligencia o cuidado ordinario o mediano. El que debe administrar un negocio como un buen padre de familia es responsable de esta especie de culpa.

Culpa o descuido levísimo es la falta de aquella esmerada diligencia que un hombre juicioso emplea en la administración de sus negocios importantes. Esta especie de culpa se opone a la suma diligencia o cuidado (...)”

**3.1.3. En relación a la culpa:** en materia contractual existe gradualidad, distinguiéndose la culpa lata o grave, la culpa leve y la culpa levísima. Respecto de la responsabilidad extracontractual esta es única, independiente de la gravedad y de la intencionalidad del ilícito.

**3.1.4. En relación a la constitución de la mora:** en materia contractual y en relación con las obligaciones de dar y de hacer, el sujeto debe constituirse previamente en mora. En relación con las obligaciones de no hacer, la sola contravención constituye en mora al deudor. En materia extracontractual no existen vínculos que sean fuente de obligaciones, por lo que la mora tampoco existe.

**3.1.5. En relación a la extensión de la responsabilidad:** en el ámbito de la responsabilidad contractual se atiende a los perjuicios que se previeron como de los que se pudieron prever, al tiempo del contrato. Por el dolo se responde incluso de los perjuicios directos imprevistos, En el campo de la responsabilidad extracontractual la reparación debe ser completa, por lo que debe responderse por los perjuicios directos previstos e imprevistos.

**3.1.6. En relación al monto de las reparaciones:** En materia contractual debe acreditarse la especie y monto de los perjuicios, o por lo menos establecer las bases para el cálculo de ellos al momento de la ejecución del fallo; en materia extracontractual el juez puede establecer los daños y fijar el monto de la indemnización con un mayor grado de discrecionalidad.

**3.1.7. En relación a la daño moral:** contractual y extracontractualmente es procedente.

**3.1.8. En relación a la solidaridad:** en materia contractual no existe, salvo que se la pacte expresamente. En materia extracontractual la solidaridad se configura por el sólo ministerio de la ley, salvo las excepciones establecidas en el artículo 2317.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> El artículo 2317 del Código Civil establece que, si un delito o cuasidelito ha sido cometido por dos o más personas, cada una de ellas será **solidariamente** responsable de todo perjuicio procedente del

**3.1.9. En relación al peso de la prueba:** en el ámbito contractual la culpa del deudor se presume por el sólo hecho de su incumplimiento, que debe ser probado; en el extracontractual, para imputar responsabilidad la víctima deberá probar el hecho doloso o culpable, salvo que la ley determine lo contrario, como sucede, por ejemplo, en la situación descrita en el artículo 2323 del CC.

**3.1.10. En relación a la prescripción:** las acciones por causa de responsabilidad contractual prescriben, por regla general, transcurrido el plazo de 5 años; las acciones por responsabilidad extracontractual prescriben en el plazo de 4 años, contado a partir del momento de la perpetración del acto.

### **3.2. Distinción entre responsabilidad subjetiva y responsabilidad objetiva.**

A propósito de la prueba del daño hicimos una distinción entre la responsabilidad civil objetiva y subjetiva, en términos que en la primera debía probarse el daño y en la segunda la culpa. Es decir, respectivamente, la prueba de un hecho y la prueba de una conducta. Históricamente la responsabilidad civil subjetiva dio paso a la segunda, por el devenir de la industrialización y la consecuente masificación de actividades riesgosas en el ámbito laboral, que dio paso a la necesidad de eliminar la noción de imputabilidad, debiendo probarse la culpa, por la sola existencia del daño y un nexo causal.

#### **3.2.1. La responsabilidad subjetiva.**

La responsabilidad subjetiva consiste en la obligación de reparar el daño causado a la persona o patrimonio del sujeto ofendido, mediando por parte de sujeto infractor una conducta ejercida voluntaria o involuntariamente, con o sin intencionalidad, con consecuencias atribuibles a su culpa.

---

mismo delito o cuasidelito. Las excepciones a que alude este artículo corresponden a la responsabilidad por los daños que la ruina de un edificio ocasione a terceros, bajo los supuestos que señala la norma, caso en que los dueños responderán a prorrata de sus cuotas en el dominio (Art. 2323 del CC); y a la responsabilidad que se configura cuando el daño es causado por una cosa que cae o se arroja de la parte superior de un edificio, bajo los supuestos establecidos, caso en que la indemnización se dividirá entre todos los involucrados (Art. 2328 del CC).

La responsabilidad subjetiva requiere que el sujeto imputable actúe con voluntad o discernimiento, es decir que comprenda la consecuencia de sus actos; que su conducta sea atribuible a su culpa o dolo; que esta conducta reprochable sea probada en juicio; que el resultado dañoso sea jurídicamente relevante, y que exista un vínculo de causalidad entre la consecuencia dañosa y la conducta constitutiva de reproche.<sup>16</sup>

### **3.2.2. La responsabilidad objetiva.**

Se la define como aquella en que resulta necesario para proceder a la indemnización de perjuicios un acto o hecho, un daño y el vínculo causal entre ambos elementos. Es decir, no se requiere de un reproche en la conducta del deudor, en términos de calificarla como culpable o negligente, sino que basta un acto u omisión del cual se deriva un daño, cuya indemnización se hace procedente.<sup>17</sup> Su fundamento se encuentra en el hecho de haberse provocado un resultado dañoso con prescindencia de la culpa. Alessandri la caracteriza en los siguientes términos: “La responsabilidad objetiva prescinde en absoluto de la conducta del sujeto, de su culpabilidad; en ella se atiende única y exclusivamente al daño producido. Basta éste para que su autor sea responsable cualquiera que haya sido su conducta, haya habido o no culpa o dolo de su parte. Es el hecho perjudicial, el hecho liso y llano y no el hecho culpable o doloso el que genera la responsabilidad”.<sup>18</sup>

La prueba del daño se acredita con la sola la transgresión del nexo causal. Probado lo anterior se solicita el resarcimiento.

## **4. La responsabilidad profesional.**

---

<sup>16</sup> Barros afirma que la responsabilidad civil subjetiva no existe, por el hecho que la determinación de la culpa civil tiene un carácter objetivo. Así: “Se acostumbra decir que la responsabilidad por culpa es subjetiva, en oposición a la responsabilidad estricta u objetiva. Lo cierto, sin embargo, es que desde el derecho romano el juicio acerca de la culpa civil es objetivo, en el sentido de que no atiende a las peculiares circunstancias personales del autor del daño, sino a la conducta que de éste puede esperarse según las circunstancias en que se encontraba” BARROS, Op. cit. p.144.

<sup>17</sup> WILSON, Carlos Pizarro. Daños en la Construcción, Fuerza Mayor y Terremotos. Valparaíso, Chile. Revista de Derecho. Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, 2010. p. 166.

<sup>18</sup> ALESSANRI Rodríguez, Op. cit. p. 92.

La responsabilidad profesional es una modalidad de la responsabilidad civil que obliga a responder a sujetos poseedores de una alta preparación técnica o de especialización, por hechos dañosos relacionados con el desempeño de su profesión. A estos profesionales, por las características de sus conocimientos les corresponde asumir una obligación de resultado, y quedan sujetos, a nuestro entender, a lo dispuesto en el artículo 2118 del CC.<sup>19</sup>

El artículo 17 de la LGUC., establece que los arquitectos, ingenieros civiles, ingenieros constructores y constructores civiles, son las personas que se encuentran legalmente habilitadas para ejercer dichas profesiones. Asimismo, establece que estos profesionales “serán responsables por sus acciones u omisiones en el ámbito de sus respectivas competencias”.

---

<sup>19</sup> El artículo 2118 del CC establece que los servicios de las profesiones y carreras que suponen largos estudios se sujetan a las reglas del Mandato. Por su parte, el artículo 2116 del Código en mención define al mandato como un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **Normativa reguladora de la responsabilidad en la construcción.**

#### **1.1. Naturaleza de la responsabilidad en las normas del Código Civil.**

Determinar su naturaleza en la construcción no es asunto pacífico, ya que estas normas se encuentran distribuidas en el ámbito de la responsabilidad contractual y extracontractual. Así, el artículo 2324 del CC, ubicado entre las normas de la responsabilidad extracontractual, se remite a la regla 3ª del artículo 2003 y al artículo 2004 del CC, que regulan la responsabilidad contractual en dicha materia.

Por lo anterior, no ha existido uniformidad de criterios en la doctrina.

Alessandri sustenta la posición de que el régimen aplicable depende de la persona que resultó afectada, de modo que, si quien contrató, por ejemplo, lo hizo con el constructor o con el arquitecto la responsabilidad es contractual y, por el contrario, si quien persigue la reparación del daño es un tercero que no contrató con aquellos, la responsabilidad es extracontractual.<sup>20</sup>

Prat considera la existencia de un régimen de responsabilidad legal de orden público, consagrado en la regla 3ª del artículo 2003. Luego, sin embargo, se apresura en señalar que la responsabilidad es contractual o extracontractual con respecto al dueño de la obra que presenta los vicios constructivos, dependiendo de la existencia de un contrato.<sup>21</sup>

Manríquez opina que en la regla 3ª del artículo 2003 se configura una responsabilidad especial o profesional, por comprometer el interés público, que obliga a los profesionales a cumplir de acuerdo con las competencias propias de su arte y como lo haría un buen padre de familia. Esta responsabilidad, a la vez, puede

---

<sup>20</sup> ALESSANDRI Rodríguez, Op. Cit. p. 61.

<sup>21</sup> PRAT Echaurren, Jorge. Nociones Sobre el Contrato de Construcción Privado. Santiago, Chile. Memoria de prueba, U. de Chile, 1940, p.99.

revestir el carácter de contractual o extracontractual, dependiendo de quién ejercite la acción de responsabilidad.<sup>22</sup>

Corral sostiene que los artículos 2003, 2004 y 2324 contemplan una regulación especial de responsabilidad que supera los márgenes de la responsabilidad contractual, por lo que debe ser calificada con más propiedad como una especie de responsabilidad extracontractual, que tiene su fuente en la infracción de los deberes sociales relacionados con la necesidad pública de construcciones sólidas y estables. A esta especie de responsabilidad extracontractual la denominará posteriormente “responsabilidad civil especial por ruina de los edificios”, y la sitúa en la regla 3ª del artículo 2003.<sup>23</sup>

Al igual que Corral, estimamos que el régimen es de responsabilidad extracontractual.

## **1.2 Naturaleza de la responsabilidad en las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).**

En esta normativa, el régimen de responsabilidad es extracontractual. Pues, lo que debe acreditarse es la existencia de un daño constructivo, independiente del que resulte implicado y de la existencia o del cumplimiento de un contrato, siendo siempre obligado a responder el propietario primer vendedor de los perjuicios causados. Al respecto, Corral comenta: “No parece tener importancia que el demandante invoque el incumplimiento de un contrato existente entre él y el demandado (sea de construcción o de compraventa de inmueble). Por eso, pareciera que nuevamente estamos ante un régimen que se desmarca del sistema de responsabilidad contractual, para asumir las características propias de la regulación extracontractual.<sup>24</sup> Quintana, más categórica, afirma: “La Ley General de Urbanismo

---

<sup>22</sup> MANRÍQUEZ Campos, Jorge. El contrato de Obra y su Jurisprudencia. Santiago, Chile. Editorial Universitaria, 1960. p. 165.

<sup>23</sup> CORRAL Talciani, Hernán. Responsabilidad Civil Extracontractual en la Construcción. Santiago, Chile. Gaceta Jurídica N° 223, 1999. p.39.

<sup>24</sup> CORRAL Talciani. Op. cit. Pp. 31 - 42.

y Construcciones establece claramente un régimen de responsabilidad extracontractual, estableciendo un régimen con prescindencia de la existencia de un contrato entre la víctima y el autor del daño.”<sup>25</sup>

En consecuencia, el régimen de responsabilidad en las normas especiales del Código Civil y en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el ámbito de la construcción, es la responsabilidad extracontractual.

### **1.3. El edificio u obra de construcción.**

#### **1.3.1. Concepto y alcance de la expresión “edificio”.**

El artículo 568 del Código Civil menciona la palabra “edificio” cuando define y ejemplifica a las cosas inmuebles (o fincas o bienes raíces): “...las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles”. Por tanto, edificio es una especie de cosa inmueble, finca o bien raíz.

Claro Solar define edificio como “toda obra o construcción adherida permanentemente al suelo”<sup>26</sup>, por lo que en concepto del autor deberían estar incluidas “las obras de arte de toda especie, tales como puentes, alcantarillas, diques, malecones, presas hidráulicas, túneles, acueductos, pozos, etc., con tal que estén incorporados o adhieran al suelo.”<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> QUINTANA Otárola, Carmen Gloria. Responsabilidad Civil por Vicios en la Construcción. Editorial Librotecnia, Santiago, Chile. 2007. p. 44.

<sup>26</sup> CLARO Solar, Luis, Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado. T. VI, De los bienes. Santiago, Chile. Imprenta Cervantes, 1930. p.53.

<sup>27</sup> CLARO Solar, Luis, Ibid. p. 53.

Alessandri, sostiene que lo esencial es “que se trate de una obra construida por el hombre mediante la unión de materiales que adhieran al suelo de un modo permanente.”<sup>28</sup>

La Real Academia define “edificio” como una construcción estable, hecha con materiales resistentes, para ser habitada o para otros usos<sup>29</sup>. Por su parte el artículo 1.1.2 de la OGUC, lo define como “toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera que sea su destino”. Son definiciones que más bien miran al aspecto funcional de la obra.

Ahora, mediante la expresión “edificio”, el Código Civil designa a la obra de construcción por cuya ruina o vicio constructivo se origina la responsabilidad. Los artículos 2003, 2004 2323 y 2324 del Código Civil son fiel testimonio de lo anterior. La LGUC incorporó, a su vez, el concepto “construcción”, para referirse a los vicios, fallas o defectos constructivos.

En síntesis, el requisito fundante para calificar una obra de edificio es que se encuentre adherido permanentemente al suelo. Sin que signifique lo anterior, en caso alguno, que deba ser construido a perpetuidad, Es lo que en este sentido afirma Corral: “se excluyen las construcciones llamadas volantes, o sea simplemente puestas sobre el suelo, sin cimientos, ni pilotaje, como por ejemplo, las barracas de un mercado o ferias, las carpas de un circo, los anfiteatros de una fiesta pública.”<sup>30</sup>

Debe tenerse presente, además, que las cosas muebles incorporadas al edificio de manera permanente y que forman un todo funcional con él, pasan a ser inmuebles por adherencia.

### **1.3.2. El contrato de construcción.**

---

<sup>28</sup> ALESSANDI Rodríguez. Op. Cit. p. 422.

<sup>29</sup> DICCIONARIO de la Real Academia Española. 23° edición. Versión online.

<sup>30</sup> CORRAL Talciani, Hernán. La Responsabilidad civil de los empresarios constructores y arquitectos por ruina o construcción defectuosa de Edificios. Santiago, Chile. Revista de derecho y jurisprudencia y Gaceta de los Tribunales. Tomo XCII, N° 3, 1995. p. 55.

Estos intervinientes o agentes, a su vez, y de acuerdo a lo preceptuado por el artículo 2003 del CC, se encuentran vinculados, directa o indirectamente, por la celebración de un contrato de construcción.

El contrato de construcción es una especie de contrato de obra y en aquél participan solamente profesionales de la especialidad. Su objeto: la construcción de un edificio. Su regulación está contenida en los artículos 1996 y siguientes del CC bajo el epígrafe “De los contratos para la confección de una obra material”<sup>31</sup>.

Existen algunas modalidades en cuanto a la celebración de los contratos de construcción, pero al que hace referencia el artículo 2003 del CC es el llamado **contrato de construcción por suma alzada**, aquél en que la ejecución de la obra se acuerda por un precio único fijado entre las partes al inicio de las negociaciones.<sup>32</sup> La doctrina lo define como “aquel en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a construir un edificio, y la otra a pagar por esa construcción un precio determinado”, o también como “aquel en que una de las partes, denominada comitente o dueño de la obra, encarga a la otra, denominada contratista o constructor, la construcción de una obra determinada con relación a un plano o proyecto, obligándose a pagar por ello un precio cierto”.

#### **1.4. Normas especiales de responsabilidad del Código Civil**

Se encuentran contenidas en la regla 3.a del artículo 2003 que trata de las disposiciones a que se sujeta el contrato de construcción; en el inciso final del

---

<sup>31</sup> El contrato de obra, ubicado dentro de las normas del contrato de arrendamiento del Código Civil, puede ser definido, de acuerdo al texto genérico del artículo 1915, como aquel en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a ejecutar una obra y la otra a pagar por esta obra un precio determinado. Se debe tener presente, en todo caso, que la participación del Estado en los contratos de obra está sometida a las normas del derecho administrativo, a través del contrato de obra pública.

<sup>32</sup> Al respecto cabe hacer presente que existen otras tipologías de contratos de construcción, como el **contrato por unidad de medida**, donde el precio se acuerda por una parte o medida de la obra, de modo que pueden haber tantos contratos de construcción como unidades de medida o parcialidades se hayan contratado y cumplido; el **contrato por serie de precio**, donde el pago se acuerda por cada parte de la obra que se vaya desarrollando; y el **contrato por administración**, donde el dueño de la obra, durante la etapa de ejecución de la misma, asume personalmente su administración.

artículo 2000 y en el artículo 2324, y afectan a las obras de construcción “**que perecen o que amenacen ruina**” y que presenten los siguientes vicios:

Vicios del suelo;

Vicios de los materiales;

Vicios de la construcción.

Vicios que, en cuanto al sujeto responsable de su ocurrencia, pueden recaer en alguno de los siguientes involucrados:

El empresario constructor;

Las personas empleadas por el empresario constructor;

El arquitecto o proyectista;

El propietario de la obra;

El fabricante de los materiales;

El subcontratista;

Otros profesionales independientes;

Los terceros.

#### **1.4.1. La ruina.**

Nuestra legislación hace referencia a la palabra ruina en el artículo 2324 del CC, cuando hace mención al daño causado por la ruina de un edificio; y en la regla 3ª del artículo 2003 del CC, aludiendo a la situación del edificio que perezca o amenaza ruina, sea total o parcial.

La Real Academia de la Lengua define “ruina” en términos genéricos como la “acción de caer o destruirse algo”.<sup>33</sup> Originalmente, de acuerdo a su raíz latina “ruere”, ruina significa “caer”. Por su parte “caer” (en relación a las cosas), se define como “moverse de arriba abajo por la acción de su propio peso; perder el equilibrio hasta dar en tierra o cosa firme que lo detenga; desprenderse o separarse del lugar u objeto a que estaba adherida; minorarse, disminuir, debilitarse”.<sup>34</sup> “Destruir”, a la vez, significa “reducir a pedazos o a cenizas algo material u ocasionarle un grave daño”.<sup>35</sup> De la comprensión integral de las acepciones resulta, entonces, que “ruina” no sólo es asimilable a la destrucción total o parcial de la cosa, sino también por el desmoronamiento o caída de alguna de sus partes o cualquier otro perjuicio significativo que lo afecte, actualmente o a futuro.

#### **1.4.2. Ruina total y ruina parcial.**

La doctrina no es uniforme. Un sector de ella considera que la ruina debe ser total. Cárdenas y Fuentealba participan de esta posición, pues consideran que en la ruina “no quedarán comprendidos aquellos vicios que, por su entidad o magnitud, no comprometan la solidez de la obra”.<sup>36</sup>

Otro sector, mayoritario, se inclina porque la ruina parcial debe ser considerada como causa de responsabilidad. Alessandri, al respecto, sostiene que la hay porque la ley no distingue. Pero es categórico también en afirmar que para que se configure “es esencial que el daño provenga de la caída de los materiales incorporados al edificio, de los materiales que lo forman o constituyen”.<sup>37</sup> De este

---

<sup>33</sup> DICCIONARIO de la Real Academia Española. 23° edición. Versión online.

<sup>34</sup> DICCIONARIO de la Real Academia Española. 23° edición. Versión online.

<sup>35</sup> DICCIONARIO de la Real Academia Española. 23° edición. Versión online.

<sup>36</sup> CÁRDENAS Sepúlveda, Carlos y FUENTEALBA Riquelme, José. La Responsabilidad civil de los Profesionales y empresarios de la Construcción. Concepción, Chile. Memoria de prueba, U. de Concepción, 1998, pág. 136.

<sup>37</sup> ALESSANDRI Rodríguez. Op. Cit., p.424.

modo, el desprendimiento de una teja, de una cornisa o de un trozo de mampostería, son causa de ruina.

En este mismo sentido se pronuncia Abeliuk, para quien la ruina se origina cuando “una parte cualquiera del edificio, adherida al mismo, sufre un deterioro que causa un daño a terceros”.<sup>38</sup>

Corral, por su parte, sustenta esta última posición citando el texto legal de la regla 3ª del artículo 2003 del CC., que se refiere al edificio que perezca o amenace ruina “en todo o parte”. Sin embargo, en seguida aclara: “para que haya verdaderamente ruina, y no sólo caída o rompimiento de objetos que circunstancialmente forman parte del edificio, debe exigirse que éstos hayan sufrido esa caída o fractura como resultado de un defecto o vicio de construcción que afecta a la obra inmobiliaria como tal.”<sup>39</sup>

En su fallo, en la causa rol N° 1083-2010, la Excm. Corte Suprema expresó: “...y a la luz de lo preceptuado en los artículos 2324 y 2003 del Código Civil invocados en la demanda, cabe determinar ahora si los perjuicios que se han tenido por demostrados en el razonamiento precedente derivan, o no, de la ruina de las viviendas habitadas por los actores.

Sobre este punto parece conveniente revisar cuál es la acepción que de la palabra ruina entrega la Real Academia Española de la Lengua, y examinado el diccionario respectivo, se advierte que la segunda de las cinco que contiene expresa que corresponde a la 2. f. Pérdida grande de los bienes de fortuna”.

De la lectura de los artículos citados precedentemente y del significado transcrito se desprende, con meridiana claridad, que la ruina a que se refiere el legislador no puede ser entendida en un sentido estricto o restringido, pues, por la naturaleza de los bienes jurídicos involucrados en los hechos de autos, la entidad de los daños causados a los actores y las terribles, aunque no del todo inesperadas,

---

<sup>38</sup> ABELIUK Manasevich, René. Las obligaciones. Santiago, Chile. Editorial jurídica de Chile, 1993, p. 207.

<sup>39</sup> CORRAL Talciani, Hernán. Daños Causados por Ruina de Edificios y Responsabilidad Civil del Empresario y de los Profesionales de la Construcción. Santiago, Chile. Revista de Derecho y Jurisprudencia y Gaceta de los Tribunales. T. XCIII, N°3, 1996. p.39.

circunstancias en que ocurrieron los hechos, parece de toda lógica y justicia entender que el concepto en cuestión ha sido empleado con una significación amplia o extensa, que incluye no sólo la completa destrucción del edificio sino, además, detrimentos tan significativos como los que afectaron a las casas de los demandantes. En efecto, es posible sostener que la ruina o el perecimiento exigidos por la ley deben ser comprendidos como referidos a la totalidad o también a una parte de las construcciones y en la especie las aguas alcanzaron incluso hasta un metro de altura en su interior, dañando puertas, tabiques, muros, etc., circunstancias de hecho que corresponden precisamente a la descripción que efectúa la regla 3ª del artículo 2003 citado, en cuanto a que el edificio amenace ruina.” (Considerando vigésimo primero). Pronunciado por la Tercera Sala de la Corte Suprema, Integrada por los Ministros señor Sergio Muñoz G., señora María Eugenia Sandoval G., el Ministro Suplente señor Alfredo Pfeiffer R., y los abogados integrantes señores Jorge Baraona G. y Sr. Emilio Pfeffer U.

#### **1.4.3. Ruina Presente.**

Es la que afecta actualmente a un edificio.

#### **1.4.4. Ruina futura.**

La expresión utilizada en la regla 3ª del artículo 2003 del CC., “amenaza ruina” es concluyente, en el sentido que la ruina futura, potencial o probable está expresamente contemplada en la legislación como causa de responsabilidad, sin que sea necesario que llegue a concretarse. Bastan los indicios de su inminencia. En todo caso, la amenaza de ruina tiene que ser “cierta y comprobable”.<sup>40</sup>

#### **1.4.5. Ruina incipiente.**

La doctrina extranjera ha desarrollado el concepto “ruina incipiente”, que es aquella que se produce cuando el edificio presenta un peligro inminente de

---

<sup>40</sup> URREJOLA Santa María, Sergio. La Responsabilidad Profesional de los Agentes de la Construcción. Santiago, Chile. Editorial LexisNexis, 2004. p. 34.

destrucción, sin que la obra presente necesariamente síntomas perceptibles de la ruina. Para evitarla, deben realizarse las operaciones correctivas pertinentes a la brevedad. Se trata de vicios que amenazan con la destrucción total de la obra o que comprometen su existencia.

#### **1.4.6. Ruina funcional.**

El tratamiento de la ruina en una obra de construcción se ha abordado tradicionalmente desde una dimensión física o material, sin contemplar el aspecto funcional de la misma, de manera que si la obra resulta ser inútil para el objeto a que fue destinada, habrá causa de ruina.<sup>41</sup> De desarrollo jurisprudencial intenso en España, se la identifica con los requisitos de habitabilidad del edificio que permiten hacer un uso satisfactorio de sus elementos e instalaciones.<sup>42</sup> En nuestra doctrina Alessandri afirma que sin la caída de materiales propios del edificio que causen daño no hay ruina<sup>43</sup>, por lo que deja fuera de concepto a la ruina funcional. Corral, sin embargo, es partidario de ampliar su interpretación cuando señala “no vemos por qué no pueda ampliarse el significado restrictivo de ruina para dar pie a faltas graves de adecuación de la obra al fin para el que fue construida (por ejemplo, un puente que sin sufrir en su estructura se revela como incapaz de soportar el paso de los vehículos que debían transitar por él)”.<sup>44</sup>

---

<sup>41</sup> En este sentido, la techumbre plana puesta en una casa que debe soportar grandes volúmenes de nieve; un edificio que no haya contemplado un número suficiente de ascensores para el desplazamiento de sus habitantes; el cuarto de cocina en que no quepa una plataforma para trabajar los alimentos.

<sup>42</sup> "En materia de vicios ruinógenos, (...) la doctrina de esta Sala, junto a la hipótesis de derrumbamiento total o parcial (ruina física) o peligro del mismo (ruina potencial) (...), la denominada "ruina funcional" tiene lugar en aquellos casos en que los defectos constructivos afectan a la idoneidad de la cosa para su fin y en la que entra en juego el concepto o factor práctico de la utilidad (...), y dentro de este tipo de vicio ruinógeno se comprenden aquellos defectos de construcción que por exceder de las imperfecciones corrientes producen una violación del contrato, o una inhabilidad del objeto, es decir, aquellos defectos que tienen una gravedad obstativa para el normal disfrute de la cosa con arreglo a su destino" Sentencia Tribunal Supremo, Sala 1ª, 28.5.2001 -Ar. 3437. Citado por GARCÍA Muñoz, Oliver. Arquitectos, Técnicos y Contratistas: Responsables por Ruina Funcional en la Construcción. Working Paper Nº 178. Barcelona, España, 2003, pág.3. Versión digital.

<sup>43</sup> ALESSANDRI Rodríguez. Op. Cit., p.425.

<sup>44</sup> CORRAL Talciani. Daños Causados por la Ruina de Edificios y Responsabilidad Civil del Empresario y de los Profesionales de la Construcción. Op. cit. p.58.

En todo caso, si bien mediante la ruina funcional es posible atribuir responsabilidad a defectos de habitabilidad del edificio, no se la debe forzar a interpretaciones tan amplias que deriven a la inclusión de ciertos supuestos irrelevantes de ejecución imperfecta o inacabada de la obra. García Muñoz, citando jurisprudencia española, nos expone algunos ejemplos: “aunque la distribución del parquin en el sótano del inmueble implica cierta incomodidad para estacionar los vehículos, no se infringe por ello el art. 1591.1º CC, puesto que las dificultades de la obra no son impeditivas de la utilización de la misma para su fin”; “escapan al concepto de vicio ruinógeno deficiencias denunciadas consistentes en el cuarzo pulido de una vivienda, algún azulejo suelto, o alguna baldosa picada, un teléfono que no funciona, fuga de un radiador, o falta de alguna arqueta”; “se excluye del concepto de ruina el afeamiento estético que comporta el ennegrecimiento de los montantes de agua, contruidos con polietileno azul, debido a que las salidas de gases de las cocinas se encuentran enrasadas con ellos, lo que no afecta para nada a la solvencia, seguridad y estructura del edificio”. En este mismo sentido: “el acceso al garaje, pese a estar ejecutado con incumplimiento de la normativa urbanística, presenta determinados defectos funcionales, que dificultan la entrada en su interior de vehículos, que no lo hacen inútil para la finalidad que le es propia, por lo que no cabe hablar de ruina, ni siquiera en su concepción más amplia”.<sup>45</sup>

### **1.5. Los vicios del suelo.**

Para nuestro objeto de estudio, definiremos “suelo” como el sitio en que se asienta un edificio. Por su naturaleza el suelo no presenta vicios, porque es un elemento exógeno a la estructura misma de la construcción. De este modo, al referirse al suelo, Soriano señala: “sus características geológicas o estructurales exigirán, en cada caso, unas determinadas soluciones constructivas (más o menos complicadas y costosas) si se quiere levantar sobre él un edificio estable y sólido. No

---

<sup>45</sup> GARCÍA Muñoz, Oliver, citando a Salvador Castañeda Bocanegra en La Responsabilidad Civil de los Arquitectos Superiores y Técnicos en la Construcción de la Obra Privada. Barcelona, España. Editorial Atelier, 2012, p. 27.

puede, por tanto, hablarse propiamente de vicios del suelo, sino de edificios viciosamente contruidos sobre el suelo.<sup>46</sup>

El artículo 2003 CC se refiere a los vicios del suelo: “vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su **oficio.**”

Por su parte, la doctrina menciona que se trataría de “aquellas fallas o defectos en el proceso de preparación, cálculo, mantención y estudio del suelo, que derivan en mal asentamiento o escurrimiento de la edificación en fechas posteriores.<sup>47</sup>

Por lo tanto, un inadecuado análisis previo de las características del suelo puede acarrear, posteriormente, la ruina o amenaza de ruina del edificio.

Los encargados de realizar los estudios de suelo son, entre otros profesionales, los ingenieros calculistas y los arquitectos. Podríamos sumar a los geólogos, en aquellos casos que su intervención sea requerida entregar una información más precisa del terreno.

Sin embargo, nuestra legislación asigna la responsabilidad por vicio del suelo a los proyectistas, entendiendo por tales al arquitecto, a quien corresponde realizar el levantamiento de los planos, en cuya confección deberá ceñirse estrictamente a los datos de cálculo del suelo. Al respecto, Torralba señala: “los vicios del suelo hay que reconducirlos a la concepción de la obra, ya que su causa se encuentra en el hecho de que los planos no se han adaptado debidamente a la naturaleza del suelo”.<sup>48</sup>

---

<sup>46</sup> TORRALBA Soriano, Vicente. Los Vicios del Suelo: Reflexiones sobre el Artículo 1591 del Código Civil. Madrid, España. A.D.C.1970, p. 132.

<sup>47</sup> MARDONES Negron, Mauricio. Garantía Legal o Acción Indemnizatoria, en el Proceso de la Construcción. Santiago, Chile. Revista Derecho Mayor N° 2, Univ. Mayor. 2003. p. 275.

<sup>48</sup> TORRALBA Soriano. Op. Cit. p. 132

En definitiva, los vicios del suelo no son sino la expresión del actuar negligente de los profesionales especialistas en la materia (arquitecto, ingeniero calculista), quienes incurren en errores de cálculo como consecuencia de una interpretación inadecuada o deficiente de las características del terreno, induciendo, por lo mismo, a levantar un edificio con características estructurales o de diseño diferentes a las requeridas.

### **1.6. Los vicios de los materiales.**

Los vicios de los materiales corresponden a todas las fallas o defectos de los materiales incorporados en la construcción del inmueble, sea de manera parcial o total, de modo que su presencia deteriore o lo haga inservible para el fin a que fue construido.<sup>49</sup>

Los materiales incorporados en la edificación de una obra deben ser de tal calidad que les permita sortear satisfactoriamente los eventos para los cuales fueron elaborados. En este sentido, corresponde al constructor o al dueño de la obra seleccionar o aportar los materiales que considere idóneos.<sup>50</sup> En caso contrario, puede ocurrir que, aunque sean buenos en sí mismos, resulten de una calidad inferior para el tipo de obra o para el uso al que se destina; también puede suceder que adolezcan de un vicio intrínseco, que los haga inútiles o inservibles para el fin al que fueron destinados, lo que se traducirá en una obra ruinosa.<sup>51</sup> De ser así, se atribuirá entonces, la responsabilidad pertinente a quien corresponda.

### **1.7. Los vicios de la construcción.**

---

<sup>49</sup> El Código Civil y la Ley General de Urbanismo y Construcciones lo consagran, aquél en la regla 3° del artículo 2003 y ésta en el inciso 3° del artículo 18.

<sup>50</sup> Al respecto, el artículo 2003 regla 3ª y el artículo 2000 N° 3, ambos del Código Civil, establecen que, si el dueño de la obra suministró los materiales al empresario, este mantiene su responsabilidad si por su oficio debía conocer el vicio de la materia suministrada o si conociéndolo no previno al dueño de esa circunstancia.

<sup>51</sup> SÁNCHEZ Fontans, José. El Contrato de Construcción. Montevideo, Uruguay. Universidad de Montevideo. Facultad de Derecho y Ciencias Sociales, 1953. p. 341.

La doctrina mayoritaria asigna al concepto “vicios de la construcción” un sentido amplio. Alessandri es partidario de incluir dentro de los vicios de construcción a los vicios del suelo y los vicios de los materiales. Al respecto, señala que hay vicio de construcción en los tres casos, porque “tan viciosa es una construcción cuando se ejecuta en forma defectuosa como cuando el constructor omite cerciorarse de los vicios que adolece el suelo o emplea materiales deficientes”<sup>52</sup>; Prat se manifiesta en el mismo sentido, pero lo hace considerando la expresión “vicio de construcción” del artículo 2324 (que consagra la responsabilidad extracontractual en esta materia) como genérico y comprensivo de los otros dos vicios establecidos en la regla 3ª del artículo 2003, al que la norma se remite.<sup>53</sup> Quintana, por su parte, considera que los vicios del suelo y de los materiales quedan comprendidos dentro del concepto vicios de construcción, “pero sólo en cuanto a la **intervención** que en la determinación del suelo y de los materiales tiene el constructor en razón de su oficio.”<sup>54</sup> Mardones lo define como “toda falla o defecto material en la proyección de la construcción, al no adoptarse debidamente las reglas del arte de edificar por el empresario constructor o ingeniero constructor o bien quien siendo competente materializa la obra, como serían fallas o falta de cálculo estructural, dosificación necesaria y ensaye posterior en las obras de albañilería, etc.”<sup>55</sup>

Por otorgar un sentido restringido al concepto se manifiesta Cárdenas, quien es partidario de aducirlo sólo “como comprensivo de vicios de la ejecución material de la obra”. Argumenta lo anterior basándose en la antigua redacción del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones,<sup>56</sup> cuya expresión legal, de acuerdo a su criterio, estaba considerada respecto de una clase específica de vicios

---

<sup>52</sup> ALESSANDRI Rodríguez. Op. Cit., p. 435.

<sup>53</sup> PRAT Echaurren. Op. cit., p. 102 y 124.

<sup>54</sup> QUINTANA Otárola. Op. cit., p. 67.

<sup>55</sup> MARDONES Negron. Op. cit., p.274.

<sup>56</sup> El tenor literal del antiguo artículo 18 de la LGUC era el siguiente: “Los fabricantes, proyectistas y constructores serán responsables, respectivamente, de la calidad de los materiales, de los errores de diseño y de los vicios de construcción en las obras que hubieren intervenido y de los perjuicios que con ello causaren a terceros”.

constructivos, los que tienen su causa en una inadecuada realización de la actividad profesional, es decir, la que le corresponde al constructor.<sup>57</sup> Urrejola lo refuta, pues de aceptar su posición la responsabilidad extracontractual del artículo 2324 quedaría reducida a su propio contenido. Por otro lado, agrega, la imputación de los vicios de los materiales sólo al fabricante implica olvidar el contenido del artículo 2003, que determina que de tales vicios responde tanto el constructor como el arquitecto.<sup>58</sup>

Compartimos la posición mayoritaria de la doctrina, que incluye en los vicios de la construcción a los vicios del suelo y de los materiales.

### **1.7.1. Clasificación doctrinaria de los vicios constructivos.**

El desarrollo, crecimiento y especialización de la actividad constructiva ha hecho cada vez más compleja la función de atribuir con certeza la responsabilidad sobre algún interviniente en caso de producirse un vicio constructivo. Lo anterior ha obligado a la doctrina a ampliar el espectro de posibilidades, atendiendo fundamentalmente a las diferentes fases en que se separa la actividad constructiva, esto es, desde que se inicia el proyecto, pasando por la etapa de ejecución técnica de la misma, hasta su ejecución material. De este modo, la doctrina distingue los siguientes vicios constructivos:

- a. Vicios de proyecto;
- b. Vicios de dirección técnica, y
- c. Vicios de ejecución material.

### **1.7.2. Los vicios del proyecto.**

---

<sup>57</sup> CÁRDENAS Sepúlveda, Carlos. Algunas consideraciones en torno a la responsabilidad de los profesionales de la construcción por vicios constructivos. Revista Actualidad jurídica. Santiago, Chile, V. 3, N° 5. p. 257.

<sup>58</sup> URREJOLA Santa María. Op. cit., p. 29 y 30.

Dentro de esta categoría quedan contemplados todos los defectos técnicos de concepción y disposición que incumplen con las reglas propias del arte o afectan de cualquier modo la estabilidad, destino y uso para el que fue diseñado el edificio. En opinión de Corral, son aquellos “que provienen del incumplimiento por parte del profesional competente (normalmente, el arquitecto) de las obligaciones inherentes a la función de diseñar y concebir la obra”.<sup>59</sup> A manera de ejemplo, podemos mencionar las deficiencias en los planos, en las especificaciones técnicas y en los cálculos estructurales. En este sentido, la existencia de los vicios del proyecto, se relacionan, por una parte, con las normas técnicas propias del arte constructivo que deben observar los profesionales a cargo y, por la otra, con las obligaciones que a éstos les corresponde asumir durante la materialización de la obra. Son vicios del proyecto:

#### **a.1. Los Vicios de diseño o de concepción.**

Se les define como aquellos en que “el edificio proyectado, por su altura, volumen, dimensiones, orientación o emplazamiento geográfico, forma, configuración, dimensiones, etc., no se acomode al encargo profesional, al destino o naturaleza de la obra, a las leyes o disposiciones generales, o a las normas urbanísticas o a las normas de diseño y calidad aplicables al caso”.<sup>60</sup> A esta clase pertenecen:

#### **a.2. Los proyectos contrarios al encargo profesional.**

Son, por ejemplo, aquellos proyectos que se apartan de los requerimientos estéticos de la obra, originando con dicha inobservancia un vicio de carácter netamente técnico o también estético si el error es tan evidente que revela una gruesa incapacidad del profesional a cargo; aquellos proyectos que exceden los costos pactados entre el cliente y el profesional, pero como bien señala Chironi, sólo

---

<sup>59</sup> CORRAL Talciani. Daños Causados por la Ruina de Edificios y Responsabilidad Civil del Empresario y de los Profesionales de la Construcción. Op. cit. p.51.

<sup>60</sup> GÓMEZ de la Escalera, Carlos. La responsabilidad civil de los promotores, constructores y técnicos por defectos de la construcción. Barcelona, España. Bosch, 1994. p. 103.

en relación con el costo total de la obra, pues las diferencias entre los costos parciales pueden ser compensados entre sí;<sup>61</sup> aquellos en que la obra proyectada no se condice con las características solicitadas al profesional al momento de la contratación del proyecto.

### **a.3. Los proyectos contrarios a la naturaleza y destino de la obra.**

Se trata de aquellas situaciones en que la obra proyectada no resulta apta para el objeto a que fue construida. La falta de aptitud de la obra para cumplir con los requerimientos solicitados por el cliente y que deviene de un vicio constructivo provoca la denominada ruina funcional; en cambio, si la falta de aptitud de la obra se debe sólo a que el arquitecto elaboró un proyecto diferente al solicitado por el cliente, se configura una causal de responsabilidad por incumplimiento de contrato.

### **a.4. Los proyectos contrarios a las leyes o a las disposiciones generales.**

Son aquellos en que el inmueble proyectado se construye, por ejemplo, sobre una servidumbre de tránsito o afectando los deslindes de una propiedad contigua. El proyectista debe considerar siempre los aspectos legales involucrados en el proyecto constructivo, por lo que deberá asesorarse por profesionales especializados. En este sentido, Gómez de la Escalera expresa: “al técnico proyectista sólo se le puede exigir un conocimiento común y no especializado de las normas jurídicas generales que inciden en la edificación, ya que un conocimiento profundo únicamente es propio de los profesionales del derecho”.<sup>62</sup>

### **a.5. Los proyectos contrarios a las normas urbanísticas.**

Estos vicios se configuran por la inobservancia a las normas urbanísticas establecidas en el lugar donde se proyecta construir el edificio. Ocurre, por ejemplo,

---

<sup>61</sup> CÁRDENAS Sepúlveda, Carlos. Algunas Consideraciones en Torno a la Responsabilidad de los Profesionales de la Construcción por Vicios Constructivos. Santiago, Chile. Revista Actualidad Jurídica, año III, N° 5, p. 263.

<sup>62</sup> CÁRDENAS Sepúlveda. Ibid. p. 264.

cuando se infringe el plano regulador comunal, instalando una fábrica dentro de un sector residencial.<sup>63</sup>

#### **a.6. Los vicios técnicos de proyección.**

Se originan cuando el profesional proyectista contraviene las normas técnicas del arte constructivo o cuando incumple con las normas técnicas legales.

De acuerdo a Cárdenas<sup>64</sup>, en estas categorías de vicios se incluyen los vicios del suelo considerados desde la óptica de la proyección de la obra; los proyectos confeccionados sin tener presente las proporciones y resistencias de los materiales empleados, o con errores de cálculo o medida; los proyectos elaborados sin considerar las condiciones climatológicas o geográficas del lugar; los defectos de proyecto por causa de una inadecuada selección de materiales y los proyectos diseñados sin ajustarse a las disposiciones legales sobre edificación.<sup>65</sup>

#### **b. Los vicios de dirección técnica.**

Cárdenas señala que estos vicios ocurren cuando el profesional que interviene en la dirección técnica de la obra no desempeñó acertadamente la función que le correspondía ejercer en esta etapa del proceso edificativo. Agrega que en nuestra legislación la función de dirección técnica no es privativa del arquitecto o del ingeniero, como ocurre en las legislaciones española y francesa, sino que recae indistintamente en cualquiera de ellos. Para Gómez de la Escalera en estos vicios

---

<sup>63</sup> Las disposiciones contenidas en el Capítulo II de la LGUC “De la ejecución de las obras de urbanización y edificación” abordan esta materia.

<sup>64</sup> CÁRDENAS Sepúlveda. Op. cit. Pp. 266 - 267.

<sup>65</sup> La OGUC contiene normas relativas al control de los materiales empleados en la construcción y las condiciones para su uso, estableciendo que esta materia queda regida en primer lugar a las normas oficiales vigentes y de manera supletoria a las reglas de la lex artis constructiva. Por otro lado, las normas básicas de edificación, al igual que en el caso anterior, se encuentran contenidas en la OGUC, fijan los criterios mínimos a que deben atenerse los proyectos edificativos y su construcción, con el fin expreso de velar por la seguridad e integridad de la población.

“incurriría el profesional al que se le ha encargado la supervigilancia y dirección general de las labores de ejecución material de la obra”.<sup>66</sup>

### **b.1. Funciones que incumben al director técnico de la obra:**

Le corresponde: a) interpretar y desarrollar técnicamente el proyecto: en líneas generales, significa que a este profesional le incumbe efectuar el estudio teórico del proyecto, sin desatender la implementación de los controles prácticos que le permitan confirmar o rectificar el resultado de sus cálculos; de ser necesario, deberá modificar el proyecto en aquellas partes que puedan ser causa de posibles vicios de ejecución técnica, lo mismo que durante su ejecución; deberá, asimismo, proporcionar todo el material técnico a los profesionales que ejecutarán la obra, como instrucciones, planos y especificaciones técnicas, con el fin que éstos lo desarrollen de manera eficiente, y b) supervisar, es decir, llevar el control superior de la obra con el fin de guiar, corregir e implementar todas las acciones que permitan conducirla a un logrado término.

### **c. Vicios de ejecución material.**

Son aquellos que tienen su causa en la inadecuada realización de la actividad profesional, propia del constructor de la obra.<sup>67</sup>

## **1.8. Agentes responsables en Materia de responsabilidad de la construcción.**

De acuerdo a la regla 3.a del artículo 2003 del Código Civil, se configura:

a) la responsabilidad del empresario constructor frente a terceros, por vicios de la construcción, cuando el edificio perece o amenaza ruina, dentro de los cinco años siguientes a su entrega;

---

<sup>66</sup> GÓMEZ de la Escalera. Op. cit. Pp. 116-130.

<sup>67</sup> CABELLO de los Cobos y Mancha, Luis. La seguridad del consumidor en la adquisición de inmuebles. Madrid, España. S.L. Civitas Ediciones, 1993, p. 285.

b) la responsabilidad del empresario constructor o de las personas empleadas por él, tratándose de vicios del suelo, cuando éstos hayan debido ser conocidos por aquéllos en razón de su oficio, y

c) la responsabilidad del empresario constructor por vicio de los materiales, salvo que los materiales hayan sido proporcionados por el dueño de la obra en cuyo caso la responsabilidad la asume éste. Pero si el empresario constructor o las personas empleadas por él debieron conocer el referido vicio en razón de su oficio, o que conociéndolo no dieron aviso oportuno al dueño de la obra, la responsabilidad recaerá en estos.

Por su parte el artículo 2004 del CC, reenviándose al mencionado artículo 2003, extiende las responsabilidades de la regla 3ª a los arquitectos, cuando éstos quedan a cargo de la construcción de un edificio.

Finalmente, el artículo 2324 del CC, ubicado en el Título XXXV del Libro Cuarto del CC, que trata de los delitos y cuasidelitos civiles, se reenvía también a la regla 3ª del artículo 2003 del CC cuando los daños causados por la ruina de un edificio hayan provenído de un vicio de construcción.<sup>68</sup>

### **1.8.1. Responsabilidad del empresario.**

Sobre este profesional, persona natural o jurídica, recae la obligación de responder cuando haya celebrado un contrato de construcción de edificios con el propietario de la obra, a cuyo cargo confió el total de su construcción, por un precio único prefijado.

El artículo 2003 del Código lo establece en los siguientes términos:

---

<sup>68</sup> El artículo 2003 establece lo siguiente: Los contratos para construcción de edificios, celebrados con un empresario, que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado, se sujetan además a las reglas siguientes: "3ª. Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los cinco años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario, sino en conformidad al artículo 2000".

“Los contratos para construcción de edificios, celebrados con un empresario, que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado, se sujetan además a las reglas siguientes:

3º Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los cinco años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo (...) o por vicio de los materiales”

### **1.8.2. Causales de responsabilidad del empresario.**

Como lo señala el N° 3 del citado artículo, en el evento que el edificio se destruya<sup>69</sup> o lo amenace ruina, sea ésta total o parcial, el empresario asume la responsabilidad pertinente. Las situaciones contempladas son:

1. Por vicio de la construcción.
2. Por vicio del suelo.
3. Por vicio de los materiales.

Sin embargo, cuando la responsabilidad es por vicio de los materiales, se debe distinguir:

a) Cuando los materiales son suministrados por el constructor: responde el constructor, en la medida que la materia suministrada sea de las que “el artífice por su oficio haya debido conocer, o que conociéndolo no haya dado aviso oportuno”<sup>70</sup>, y

b) Cuando los materiales son suministrados por el dueño de la obra: responderá el dueño, como lo establece el inciso final del artículo 2000 y como lo reitera la parte final del N° 3 del artículo 2003: “si los materiales han sido

---

<sup>69</sup> En este sentido, La Real Academia define la palabra “perecer” como “acabar, fenecer o dejar de ser”.

<sup>70</sup> Artículo 2000, N° 3 del Código Civil.

suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario, sino en conformidad al artículo 2000, inciso final”.

### **1.9. Responsabilidad de los dependientes del empresario.**

Los dependientes del empresario constructor son todas las personas, naturales o jurídicas, que se desempeñan bajo un vínculo de subordinación y dependencia con aquél.

Al respecto, debemos distinguir:

a) Los profesionales de la obra,

a.1) Personas naturales,

a.2) Personas jurídicas,

b) Los trabajadores.

#### **1.9.1. Causales de responsabilidad de los dependientes profesionales, personas naturales.**

##### **Responsabilidad por vicios del suelo.**

La responsabilidad recae sobre estos intervinientes cuando el vicio de construcción se origina por vicios del suelo.

Esta causal de responsabilidad puede ser compartida, además, junto al empresario constructor que los contrató, pues lo que sanciona la norma es la negligencia profesional de quienes están en condiciones de detectar y solucionar oportunamente el vicio constructivo “en razón de su oficio”.<sup>71</sup>

Sin embargo, al contrario de lo que veremos en el número siguiente, la responsabilidad que los afecta es, a nuestro entender, simplemente conjunta, pues la

---

<sup>71</sup> Regla 3° del artículo 2003 del Código Civil.

solidaridad se aplica con criterio restrictivo, debe ser declarada expresamente en un cuerpo legal y por tanto no se puede extender por analogía.

### **1.9.2. Causales de responsabilidad de los dependientes profesionales, que integran una persona jurídica.**

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su artículo 1.2.4 inc. 29, establece la responsabilidad solidaria entre la persona jurídica constituida para su objeto específico y sus profesionales dependientes, de acuerdo al siguiente modelo:

1. Por vicios de construcción: la empresa constructora y sus profesionales, y
2. Por vicios de diseño: la empresa proyectista (o de arquitectura) y sus profesionales.

Lo anterior, en relación con las obras que se les hubiere encomendado construir y con los perjuicios que se hubieren ocasionado a terceros, dentro de sus respectivas competencias.

Finalmente, tratándose de vicios del suelo, no corresponde aplicar la responsabilidad solidaria a los profesionales que actúan en representación de la persona jurídica, por lo señalado en el número precedente.

### **1.9.3. Causales de responsabilidad de los dependientes trabajadores.**

Los artículos 2320<sup>72</sup> y 2322<sup>73</sup> del CC consagran el principio de responsabilidad por el hecho ajeno. De ceñirse estrictamente a sus directrices, resultaría que los

---

<sup>72</sup> Artículo 2320: Toda persona es responsable no sólo de sus propias acciones, sino del hecho de aquellos que estuvieren a su cuidado (...).

<sup>73</sup> Artículo 2322: Los amos responderán de la conducta de sus criados o sirvientes, en el ejercicio de sus respectivas funciones; y esto aunque el hecho de que se trate no se haya ejecutado a su vista. Pero no responderán de lo que hayan hecho sus criados o sirvientes en el ejercicio de sus respectivas funciones, si se probare que las han ejercido de un modo impropio que los amos no tenían medio de prever o impedir, empleando el cuidado ordinario, y la autoridad competente. En este caso toda la responsabilidad recaerá sobre dichos criados o sirvientes.

trabajadores, que son contratados bajo un vínculo de subordinación y dependencia, podrían resultar responsables por los vicios del suelo, en circunstancias que no están en condiciones objetivas de detectar tales anomalías por tratarse de personas sin la preparación técnica adecuada y, porque fundamentalmente, dependen de la supervisión de un mando profesional. Para salvar esta razón de iniquidad, se debe recurrir al texto y al espíritu del artículo 2003 del CC. que sanciona expresamente al constructor y a las personas que “en razón de su oficio” hayan debido conocer los señalados vicios. Compartimos, además la posición de Corral en el sentido que este criterio debe ser extendido, por analogía, a todos los supuestos de vicios constructivos.<sup>74</sup>

#### **1.10. Responsabilidad del proyectista o arquitecto.**

Este profesional, persona natural o jurídica, se enfrenta a las siguientes causales de responsabilidad:

1. Por vicios de diseño;
2. Por vicios de ejecución material de la obra, en su función de director técnico de la misma, y
3. Por los daños causados a terceros por la ruina del edificio mal diseñado o dirigido.

En efecto, el artículo 2004 del Código extiende las causales del N° 3 del artículo 2003 “a los que se encargan de la construcción de un edificio en calidad de arquitectos”. Al respecto, la citada expresión nos induce a ponernos en la situación, poco frecuente pero factible, que el profesional sea contratado directamente por el empresario constructor. En este caso la responsabilidad prevalece pues lo que importa no es la condición contractual del arquitecto sino su calidad de encargado de la obra como tal. Lo que sí es usual es la fórmula de contrato de arrendamiento de

---

<sup>74</sup> CORRAL Talciani. Daños Causados por la Ruina de Edificios y Responsabilidad Civil del Empresario y de los Profesionales de la Construcción. Op. cit. p.59.

servicios o de mandato entre el arquitecto y el constructor, cuya naturaleza es distinta e independiente al de construcción por un precio único prefijado, como lo contemplan las reglas del artículo 2003. Sin embargo, el artículo 2004 se remite sólo a las reglas de aquél en lo relativo a materias de responsabilidad, que por ser de orden general le son aplicables al arquitecto, siendo igualmente indiferente que el empresario haya contratado o no por un precio único prefijado.<sup>75</sup>

### **1.11. Responsabilidad del propietario de la obra.**

La Ley General de Urbanismo y Construcciones aborda esta figura con bastante prolijidad. Lo hace bajo la expresión “propietario primer vendedor”. En la legislación comparada, se lo denomina “promotor inmobiliario”.

El Código Civil atiende a la responsabilidad del propietario de la obra en los siguientes casos:

1. Por vicio de los materiales;
2. Por haber omitido las necesarias reparaciones en el edificio, o
3. Por haber faltado de otra manera al cuidado de un buen padre de familia

#### **1.11.1. Responsabilidad por vicios de los materiales.**

El N° 3 del artículo 2000 atribuye responsabilidad al propietario de la obra por esta causa. Se trata, en todo caso, de una situación especial de responsabilidad, pues para configurarla se requiere de un requisito específico: que los materiales de construcción hayan sido proporcionados por aquél. Si no los aportó, la responsabilidad recaerá en el constructor.

#### **1.11.2. Responsabilidad ante la omisión de reparaciones indispensables en el edificio.**

---

<sup>75</sup> La Ley General de Urbanismo y Construcciones, hace más rigurosa la responsabilidad de este profesional, al agregar la causal “errores “de diseño.

El artículo 2323 hace responsable al dueño de un edificio “frente a terceros” de los daños que ocasione su ruina, lo que acontece cuando ha “omitido las necesarias reparaciones”, es decir, aquellas que de haberlas efectuado no hubiesen provocado la comisión de daños a terceros.

### **1.11.3 Responsabilidad por haber faltado de otra manera al cuidado de un buen padre de familia.**

La tercera causal, consagrada también en el artículo 2323 y bajo los mismos términos, atribuye responsabilidad al dueño del edificio por “haber faltado de otra manera al cuidado de un buen padre de familia”.

### **1.11.4. Causales de exoneración de responsabilidad.**

Por último, el artículo 2323 libera de responsabilidad al dueño del edificio que se ha caído por su ruina, sólo hasta el momento de la notificación de la querrela por obra ruinosa; y por caso fortuito, a no ser que de la prueba del caso fortuito resultare que sin el mal estado la obra no se hubiere derrumbado.

Fuera de estas situaciones, hasta la modificación de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que consagró de manera expresa la responsabilidad del “propietario primer vendedor”, se presentaba una ardua discusión acerca de si debía hacerse valer la responsabilidad por ruina a la empresa inmobiliaria vendedora mediante la interpretación analógica y extensiva de la regla 3ª del artículo 2003 con el artículo 2324 del Código Civil. De optarse por esta alternativa, surgía el problema de determinar el campo de actividad propio de la empresa inmobiliaria, que para algunos era amplio, como por ejemplo dedicarse a la explotación de bienes raíces, mientras que para otros debía limitarse sólo a la actividad del empresario constructor, es decir, construir y vender lo construido.

Se podría, además, hacer valer la responsabilidad por ruina recurriendo a las causales de responsabilidad por el hecho ajeno y las de responsabilidad por el hecho

de los dependientes, para lo que el demandante fundamentaba su libelo en la dependencia de la empresa constructora a la inmobiliaria.

### **1.12. Responsabilidad del fabricante de los materiales.**

En el Código no existe norma expresa que lo sujete a responsabilidad. Por los vicios de los materiales responde siempre el constructor, como lo establece el artículo 2003, salvo cuando estos hayan sido proporcionados por el dueño de la obra en cuyo caso responde, pero cumpliéndose los siguientes requisitos: que el suministrador o proveedor de los materiales de construcción no haya conocido o podido conocer el vicio que los afectaba.

El constructor, en todo caso, podrá repetir de responsabilidad en contra del suministrador o proveedor de los materiales defectuosos.<sup>76</sup>

### **1.13. Responsabilidad de los subcontratistas.**

Subcontratistas son aquellos intervinientes o agentes, personas naturales o jurídicas, que en el proceso constructivo se encargan de la ejecución de partes singularizadas de una obra, de acuerdo a las pautas de trabajo encomendadas por el contratista principal. La diversidad y complejidad de las actividades relacionadas en el proceso constructivo, unido a la necesidad evidente de compatibilizar costos y eficiencia técnica, ha hecho cada vez más necesaria la intervención de estos profesionales, por cuya gestión y resultados les cabe asumir su responsabilidad por los vicios constructivos a que estuvieren afectos. De acuerdo a la legislación especial contemplada en el Código Civil, Corral plantea tres hipótesis: 1º) si el dueño de la obra puede hacer efectiva la responsabilidad del contratista por hechos del subcontratista, cuestión a la que responde afirmativamente, basado en el tenor de la regla 3ª del Art. 2003; 2º) si el dueño de la obra puede hacer valer directamente la responsabilidad en contra del subcontratista, asunto que responde afirmativamente,

---

<sup>76</sup> Por último, la Ley General de Urbanismo y Construcciones salva el vacío del Código, al disponer taxativamente que "los fabricantes... serán responsables... de la calidad de los materiales... y de los perjuicios que con ello causaren a terceros".

fundamentándose en el carácter extracontractual de la regla 3ª del Art. 2003, y 3º) si el contratista puede reclamar la responsabilidad del subcontratista amparado en la legislación especial por ruina de edificios. Al respecto, señala que la acción de reembolso que le compete aplicar al contratista en contra del subcontratista en el caso que aquél fuera demandado y condenado a resarcir los perjuicios derivados de un trabajo defectuoso en la obra, se encuentra amparada en el Art. 2003 Código Civil, pero sólo respecto de lo que taxativamente éste establece, es decir sobre los contratos de construcción celebrados con un empresario “que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado”. En todo caso, el autor deja abierta la posibilidad a que la acción de reembolso pueda ser invocada de acuerdo a las reglas generales.<sup>77</sup>

Finalmente, cabe la posibilidad de que los perjudicados por un vicio constructivo puedan ejercer directamente alguna acción en contra de los subcontratistas, pero por aplicación del principio general sobre el efecto relativo de los contratos podrían no ser sujetos de legitimación activa.<sup>78</sup>

#### **1.14. Responsabilidad de otros profesionales independientes.**

Dentro de esta clasificación quedan incluidos aquellos profesionales regidos por un contrato de confección de obra material. Los contratados bajo la modalidad de prestación de servicios de proyectista no quedan contemplados en esta clasificación. En este caso, se trata de profesionales que, por lo general, participan en proyectos constructivos de gran envergadura, donde se requiere una adecuada supervisión y fiscalización de todos los procedimientos con el fin de alcanzar altos estándares de calidad en la ejecución de la obra.

---

<sup>77</sup> La LGUC, a su vez, dispone en el artículo 18 que por los daños y perjuicios irrogados por los subcontratistas responderá, frente al dueño de la obra, el empresario constructor. A nuestro entender, se trata de un caso de responsabilidad objetiva.

<sup>78</sup> Sin embargo, todo perjudicado por un vicio constructivo podrá ejercer las acciones que emanan de la regla 3ª del artículo 2003 del CC. y 18 de la LGUC, por ser acciones de carácter extracontractual la primera y objetiva la segunda, siempre que se cumpla con los requisitos específicos y que los sujetos pasivos sean agentes de la construcción.

De este modo, podemos encontrarnos con la participación de los siguientes agentes:

**1.14.1. Oficina de Inspección Técnica de Obras.** Son empresas cuya misión es la supervisión y fiscalización de las obras de construcción.

**1.14.2. Ingeniero calculista.** Es el profesional que se encarga de realizar las operaciones de cálculo en relación con el suelo y las estructuras que se cimentarán en él.

**1.14.3. Director del Proyecto.** Es el profesional encargado de coordinar las funciones de la empresa constructora con lo demás partícipes en la obra.

Corresponde, ahora, preguntarse si cabe a estos agentes asumir responsabilidad por la ruina del edificio. No existe norma expresa en el Código que los incluya. Sin embargo, como lo estima Corral<sup>79</sup>, mediante una interpretación actualizada de las normas podrían quedar contenidos, en la medida que su actuar profesional sea considerado determinante para conseguir la estabilidad y solidez del edificio.

## **1.15. Responsabilidad de los terceros.**

### **1.15.1 Responsabilidad de los terceros absolutos.**

Terceros absolutos son aquellos sujetos que no tienen ni han tenido vínculo jurídico alguno con el sujeto pasivo de responsabilidad. Son, por ejemplo, el vecino; el transeúnte; cualquiera que esté ocupando la propiedad en virtud de un derecho real de goce (usufructuario, habitador, usuario), o de un derecho personal (arrendatario, comodatario) o por mera tolerancia del dueño (tenedor precario). Su legitimación proviene del artículo 2324 del Código Civil:

---

<sup>79</sup> CORRAL Talciani. Responsabilidad civil extracontractual en la construcción. Op. cit. Pp.31 - 42

“Si el daño causado por la ruina de un edificio proviniera de un vicio de construcción, tendrá lugar la responsabilidad prescrita en la regla 3ª del artículo 2003”.

Esta norma se relaciona con el artículo 2323 del Código Civil:

“El dueño de un edificio es responsable a terceros (que no se hallen en el caso del artículo 934), de los daños que ocasione su ruina acaecida por haber omitido las necesarias reparaciones, o por haber faltado de otra manera al cuidado de un buen padre de familia”.

Considerando que estas disposiciones se encuentran contenidas entre las normas que regulan la responsabilidad extracontractual, los terceros sólo podrán demandar por esta vía, tanto al constructor (artículo 2324 CC) como al dueño de la obra (artículo 2323 CC). Sin embargo, se debe distinguir entre las causales de responsabilidad de la regla 3ª del artículo 2003 CC a las que reenvía el artículo 2324, de las causales de responsabilidad del artículo 2323, que no constituyen vicios de construcción de carácter ruinógeno, sino vicios por mala conservación del edificio, como, por ejemplo: haber omitido las necesarias reparaciones, o haber faltado de otra manera al cuidado de un buen padre de familia.

Consideramos, además que, por tratarse de disposiciones especiales de carácter general, las normas extracontractuales de los artículos 2324 y 2323 no sólo deberían de afectar a los contratos de construcción de edificios por un precio único prefijado, sino que a toda especie de contrato de construcción.

#### **1.15.2. Responsabilidad de los terceros relativos.**

Terceros relativos son aquellos sujetos que por un acto posterior presentan algún vínculo jurídico con los sujetos pasivos de responsabilidad. Por ejemplo, el trabajador dependiente del empresario; el propietario que adquirió el inmueble en un acto posterior; el dueño del terreno que no contrató con el constructor; los causahabientes.

En general, la doctrina es uniforme en otorgar legitimación activa a las víctimas del daño. García Cantero plantea que siendo esta figura una clase de responsabilidad extracontractual, cualquier sujeto que haya recibido daño en su persona o bienes por causa de la ruina de un edificio atribuible a vicios constructivos, tiene derecho a reclamar la correspondiente reparación. Los dependientes del constructor deberán probar, además, que el vicio constructivo no fue consecuencia de su actuar negligente.

En cuanto al tercero que adquirió el inmueble en un acto posterior, es decir, de un sujeto que ya es ajeno al sujeto pasivo de responsabilidad, la doctrina nacional es favorable a que “debiera admitirse también la legitimación del adquirente del edificio para demandar al constructor, sin perjuicio de la acción que le corresponde por los vicios redhibitorios de su vendedor.

La duda, en todo caso, surge de considerar que entre estos partícipes no existía relación contractual que los vinculara. Al respecto, en la doctrina extranjera se ha debatido entre quienes señalan que la acción de responsabilidad es un derecho accesorio a la obra o edificio (lo accesorio sigue la suerte de lo principal), por lo que el derecho se transfiere a los sucesivos adquirentes conjuntamente con el acto fundante; mientras que otros plantean que los agentes de la construcción no pierden su calidad de sujetos pasivos por el hecho de transferirse sucesivamente el dominio, por tratarse de una responsabilidad legal; una tercera posición postula a que el adquirente actual de la obra es el real interesado en ejercer la acción de responsabilidad.

Al igual que en la situación precedente, consideramos que el artículo 2324, como en su caso el artículo 2323, son las llaves maestras con la que los terceros, en este caso los terceros adquirentes, pueden accionar de responsabilidad contra los sujetos pasivos.

En relación con el dueño del terreno que no celebró un contrato de construcción de edificios directamente con el constructor, surge la duda de si puede accionar por los daños ocasionados por los vicios constructivos ruinógenos.

Consideramos que también podría hacerlo, mediante la acción de responsabilidad extracontractual conferida por el artículo 2324 del CC.

Por medio del modo de adquirir “sucesión por causa de muerte”, los causahabientes se encuentran habilitados para demandar, aplicando las disposiciones del artículo 2324 del CC. Los herederos podrán hacerlo no sólo en su nombre sino también a nombre del causante, de acuerdo a los términos del artículo 1097 del CC. Los legatarios, en cambio, sólo podrán hacerlo a nombre propio.

## CAPÍTULO TERCERO

### 1. Otros mecanismos para perseguir la responsabilidad por vicios o fallas constructivas

#### 1.1. Acciones que la ley otorga para prevenir la ruina del edificio.

Las conceden los artículos 2333 y 932, ambos del Código Civil.

La “acción popular” del artículo 2333 se concede para prevenir un daño contingente que amenace a personas determinadas o indeterminadas.

El artículo 932, por su parte, concede al vecino de un edificio vecino la “acción posesoria de denuncia de obra ruinosa”, que tiene por objeto prevenir o poner término al daño actual:

“El que tema que la ruina de un edificio vecino le pare perjuicio, tiene derecho de querellarse al juez para que se mande al dueño de tal edificio derribarlo, si estuviere tan deteriorado que no admita reparación; o para que, si la admite, se le ordene hacerla inmediatamente; y si el querellado no procediere a cumplir el fallo judicial, se derribará el edificio o se hará la reparación a su costa.”<sup>80</sup>

Si el daño que se teme del edificio no fuere grave, bastará que el querellado rinda caución de resarcir todo perjuicio que por el mal estado del edificio sobrevenga”.

---

<sup>80</sup> Así, en fallo de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, causa Rol I.C. N° 281-2011, considerando 5°: “Que la denuncia de obra ruinosa, que tiene el carácter de una acción posesoria especial, se la puede definir como aquella destinada a evitar o prevenir un perjuicio inmediato a la persona que la entabla para lo cual se obtiene la reparación o demolición de un edificio o cualquiera otra construcción vecina que amenaza caerse”. Luego, en parte resolutive: “En consecuencia, y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 932 del Código Civil, la denuncia de obra ruinosa tiene como requisitos copulativos que la obra se encuentre en estado de inminente ruina y que pueda dañar al querellante. En consecuencia, se ha acreditado suficientemente la acción de denuncia ruinosa ante el peligro inminente de ocasionar daños a la propiedad del actor, por parte de la contraria, por lo que ésta deberá proceder en un plazo breve a la demolición del muro del demandado, cuyo plazo se señalará en la parte resolutive del presente fallo”. Redactada por el Ministro señor Luis Alvarado Thimeos.

La denuncia de obra ruinoso no ha de restringirse solamente contra el edificio que se encuentra en estado de inminente ruina, que pueda dañar al querellante, sino que también se extiende “al peligro que se tema de cualesquiera construcciones; o de árboles mal arraigados, o expuestos a ser derribados por casos de ordinaria ocurrencia.”, como lo que establece el artículo 935 del Código Civil. En consecuencia, concordando los artículos 932 y 935 mencionados, quien presente la denuncia de obra ruinoso puede hacerlo alegando el mal estado del edificio, o de cualesquiera construcción no necesariamente ruinoso, y el temor a que este estado pueda provocar perjuicios.<sup>81</sup>

En cuanto a la tramitación de la acción, el propietario del inmueble deviene en objetiva su responsabilidad a partir de la notificación de la querella, como lo establece el artículo 934.

## **1.2. Denuncia de obra ruinoso a monumentos históricos.**

Se interpone en contra del propietario del edificio o construcción declarado monumento histórico, a quien le corresponde la obligación de su conservación. Sin

---

<sup>81</sup> “NOVENO: Que todo lo expuesto conduce de modo natural a aceptar que la querella de obra ruinoso procede en un caso como el de autos, en que por intervención del hombre, a raíz del mal estado, falta de limpieza y mantención del acueducto, existe amenaza de destrucción, tal como se denunció y fue establecido por los jueces del fondo.

Por lo demás, esta Corte sobre la materia que nos convoca, ha declarado “...Para que proceda la denuncia de obra ruinoso, a que se refieren los artículos 932 y 935 del Código Civil, no es necesario que el temor de ruina se haga derivar únicamente de los perjuicios que hayan pararle al querellante, atendido el mal estado de la obra ruinoso, sino también de los parcialmente producidos que hacen más real y positivo ese temor.

En consecuencia, probado el mal estado del edificio, aunque no se le califique de ruinoso y que en esas condiciones debía parar y paraba ya daños a la propiedad vecina, es fundado el temor o miedo necesario para que pueda deducirse la denuncia de obra ruinoso y procede aceptar la querella instaurada al efecto” (SCS, de 24 de junio de 1944, R., t. 42, sec. 1ª, p. 209).

En el mismo orden de ideas, se ha precisado que: “...El artículo 935 no hace sino extender la denuncia de obra ruinoso y la consiguiente aplicación de los tres artículos que le preceden al peligro que se tema de cualesquiera construcciones, o de árboles mal arraigados, o expuestos a ser derribados por casos de ordinaria ocurrencia”, agregándose que: “...Las construcciones a que se refiere el artículo 935 del Código Civil deben estar comprendidas entre las que pueden derribarse, repararse o caer por efecto de su mala condición y a las cuales se alude en los preceptos de los artículos 932 a 934”. (SCS, de 24 de abril de 1914, G. 1914, 1er sem., Nº 35, p. 68, R. t. 12, sec. 1ª, p. 305 y SCS, de 25 de mayo de 1950, G.1950, 1er sem., Nº 27, p. 180. R, t 47, sec. 1ª, p. 218. Textos citados en la sentencia causa rol Nº 1940-2009, pronunciada por la Segunda Sala de la Excma. Corte Suprema, integrada por los Ministros señores Jaime Rodríguez E., Rubén Ballesteros C., Hugo Dolmestch U. y los abogados integrantes señores. Luis Bates H. y Jorge Lagos G.

embargo y sin perjuicio de lo anterior, cualquier intervención en la obra declarada monumento histórico requerirá de la autorización previa del Consejo de Monumentos Nacionales, de acuerdo a lo establecido en los artículos 11 y 12 de la Ley N° 17288 sobre la materia.<sup>82</sup>

## **2. Acciones que emanan del contrato de compraventa.**

Las normas del contrato de compraventa se encuentran contenidas en el Título XXIII del Libro IV del Código Civil. El artículo 1793 del CC. define la compraventa como “un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero”. Se trata de un contrato bilateral, oneroso, conmutativo, principal y, cuando se trata de la compraventa de bienes inmuebles, solemne. La solemnidad consiste en el otorgamiento de escritura pública.<sup>83</sup>

El carácter bilateral del contrato de compraventa impone obligaciones recíprocas, que cada parte debe observar. En este sentido el vendedor se obliga no sólo a la entrega de la cosa en tiempo oportuno, sino que a su saneamiento, de acuerdo lo estipula el artículo 1824 del CC.

---

<sup>82</sup> “Sexto: Que en el caso de autos, como se estableció en la sentencia impugnada, el edificio amenaza ruina y está derruido en su interior y exterior, constituyendo un peligro inminente para personas y vehículos que transiten por el sector, concurriendo los supuestos de la acción referidos en el considerando que precede.

Asimismo, se determinó en el mismo fallo, que el edificio objeto de la denuncia de obra ruinoso es un Monumento Histórico y, en tal calidad, le es aplicable lo dispuesto en los artículos 11 y 12 de la Ley N° 17.288.

Séptimo: Que el inciso primero del citado artículo 11 dispone: “Los Monumentos Históricos quedan bajo el control y la supervigilancia del Consejo de Monumentos Nacionales y todo trabajo de conservación, reparación o restauración de ellos, estará sujeto a su autorización previa”.

Por su parte, el inciso primero del artículo 12 de la misma ley señala: “Si el Monumento Histórico fuere un inmueble de propiedad particular, el propietario deberá conservarlo debidamente; no podrá destruirlo, transformarlo o repararlo, ni hacer en sus alrededores construcción alguna, sin haber obtenido previamente autorización del Consejo de Monumentos Nacionales, el que determinará las normas a que deberán sujetarse las obras autorizadas”.

Por consiguiente, el Consejo de Monumentos Nacionales es el organismo competente para otorgar autorizaciones de intervención en Monumentos Históricos constituidos por inmuebles de dominio privado, como ocurre en la especie”. Causa rol N° 4307-2009, pronunciada por la Cuarta Sala de la Excm. Corte Suprema integrada por los Ministros señoras Gabriela Pérez P., Rosa María Maggi D., Rosa Egnem S., y los Abogados Integrantes señores Rafael Gómez B.

<sup>83</sup> Excepción a la regla son las compraventas en que el Serviu comparece en calidad de propietario y vendedor, en cuyo caso se celebran mediante el otorgamiento de un contrato privado, protocolizado en la Notaría correspondiente a la jurisdicción donde se encuentra el inmueble.

## 2.1. La obligación de saneamiento.

La obligación de saneamiento, de acuerdo al tenor del artículo 1837 del CC., comprende dos objetos: a) amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida (es decir, sanear la evicción<sup>84</sup>; y b) responder de los defectos ocultos de ésta, llamados, vicios redhibitorios. Se ejerce mediante la acción de saneamiento, plenamente aplicable en materia inmobiliaria.<sup>85</sup>

---

<sup>84</sup> El artículo 1838 CC establece que hay evicción de la cosa cuando el comprador es privado de todo o parte de ella, por sentencia judicial. Por no ser materia del presente trabajo no será abordado.

<sup>85</sup> Al respecto, la sentencia de la C. de Apelaciones de Temuco, causa Rol 838-2004, es ilustrativa: “1.- Que la obligación de saneamiento que emana del contrato de compraventa, comprende dos objetos: a) amparar al comprador en el goce y posesión pacífica de la cosa vendida; y b) reparar por otra parte, los vicios ocultos llamados redhibitorios; todo ello de conformidad lo dispone el artículo 1837 del Código Civil. Así, en relación al primer objeto de obligación materia que interesa en el presente caso y que conlleva a su vez la acción de saneamiento que es precisamente la acción que la ley otorga al comprador para obtener este fin, fluye una consecuencia muy importante, cual es que, el vendedor no puede turbar al comprador en el dominio y posesión de la cosa, debiendo abstenerse de ejecutar cualquier acto que signifique perturbación para este. Se puede afirmar que el vendedor está obligado a defender al comprador de toda turbación, no siendo aceptable conforme al sentido de la norma legal citada, que pueda molestarlo, porque de ser así la defensa sería ilusoria. De modo que la obligación positiva de defender, crea para el vendedor una obligación negativa de no hacer, según la cual debe abstenerse de todo acto que puede perturbar el dominio o la posesión del comprador. En otros términos, el vendedor no puede demandarlo pretendiendo sobre la cosa algún derecho cuyo reconocimiento importe la evicción de toda o parte de la cosa; pudiendo ejercerse en tal caso la denominada excepción de saneamiento o excepción de garantía contemplada en el artículo 1841 del Código Civil, excepción esta, que puede oponer el comprador a cualquiera de los antecesores del vendedor que le demande la cosa, así como a sus herederos.

2.- Que el vendedor responde de las evicciones que tienen una causa anterior a la venta, según lo dispone el artículo 1839 del Código Civil. Cabe preguntarse en consecuencia si, el vendedor también deberá responder de tal obligación en razón de hechos posteriores a la venta. La excepción de garantía en esta hipótesis se funda en que nadie puede dañar a otro, y que si se ocasiona un perjuicio a un tercero debe indemnizarlo, toda vez que el vendedor falta a la primera obligación que le impone el saneamiento, cual es no turbar al comprador a quien debe garantizar de toda turbación. Así, el vendedor responde de las evicciones que tienen una causa posterior a la venta cuando el tercero que origina la evicción al comprador arranca su derecho de un acto personal ejecutado por el vendedor con posterioridad a la venta. En este sentido, la doctrina ha señalado que, El comprador puede reclamar a su vendedor la garantía de la evicción, debida a hechos posteriores a la venta, cuando la evicción resulta de un hecho personal del vendedor, posterior a la venta, como si este último después de la venta ha vuelto a vender la cosa a un segundo comprador. (Tratado Práctico de Derecho Civil Francés de Planiol y Ripert. 1943, Ed. Cultural la Habana, t. X Nº 101). A su vez, Arturo Alessandri Rodríguez, señala El vendedor responde de las evicciones que tienen una causa posterior a la venta cuando esta causa es imputable a él. El vendedor responde de las evicciones que tienen una causa posterior a la venta en los casos siguientes: 2º Cuando el tercero que origina la evicción al comprador arranca su derecho de un acto ejecutado por el vendedor con posterioridad a la venta. (De la Compra-Venta, de la Promesa de Venta, Tomo Segundo, Pág. 97, Nº 1247. Ed. Imprenta Litografía Barcelona, Santiago, 1918)”. Pronunciada por la Segunda Sala Presidente don Víctor Reyes Hernández, Fiscal Judicial don Luis Troncoso Lagos y Abogado Integrante don Sergio Oliva Fuentealba. Visitado en la pág. web [www.todolex.cl](http://www.todolex.cl).

## **2.2. Los vicios redhibitorios.**

Los vicios redhibitorios son los defectos ocultos de la cosa, que la hacen inadecuada o inservible para su uso y que el vendedor debe sanear para mantener la posesión útil de la misma. La definición del artículo 1858 del CC. establece que para que un vicio sea calificado de redhibitorio deben concurrir tres requisitos copulativos: 1º) que el vicio exista al tiempo de la venta; 2º) que el vicio sea grave, y 3º) que el vicio sea oculto. Acreditado el vicio de redhibitorio, se da lugar a la acción redhibitoria.<sup>86</sup>

### **2.2.1. La acción redhibitoria.**

El artículo 1857 del CC. define a la acción redhibitoria como “la que tiene el comprador para que se rescinda la venta<sup>87</sup> o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios”.

### **2.2.2. Interposición de la acción redhibitoria.**

---

<sup>86</sup> En este sentido, la Primera Sala de la Corte Suprema, en la causa rol N° 3216-2009 expuso y falló: "Son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes: 1º Haber existido al tiempo de la venta; 2º Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no lo hubiera comprado o lo hubiera comprado a menos precio; 3º No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin grave negligencia de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio". Concurriendo estos tres requisitos en los vicios de que adolezca la cosa y que puede resumirse en que los vicios sean graves, ocultos y existentes al tiempo de la venta, proceden las acciones de que habla el artículo 1860 del Código Civil, esto es que el comprador puede exigir la rescisión de la venta o la rebaja del precio (quanti minoris)." (Considerando séptimo) (...) Que, en el caso sublite se ha acreditado que el inmueble está afectado por la acción de una plaga de termitas, produciendo un daño estructural en éste, y que tanto la parte demandante como demandada no tenían conocimiento de la existencia de esta plaga al momento de la compraventa ni pudieron fácilmente conocerla en atención a su profesión u oficio, con lo que se configura la existencia del vicio redhibitorio de conformidad con el artículo 1858 del Código Civil. De manera que, habiéndose establecido, por una parte, la existencia del vicio redhibitorio denunciado por la actora, y, por otra, el desconocimiento del mismo por parte del vendedor, queda este último obligado a la rebaja del precio..." (Considerando noveno). Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros señores Adalis Oyarzún M., Sergio Muñoz G., señoras Margarita Herreros M., Sonia Araneda B. y la abogada integrante señora. Maricruz Gómez de la Torre V.

<sup>87</sup> La norma expresa “para que se rescinda la venta”, pero en realidad no existe causa de nulidad.

La acción redhibitoria ha de ser interpuesta por el perjudicado en contra del actual vendedor de la cosa vendida, que para nuestro objeto de estudio lo limitamos al tratamiento de los bienes inmuebles, dentro del plazo de un año contado a partir de la fecha de la entrega. Si lo que necesita el perjudicado es lograr una rebaja en el precio, el plazo para ejercerla se cuenta del mismo modo anterior, pero se extiende a 18 meses. Ahora bien, a diferencia de la legislación especial contemplada en el Código Civil y en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la acción redhibitoria es útil sólo cuando los vicios constructivos son ocultos, es decir que no son conocidos por el comprador a la fecha de la entrega real o efectiva y de tal magnitud que el inmueble no es apto para su uso natural o sólo sirve de manera imperfecta para su función.

La acción redhibitoria se interpone de acuerdo a las reglas procesales del juicio ordinario, al igual que el caso de las acciones especiales de reparación contempladas en el Código Civil. Las normas de la LGUC, en cambio, deben ser interpuestas de acuerdo al procedimiento sumario.

### **2.2.3. Utilidad de la acción redhibitoria.**

Para configurarla, deben cumplirse los requisitos exigidos por el legislador para acreditar que el vicio es oculto y el afectado podrá interponer la acción sólo en contra del actual vendedor del inmueble, aunque en este caso sin que sea necesario que el vendedor sea el constructor o el propietario primer vendedor de la obra. Los vicios ocultos, por otro lado, deben estar presentes al momento de la entrega real de la cosa, lo que constituye una importante limitación frente a las normas especiales del Código Civil y de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, pues los vicios o fallas constructivas en esta última situación no necesitan de los requisitos pueden hacerse valer a partir del momento que se detectan, cuando lo construido amenaza ruina de acuerdo con la gravedad de los mismos o cuando lo construido amenaza ruina.

### **2.2.4. Los vicios redhibitorios en relación con los vicios de construcción.**

Los vicios redhibitorios pueden ser atacados por vía de la acción redhibitoria, figura que se encuentra contenida en el Código Civil dentro de las normas de la compraventa, por lo que corresponde interponerla al actual adquirente de la obra de construcción.

### **3. Obligación de incluir una nómina de los profesionales responsables.**

El artículo 18 de la LGUC, en su inciso 7°, impone al propietario primer vendedor la obligación de incluir en la escritura de compraventa una nómina con 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 y de los profesionales a cargo de los proyectos de especialidades. También impone la obligación de incluir al inspector técnico de obra (ITO), del revisor independiente de obras de construcción y del revisor del proyecto de cálculo estructural, en los casos que corresponda. Finalmente, tratándose de personas jurídicas, deberá individualizar a sus representantes legales.

Mediante esta obligación impuesta al propietario primer vendedor, el legislador pretendió facilitar la individualización y ubicación de los profesionales intervinientes en la obra de construcción, con el objeto de hacer efectiva sus responsabilidades, todo sin perjuicio de que el propietario primer vendedor es el sujeto pasivo por antonomasia a quien el comprador debe ocurrir para perseguir las responsabilidades por vicios o defectos constructivos.

### **4. Obligación de incluirse las condiciones ofrecidas en la publicidad como parte del contrato de compraventa.**

Esta obligación se encuentra contenida, también, en el inciso 7° del artículo 18 de la LGUC, al disponer que las condiciones ofrecidas en la publicidad se entienden incorporadas al contrato de compraventa.

Por su parte, el N° 4 del artículo 1° de la ley 19.496, sobre protección de los derechos de los consumidores, define “publicidad” como la comunicación que el proveedor dirige al público por cualquier medio idóneo al efecto, para informarlo y

motivarlo a adquirir o contratar un bien o servicio; y en términos generales indica que en el contrato de compraventa se entienden incorporadas las condiciones objetivas contenidas en la publicidad, hasta el momento de su celebración del contrato.

Condiciones objetivas son aquellas señaladas en el artículo 28 de la ley 19.496, esto es: a) Los componentes del producto y el porcentaje en que concurren; b) la idoneidad del bien o servicio para los fines que se pretende satisfacer y que haya sido atribuida en forma explícita por el anunciante; c) las características relevantes del bien o servicio destacadas por el anunciante o que deban ser proporcionadas de acuerdo a las normas de información comercial; d) El precio del bien o la tarifa del servicio, su forma de pago y el costo del crédito en su caso, en conformidad a la normas vigentes; e) Las condiciones en que opera la garantía, y f) Su condición de no producir daño al medio ambiente, a la calidad de vida y de ser reciclable o reutilizable.

Quien induzca a error o engaño respecto de las condiciones objetivas mencionadas en el párrafo anterior, a sabiendas o debiendo saberlo y realizándolo a través de cualquier tipo de mensaje publicitario, deberá responder de las infracciones establecidas en la ley.

Es importante hacer presente que las normas contenidas en la ley 19.496 son aplicables solamente en aquellas materias no relacionadas con las normas sobre calidad de la construcción, contenidas en la ley N° 19.472; y en lo relativo al procedimiento en las causas en que esté comprometido el interés colectivo o difuso de los consumidores o usuarios, y el derecho a solicitar indemnización mediante dicho procedimiento.<sup>88</sup>

---

<sup>88</sup> Así lo dispone la letra b) del artículo 2° y la letra b) del artículo 2° bis, ambos de la Ley 19.496 sobre protección de los derechos de los consumidores.

## CAPÍTULO CUARTO

### 1. Compatibilidad entre el régimen de responsabilidad del Código Civil y de responsabilidad de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

La ley General de Urbanismo y Construcciones, en su texto original, nada establecía en relación con las normas del Código, asunto que originó discrepancias acerca de si las había derogado o, en cambio, coexistían. Corral explicaba que podría aceptarse la aplicación excluyente de los sistemas, considerando la especialidad de sus normas; sin embargo, era partidario de servirse de los mismos mediante la implementación armónica y complementaria de sus contenidos, sobre la base diferenciadora de la responsabilidad. De este modo, propuso que las normas de responsabilidad por ruina del Código Civil fueran empleadas **con preferencia** a las de la LGUC, encargando a ésta sólo las disposiciones que no fueran incompatibles con las de aquél, y que podrían aplicarse de un modo complementario. Excepción a lo anterior eran los vicios constructivos que no alcanzaren la categoría de ruinógenos, que podían ser abordados por la LGUC, manteniéndose para este caso las normas del Código Civil como recurso legal subsidiario. Con la reforma al artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuyo inciso tercero comienza diciendo: “Sin perjuicio de lo establecido en el N° 3 del artículo 2003 del Código Civil...”, Corral varió de opinión argumentando que la intención del legislador fue evidente en el sentido de permitir la **coexistencia paralela** de ambos regímenes de responsabilidad, concluyendo que era “en beneficio del perjudicado”, quien podría **recurrir a uno u otro**<sup>89</sup>, de acuerdo con sus propias conveniencias”, pero, en todo

---

<sup>89</sup> La elección de uno u otro régimen de responsabilidad depende ciertamente de la norma aplicable. En la causa Rol 5.708-1999 la Primera Sala de la Excma. Corte Suprema, integrada por los Ministros señores Eleodoro Ortiz S., Enrique Tapia W., Jorge Rodríguez A., Domingo Kokisch M y el abogado integrante señor René Abeliuk M, se falló lo siguiente: “Que cierto es que esta Corte ha señalado en numerosas ocasiones que, en virtud del principio reflejado en los aforismos iura novit curia (los jueces conocen el derecho) y ex facto oritur ius (del hecho surge el derecho), el juez debe hallar de oficio la norma que corresponde al hecho, sin que con ello pueda entenderse que falla ultra petita. Sin embargo, en la especie, sin duda la responsabilidad del primer vendedor de una construcción que emana del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones es una muy diversa de la que tiene todo vendedor de sanear los vicios redhibitorios de la cosa vendida, de modo que si la actora hubiera querido accionar por esta última vía, su demanda habría sido planteada necesariamente de una manera distinta a como se hizo y la defensa de la demandada, por su parte, también habría sido diversa.”; “Que, por lo anterior, al no poder entenderse que la acción intentada está, en realidad,

caso, aplicándose de manera supletoria las normas del Código Civil si se optaba por la normativa especial de la LGUC. Finalmente, este autor cambia nuevamente de criterio, aduciendo que el régimen especial de la LGUC se “superpone al sistema del Código Civil”. Autores como Lecaros, Urrejola, Figueroa y Quintana consideran la coexistencia de ambos regímenes de responsabilidad, aunque esta última previene el principio de especialidad consagrado en el artículo 4º del Código Civil. En este sentido, Mardones considera que el principio de especialidad derogó, aunque de manera parcial, la normativa regulada en los artículos 2003 y 2004 del Código Civil, especialmente en cuanto al plazo y su naturaleza para ejercer las acciones civiles derivadas de fallas o defectos. Para ello, se apoya en el tenor del artículo 7 de la LGUC.<sup>90</sup>

## **2. La Ley General de Urbanismo y construcciones.**

El Decreto con Fuerza de Ley N° 458 de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial con fecha 13 de abril de 1976, regula la planificación urbana, urbanización y construcción, con carácter general y nacional, complementado por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, de fecha 5 de junio de 1992.

La ley N° 19.472, publicada en el Diario Oficial de fecha 16 de septiembre de 1996, incorporó algunos cambios a la normativa original con el objeto de mejorar la

---

apoyada en las normas generales del Código Civil sobre responsabilidad del vendedor por los vicios redhibitorios de la cosa, y estando cimentada en disposiciones no aplicables a la especie, debe desecharse.” (Considerandos 2º y 3º).

<sup>90</sup> Por una interpretación armónica entre las normas del Código Civil y la LGUC se inclina el fallo de la C. de apelaciones de Arica, en la causa Rol 9291-03, caratulada “Pereira con Essat S.A”, que en la parte pertinente argumenta: “Pues bien, el inciso 3º del artículo 18, en análisis, y el apartado tercero del citado artículo 2003, se complementan al considerar al empresario o constructor como responsable de los vicios de construcción, del suelo, o de los materiales; como también de las fallas, errores o desaciertos en la construcción, incluyendo la obra de los subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos. La interpretación armónica de los preceptos revela que ambos tratan un mismo objeto, esto es, las obligaciones del empresario o constructor, aserto que refuerza el hecho que el inciso 3º del artículo 18, se remite al texto del Código Civil, ley que describe la responsabilidad de los sujetos recién nombrados. Así las cosas, el método contextual entre las normas en referencia, conlleva a la conclusión que los incisos 2º y 3º del aludido artículo 18, y el numeral 3º del artículo 2003 también citado, abordan los compromisos de un mismo y único individuo: el empresario o constructor, abarcando a los subcontratistas con acción de reemplazo en contra de éstos.”

calidad de la construcción, debido a los cuestionamientos que, en tal sentido, venían manifestado tanto especialistas como la opinión pública.

Las principales reformas introducidas por el mencionado cuerpo legal fueron las siguientes: 1. Se definió con precisión a los responsables frente a eventuales daños o perjuicios ocasionados por fallas o defectos en una construcción. El propietario primer vendedor es el responsable ante el comprador, aunque el origen del defecto se encuentre en errores de diseño, en una construcción defectuosa o en materiales de mala calidad, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de los fabricantes, profesionales proyectistas y de los constructores que han intervenido en ella. 2. Se consagró la responsabilidad solidaria de las personas jurídicas con el profesional competente que actúa por ellas como proyectista o constructor y se previó que, en caso de disolución de aquéllas, se haría efectiva su responsabilidad respecto de quienes eran sus representantes legales a la fecha de celebración del contrato. 3. Si bien no innova en relación con el plazo de prescripción de cinco años para perseguir dichas responsabilidades, se establecieron procedimientos judiciales más expeditos para hacer efectivas las acciones correspondientes, cuales son la aplicación de las reglas del juicio sumario y la posibilidad de someter las causas a la resolución de un árbitro de derecho, designado por la justicia ordinaria.<sup>91</sup>

Posteriormente, la ley N° 20.016 publicada el 27 de mayo de 2005, estableció plazos diferenciados en materia de prescripción: 10 años tratándose de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble; 5 años tratándose de fallas o defectos de elementos constructivos o de las instalaciones, o de fallas o defectos no incorporados expresamente en estas causales o que no sean asimilables o equivalentes; y 3 años cuando las fallas o defectos correspondan a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, cumpliéndose los requisitos establecidos. Además, se estableció la responsabilidad del propietario del inmueble cuando no ha sido transferido y a consecuencia de las fallas o defectos de la obra, terceros sufran daños o perjuicios.

---

<sup>91</sup> Primer Informe de Comisión Vivienda, Boletín N° 3418-14, Cámara de Diputados. Fecha 15 de junio, 2004. Cuenta en Sesión 04, Legislatura 351.

Finalmente, la ley N° 20.703, publicada en el Diario Oficial de 5 de noviembre de 2013, entre otras disposiciones estableció la obligación del propietario primer vendedor de incluir en el contrato de venta una nómina de los profesionales responsables; asimismo la responsabilidad solidaria por daños y perjuicios entre las personas jurídicas y el profesional competente que actúe por ellas; y creó y reguló el Registro Nacional de Inspectores Técnicos de Obra y el Registro Nacional de Revisores de Proyectos de Cálculo Estructural.

### **3. La responsabilidad por fallas o defectos consagrada en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.**

#### **3.1. Responsabilidad del propietario primer vendedor.**

Propietario primer vendedor es, de acuerdo con la definición del artículo 1.1.2 de la OGUC, el “titular de 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”. Puede ser una persona natural o jurídica.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 inciso 1º de la LGUC y en el artículo 1.2.3. de la OGUC, el propietario primer vendedor de una construcción será responsable de todos los daños y perjuicios provenientes de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada.

Mediante esta redacción, la intención del legislador fue designar a un sujeto pasivo por antonomasia, el propietario primer vendedor, sobre quien recayera la responsabilidad por todos los daños y perjuicios provenientes de fallas o defectos de la construcción, excediendo de ese modo la responsabilidad de su propia esfera profesional y que aquéllos se hubieren producido durante la ejecución de la obra o después de terminada. La jurisprudencia, en este sentido es uniforme: “Que el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sustento de la acción invocada en autos, dispone que el propietario primer vendedor de una construcción, será responsable por todos los daños y perjuicios, sea durante su ejecución o

después de terminada, sin distinguir entre materiales y morales, regulando luego, a efectos de su prescripción, la situación de las fallas o defectos estructurales del inmueble, las de los elementos constructivos o de las instalaciones, las que afecten a elementos de terminaciones o acabado de las obras y otros no asimilables a los anteriores."<sup>92</sup>; "Que el estatuto aplicable se halla en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, e impone al propietario vendedor primario de un edificio la responsabilidad por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos del mismo, de modo que resulta procedente que asuma la aflicción que el incumplimiento de sus deberes legales y contractuales ocasione."<sup>93</sup>; "Que la citada norma(incisos 1º y 4º del artículo 18 de la Ley General de urbanismo y Construcciones) impone responsabilidad al propietario primer vendedor de un inmueble, en términos tales que habiendo el perjudicado optado por el ejercicio de dicha acción y habiéndose acreditado por éste el daño sufrido y la relación de causa a efecto entre el perjuicio sufrido y la falla o defecto de la construcción, es procedente disponer su pago, estableciendo un régimen de responsabilidad objetiva, "frente al perjudicado principal responsable es el propietario "primer vendedor" de una construcción, que responde por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada. Se trata de una responsabilidad objetiva, aunque presupone la prueba de la falla o defecto de construcción y la existencia del perjuicio". (Hernán Corral Talciani. Lecciones de Responsabilidad Civil Extracontractual. Editorial Jurídica de Chile, 2004, pág.268);" (Corte Suprema, considerando 15º).<sup>94</sup>

---

<sup>92</sup> Sentencia de reemplazo, considerando primero. Causa Rol 4494-2012 pronunciada por la Primera Sala de la Excm. C. Suprema el 10 de abril de 2013, conformada por los Ministros señores Juan Araya E., Guillermo Silva G., Juan Fuentes B., y abogado integrante señor Víctor Vial del Río.

<sup>93</sup> Sentencia de reemplazo, considerando segundo. Causa Rol 24.995-2014 pronunciada por la Cuarta Sala de la Excm. C. Suprema el 26 de octubre de 2015, conformada por los Ministros señor Ricardo Blanco H., señoras Gloria Ana Chevesich R., Andrea Muñoz S., y los abogados integrantes señores Álvaro Quintanilla P., y Jaime Rodríguez E.

<sup>94</sup> Causa rol N° 3551-2013. Pronunciada por la Cuarta Sala de la Excm. Corte Suprema. Integrada por los ministros señor Patricio Valdés A., señora María Eugenia Sandoval G., señor Ricardo Blanco H., y los abogados integrantes señor Ricardo Peralta V., y señora Virginia Cecily Halpern M.

Se trata de una responsabilidad objetiva estricta o sin culpa ya que se extiende a todos los daños y perjuicios provenientes de cualquier falla o defecto de la construcción, independiente de que la responsabilidad efectiva le corresponda a un tercer sujeto. El afectado sólo debe acreditar el nexo entre la causa y el daño, no así la culpa.

Como contrapartida, el propietario primer vendedor puede repetir en contra de los responsables de los daños y perjuicios que dieron origen a las fallas y defectos de la construcción.

Por otra parte, con el objeto de facilitar la individualización de los profesionales a quienes pudiera asistir alguna causal de responsabilidad, el propietario primer vendedor quedó obligado a incluir en 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. En el caso de las personas jurídicas, deberá individualizarse a sus representantes legales. (Inciso 7° del artículo 18 de la LGUC).

### **3.1.1. La acción de repetición corresponde ejercerla al propietario primer vendedor.**

Le corresponde ejercerla una vez probada la falla constructiva, ejecutoriada la sentencia y pagado el monto de la indemnización. Como no existe norma especial que indique el tiempo dentro del cual se pueda hacer valer la acción, deberán aplicarse las reglas generales del artículo 2515 del CC., que señala que el tiempo para que opere la prescripción es de 3 años para las acciones ejecutivas y 5 años para las acciones ordinarias. La acción de repetición es de naturaleza ejecutiva, pues su fuente es la sentencia judicial que condenó al propietario primer vendedor. En todo caso, la acción puede devenir en ordinaria si transcurrido el plazo de 3 años no se ejerció oportunamente, pero tendrá entonces una duración adicional de dos años.

### 3.2. Responsabilidad del propietario del inmueble.

La OGUC define “propietario” como la persona natural o jurídica que declara ante la Dirección de Obras Municipales o ante el servicio público que corresponda, ser titular del dominio del predio por el que se encuentra actuando (Artículo 1.1.2).

Mediante una modificación legal introducida por la ley N° 20.016, publicada en el Diario Oficial con fecha 27 de mayo de 2005, se incluyó una norma complementaria que se insertó al final del inciso primero del artículo 18 de la LGUC, que es la que trata de la responsabilidad del propietario primer vendedor. En esta modificación se establece que, en el caso de que la construcción no sea transferida, la responsabilidad recaerá en el **propietario del inmueble** respecto de terceros que sufran daños o perjuicios como consecuencia de las fallas o defectos de aquélla.

Se trata de una norma que originariamente pretendía limitar la responsabilidad del propietario primer vendedor por los defectos o fallas de la obra o de sus elementos, que no le fueran imputables, con ocasión de trabajos de adecuación, de ampliación o transformación de la vivienda realizados por el comprador y que hubiesen sido efectuados por éste con posterioridad a la fecha de adquisición indicada en la escritura de compraventa. Durante su tramitación la iniciativa fue mutando, quedando en los términos ya descritos.

Estimamos que esta norma, atendida la definición que entrega la OGUC, es aplicable **por un tercero** en contra del titular de un inmueble que haya originado daños y perjuicios a consecuencia de fallas o defectos de la construcción, respetándose los plazos de prescripción y la forma de computarlo, y manteniendo la facultad de repetir, no extendiéndose u homologándose su responsabilidad con la del propietario primer vendedor. En este sentido, la sentencia de reemplazo en su considerando 11, causa rol 563 – 2009 expone: “ Que, consecuentemente, la obligación mencionada **no se refiere a todo propietario**, entendido como la persona natural o jurídica que declara, ante la Dirección de Obras Municipales o ante el servicio público que corresponda, ser titular del dominio del predio al que alude la actuación requerida, sino que más precisamente en relación con quien tenga el

carácter de propietario primer vendedor, esto es, el 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, que en el caso de autos es precisamente la demandada Inmobiliaria Monte Aconcagua S.A., sociedad representada por..."<sup>95</sup>

### **3.3. Responsabilidad del constructor.**

El artículo 18 inciso 3º de la LGUC consagra la responsabilidad del constructor, al disponer que éste será responsable por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas. Por otro lado, el artículo 1.2.6 de la OGUC complementa la norma al atribuir responsabilidad al constructor por sus acciones u omisiones cuando éstas hayan igualmente derivado en fallas, errores o defectos de la construcción, incluyendo asimismo las obras ejecutadas por subcontratistas y por el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas y sin perjuicio de lo establecido en el número (regla) N° 3 del artículo 2003 del Código Civil. En todo caso, como hemos afirmado anteriormente, la responsabilidad objetiva no obsta que el daño deba ser probado.<sup>96</sup>

---

<sup>95</sup> Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema, por los Ministros señores. Adalis Oyarzún M., Sergio Muñoz G., señora Margarita Herreros M., señor Juan Araya E. y Guillermo Silva G.

<sup>96</sup> En relación a la prueba del daño, en la causa rol N° 28.625-2014, la Tercera Sala de la Excm. Corte Suprema falló lo siguiente: "Quinto: Que enfrentada la situación objeto de análisis en este pleito, resulta inconcuso que correspondía a la demandante, como acertadamente lo consignaron los jueces de alzada, acreditar que los daños sufridos por el inmueble que alberga las dependencias del Juzgado de Letras de Cañete, con ocasión del terremoto del año 2010, se originaron en o fueron causados por fallas, errores o defectos en la construcción. En efecto, como se ha dicho, la normativa legal decisoria litis hace responsable al constructor de los perjuicios sufridos a consecuencia de las fallas o defectos en la construcción, factor de imputación que necesariamente debía ser probado por la reclamante, exigencia que en este caso es aún más manifiesta teniendo en consideración que las obras fueron entregadas a la actora sin observaciones por parte de ésta a mediados del año 2008, sin perjuicio además de haberse cumplido en su oportunidad con el trámite de recepción municipal, y que la edificación no presentó problemas sino hasta la ocurrencia del evento sísmico que azotó a gran parte del país el 27 de febrero de 2010 y cuyo epicentro se produjo precisamente en las cercanías

De acuerdo a la OGUC, constructor es el profesional competente que tiene a su cargo la ejecución de una obra sometida a las disposiciones de la LGUC. La definición incluye a las personas jurídicas cuyo objeto social comprenda la ejecución de obras de construcción y urbanización y que para dichos efectos actúe a través de un profesional competente (Artículo 1.1.2 OGUC).

La responsabilidad del constructor, en relación con lo dispuesto en el inciso 3° del artículo 18 de la LGUC, es objetiva, ya que no sólo responde por los errores, fallas o defectos que se hayan originado en la construcción, sino que además por las obras ejecutadas por los subcontratistas y por la mala calidad de los materiales o insumos defectuosos, independiente de su conocimiento.

Pero en relación a las obras ejecutadas por los subcontratistas, el constructor responde sólo de los perjuicios causados por los que él contrató, excluyéndose los que contrató el mandante o el dueño de la obra.

En cuanto a la responsabilidad del constructor por las acciones u omisiones propias que derivaron en errores, fallas o defectos en la construcción, estimamos que aquélla no se encuentra suficientemente acreditada, por encontrarse contenida dentro de una norma reglamentaria, la OGUC, unido al hecho que tanto la doctrina como la jurisprudencia califican la responsabilidad del constructor como objetiva, estricta o sin culpa.

---

del territorio en que se emplaza dicho inmueble, hecho público y notorio. Por lo tanto, imputar que los daños verificados luego de aquel terremoto se originaron en defectos de la construcción, conllevaba la tarea de acreditar esa circunstancia por quien formula dicha aseveración. Sexto: Que, por consiguiente, los jueces de segunda instancia razonaron correctamente al inferir de los antecedentes antes descritos que, por una parte, quien tenía a su cargo la edificación cumplió su prestación sin deficiencias que hayan quedado en evidencia a la época de su entrega, y por otra, que correspondía probar a la actora que los daños que experimentó el inmueble luego de un sismo de gran envergadura, no tuvieron como causa dicho evento de la naturaleza sino una defectuosa construcción." Pronunciado por la Tercera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Pedro Pierry A., señora Rosa Egnem S. y señor Carlos Aránguiz Z. y los abogados integrantes señor Jean Pierre Matus A. y señor Rodrigo Correa G.

La responsabilidad del constructor emanada de las disposiciones de la LGUC es sin perjuicio de la responsabilidad establecida en el N° 3 del artículo 2003 del CC, ya analizado.

### **3.4. Responsabilidad de los proyectistas.**

El artículo 18 inciso 2° de la LGUC preceptúa: “El arquitecto que realice el proyecto de arquitectura será responsable de cumplir con todas las normas legales y reglamentarias aplicables a dicho proyecto y por los errores en que haya incurrido en el ejercicio de sus funciones, si de éstos se han derivado daños o perjuicios.” Por su parte el artículo 1.2.4 de la OGUC, establece: “Los proyectistas serán responsables en sus respectivos ámbitos de competencia, por los errores que hayan incurrido, si de éstos se han derivado daños o perjuicios.”

Concordando ambas disposiciones, el arquitecto es responsable que el contenido del proyecto se encuentre conforme con las normas legales y reglamentarias vigentes, y que por los errores cometidos en virtud de sus funciones se hayan derivado daños y perjuicios.

La disposición reglamentaria aludida establece que el proyectista será responsable “respecto de los cálculos de superficie edificada, de los coeficientes de constructibilidad y de ocupación del suelo, porcentajes, superficies de sombra y demás antecedentes declarados”. Lo anterior podría interpretarse como una omisión de la ley respecto de la responsabilidad que le compete al arquitecto en el estudio de cálculos y otras especialidades, ya que éstos quedaron remitidos, como también acontecía hasta antes de la publicación de la ley 20.703, a una norma reglamentaria.<sup>97</sup> En todo caso, estimamos que las expresiones “ejercicio de sus funciones” y “ámbitos de competencia” contenidas en la disposición legal y en la reglamentaria, respectivamente, por sí son comprensivas de todas las actividades propias del arquitecto, y en lo que respecta con las actividades matemáticas aludidas no existe razón para aislarlas considerando la preparación y calificación técnica de

---

<sup>97</sup> FIGUEROA Valdés, Juan. Responsabilidad Civil por Fallas o Defectos de Construcción. Recientes modificaciones de la Ley 20.703. Santiago, Chile. Colegio de abogados de Chile A.G., 2015, p. 14

estos profesionales, lo que permite inferir que son sujetos de responsabilidad, cumplidos los supuestos que la ley determina.

La responsabilidad del proyectista no es objetiva, por lo que para acreditar su responsabilidad deberá probarse previamente que actuó con culpa o dolo.

### **3.5. Responsabilidad de los Revisores de Proyecto de Cálculo estructural.**

Ostentan tal calidad las personas naturales y jurídicas que se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Revisores de Proyecto de Cálculo estructural, instancia dependiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo creada por la ley N° 20.703, publicada en el Diario Oficial de 5 de noviembre de 2013, y que cumplan con los requisitos ahí establecidos y que no estén afectos a las inhabilidades o incompatibilidades que la referida ley contempla. Deben acreditar estar en posesión del título de arquitecto o de ingeniero civil en obras civiles y, tratándose de personas jurídicas, éstas deberán contener en su objeto social la “revisión de proyecto de cálculo estructural”.

Estos profesionales, de acuerdo al artículo 116 bis A) de la LGUC, son los encargados de verificar que los planos, la memoria de cálculo, incluida en ésta el protocolo de inspección que se defina en la norma técnica, las especificaciones técnicas y el estudio de mecánica de suelos, cumplan con todas las normas aplicables. En este sentido, su responsabilidad es subsidiaria con la del profesional que realizó el proyecto de cálculo estructural, modificación incorporada mediante la ley N° 20.703.

### **3.6. Responsabilidad de los revisores independientes.**

El artículo 116 bis de la LGUC establece que los propietarios que soliciten un permiso de edificación podrán contratar un revisor independiente, inscrito en el Registro Nacional de Revisores Independientes creado por la Ley N° 20.071, siendo en todo caso obligatoria su contratación tratándose de edificios de uso público y demás casos que así determine la respectiva Ordenanza.

En sus funciones les compete supervisar que los proyectos de construcción y sus obras cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias, como asimismo

emitir los informes pertinentes. Sin embargo, no están encargados de la supervisión del proyecto de cálculo estructural, ni de los proyectos de ingeniería relacionados a las obras de urbanización.

Mediante esta norma quedó debidamente establecida la responsabilidad del revisor independiente, quien será subsidiariamente responsable con el arquitecto que realice el proyecto de arquitectura, en lo relativo a que el proyecto de construcción y sus obras cumplan con todas las normas legales y reglamentarias aplicables a dicho proyecto. En consecuencia, de acuerdo al texto de la ley, el revisor independiente no es responsable de los estudios de cálculo.

Con la mencionada incorporación a rango legal de la responsabilidad del revisor independiente, se llena un vacío interpretativo, pues aquélla se encontraba normada sólo a nivel reglamentario en el artículo 1.2.5 de la OGUC.<sup>98</sup>

### **3.7. Responsabilidad del Inspector Técnico de Obras (ITO).**

El inciso 5° del artículo 18 de la LGUC, incorporado por la Ley N° 20703, publicada en el Diario Oficial de 5 de noviembre de 2013 que creó y regula los registros nacionales de inspectores técnicos y de revisores de proyecto de cálculo estructural, dependiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, indica que estos profesionales serán responsables “de supervisar que las obras se ejecuten conforme a las normas de construcción aplicables en la materia y al permiso de construcción aprobado y sus modificaciones, así como al proyecto de arquitectura correspondiente, el proyecto de cálculo estructural y su memoria, y los proyectos de especialidades, incluidos los planos y especificaciones técnicas correspondientes”. Mediante esta incorporación legal se extiende y precisa la responsabilidad profesional de los ITO no sólo a que las obras se ejecuten de acuerdo a las normas de construcción y al permiso de edificación aprobado (como lo indica el artículo 1.2.8

---

<sup>98</sup> El artículo 1.2.5 de la OGUC establece: “Los Revisores Independientes serán subsidiariamente responsables con los proyectistas, en lo que dice relación con la aplicación de las normas pertinentes al respectivo proyecto de arquitectura, en los casos que a la solicitud de permiso y de recepción definitiva de las obras se acompañe informe favorable elaborado por dichos revisores (...)”. OGUC, versión actualizada al 21 de marzo de 2016. Visitado en la pág. web [www.leychile.cl](http://www.leychile.cl).

de la OGUC) sino que además contempla la supervisión de todos los proyectos de especialidades aprobados, es decir los proyectos de arquitectura y de cálculos y los de ingeniería de detalle.

Son inspectores técnicos de obras las personas naturales o jurídicas, independientes del constructor, que se encuentren inscritos en el registro nacional respectivo, que cumplan con los requisitos ahí establecidos, que no estén afectos a las inhabilidades o incompatibilidades que la referida ley contempla y que se encuentren en posesión del título profesional de arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil.

Se critica la técnica legislativa en este punto, ya que la ley exige que estos profesionales tienen que estar presentes durante la ejecución de todas las partidas principales de la obra<sup>99</sup>, en circunstancias que físicamente sería imposible ya que en una misma construcción puede estar realizándose simultáneamente más de una labor.

La responsabilidad de estos profesionales es subsidiaria con el constructor de la obra. En este punto, la ley subsanó un vacío ya que con anterioridad la responsabilidad estaba contenida en una norma reglamentaria (artículo 1.2.8 OGUC), y como bien expresara Figueroa<sup>100</sup>, era de dudosa legalidad que la potestad reglamentaria del Presidente de La República fuera fuente de responsabilidad civil que determine la obligación de indemnizar.

### **3.8. Responsabilidad de los profesionales competentes.**

“Profesional competente”, de acuerdo a la OGUC, es el arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil, a quienes, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, les corresponda efectuar las tareas u obras a que se refiere la LGUC y la propia OGUC. (Artículo 1.1.2). Ahora bien, el inciso 3° del artículo 18 de la LGUC, establece que el profesional incluido en dicha categoría, que realice el

---

<sup>99</sup> FIGUEROA Valdés. Op. cit. p.

<sup>100</sup> FIGUEROA Valdés, Juan Eduardo. La responsabilidad civil de las inmobiliarias y las constructoras frente a la Ley de Urbanismo y Construcciones por daños causados en terremotos. Santiago, Chile. Gráfica Metropolitana, 2012. p.9.

proyecto de cálculo estructural, incluidos los planos, la memoria de cálculo, especificaciones técnicas y el estudio de geotecnia o mecánica de suelos, será responsable de cumplir con todas las normas aplicables a las referidas materias y por los errores en que haya incurrido en el ejercicio de sus funciones, si de éstos se han derivado daños o perjuicios. Finalmente preceptúa que, si el estudio de mecánica de suelos fue realizado por un profesional competente diferente a los mencionados, dicho estudio será de su exclusiva responsabilidad.

### **3.9. Responsabilidad de las personas jurídicas.**

Las personas jurídicas son solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil, y responderán de todas las responsabilidades, daños y perjuicios contemplados en el artículo 18 de la LGUC. La norma establece que los mencionados profesionales deberán estar debidamente individualizados en el permiso de construcción de la obra (Inciso 6° del artículo 18 de la LGUC).

En relación a las personas jurídicas que se hayan disuelto, la responsabilidad civil de que trata el artículo 18 de la LGUC, se hará efectiva respecto de quienes eran sus representantes legales a la fecha de celebración del contrato. (Inciso 8° del artículo 18 de la LGUC). A su vez, el artículo Se trata de una disposición que surgió como consecuencia de una práctica usada por algunas empresas inmobiliarias, que después de haber vendido las unidades del proyecto se disolvían, dejando a los compradores en una verdadera indefensión ya que les era muy difícil, sino imposible, perseguir y hacer efectiva las responsabilidades a que la ley hace mención. Estimamos que esta norma, si bien permite inhibir la disolución de las sociedades que actuaron en calidad de propietario primer vendedor, por lo menos hasta el cumplimiento del plazo de prescripción por fallas o defectos de la estructura soportante del inmueble, que es de 10 años a partir de la recepción definitiva de obras, podría haberse optado por aplicar derechamente remedios jurídicos más eficaces, como la aplicación de la teoría del levantamiento del velo societario o la

implementación de seguros, aunque esta alternativa podría elevar los costos de venta de los inmuebles.

### **3.9.1 En relación a la insolvencia patrimonial de las personas jurídicas.**

Como sabemos, la actividad de la construcción es de alta complejidad y especialización, e involucra la participación de cuantiosos recursos financieros. Lo anterior hace prácticamente imposible que en esta área de la economía una persona natural asuma la totalidad de los compromisos y riesgos inherentes. La constitución de sociedades en cuyo objeto se contenga la construcción de bienes inmuebles y/o el ejercicio de la actividad inmobiliaria es una respuesta eficaz en tal sentido. Sin embargo, bien podría ocurrir que algunos de estos entes societarios sean creados ex profeso o llevados por ciertas circunstancias a actuar fraudulentamente, dejando en la indefensión o por lo menos haciendo muy dificultosa a la víctima la determinación y persecución de las responsabilidades. Ejemplo de lo anterior sería que una empresa propietaria de un proyecto constructivo se disolviera una vez terminado éste.

### **3.9.2. Teoría del abuso de la persona jurídica y el fraude a la ley.**

Ocurrida la hipótesis en comento, se configura lo que en doctrina se conoce como “abuso de la persona jurídica”, que consiste en la utilización abusiva de su estructura formal, basada en la existencia de una separación radical entre la entidad societaria y sus miembros individualmente considerados, como se desprende de los términos del inciso 1º del artículo 549 CC y del inciso 2º del artículo 2053 del Código Civil<sup>101</sup>, de modo que al amparo de tales normas se persigue burlar la ley o conseguir algún otro fin ilícito. Sin embargo, tras el obrar de la persona jurídica es obvia la participación humana, por lo que resulta determinante investigar integralmente el hecho ilícito, que en palabras de Lyon Puelma constituye un atentado a la buena fe. Según este autor, la utilización abusiva de la persona jurídica se configura cuando se

---

<sup>101</sup> El inciso 1º del artículo 549 señala que lo que pertenece a una corporación no pertenece, ni en todo ni en parte, a ninguno de los individuos que la componen. Por su parte, el inciso 2º del Artículo 2053 establece que “la sociedad forma una persona jurídica, distinta de los socios individualmente considerados”.

burla la ley; cuando se burlan o lesionan los términos de un contrato; o cuando se provocan otros daños fraudulentos en perjuicio de terceros<sup>102</sup>. Quintana, por su parte, agrega que éstas son hipótesis de fraude a la ley, “consistente en haber obrado en la conciencia de que utilizando la referida forma jurídica obtienen un resultado práctico que en sí mismo constituye una violación indirecta de la ley o de un contrato, o consiste en haber obrado en la conciencia de que, mediante la utilización de la estructura formal de la persona jurídica, consiguen eludir la aplicación de una norma jurídica más adecuada para regir el caso concreto”.<sup>103</sup>

### **3.9.3. Teoría del levantamiento del velo societario.**

Desarrollada en Estados Unidos de Norteamérica, tiene por objeto “superar la estructura formal de las personas jurídicas e indagar en su sustrato, para así alcanzar a las personas que se han encubierto tras el manto corporativo con el objeto de realizar actos que el derecho les prohíbe o son contrarios al ordenamiento jurídico”.

Mediante esta técnica las estructuras de una organización o el contenido de una relación jurídica, sustentadas por su legalidad formal, se desmoronan ante la constatación de una realidad que no corresponde a la que aparenta ser.

En todo caso es una técnica jurídica que debe ser de aplicación excepcional, considerando que un abuso de la misma podría acarrear excesos que pongan en peligro la integridad, seguridad y estabilidad de las sociedades investigadas y el patrimonio personal de los socios, que es separado del patrimonio social, afectando el ordenamiento social, tanto jurídico como económico.<sup>104</sup>

---

<sup>102</sup> LYON Puelma, Alberto. La utilización de la forma de la persona jurídica. Revista del abogado, Santiago, Chile, 1997. Citado por Quintana, Ob. Cit., p. 91.

<sup>103</sup>103 QUINTANA Otárola. Op. cit. p. 91.

<sup>104</sup> UGARTE Vial, Jorge. Fundamentos y Acciones para la Aplicación del Levantamiento del Velo en Chile. Santiago, Chile. Revista Chilena de Derecho, Vol. 39, N° 3. 2012. p. 700. Visitado en la página web [www.scielo.cl](http://www.scielo.cl).

En una sentencia de fecha 29 de marzo de 2006, en una causa dictada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de La Serena, se hizo aplicación de la doctrina del levantamiento del velo, fallándose que distintas personas jurídicas con un mismo representante legal que a la vez es socio de ellas, todas vinculadas con el actor en la causa, sumado a la prueba testimonial presentada por éste y a la valoración de la prueba conforme a las reglas de la sana crítica, acreditaban su continuidad laboral:

“SEGUNDO: Que de la simple lectura de los convenios referidos en el motivo precedente, es posible advertir que el actor aparece suscribiendo contratos y convenios con tres personas jurídicas distintas, a saber: 1º Constructora B y R Ltda. 2º Sociedad Inmobiliaria y Constructora Bonani y Riveros Ltda. y 3º Servicios Bonani y Riveros Ltda., lo cual sería suficiente, desde un punto de vista puramente legal-formal, para desestimar la pretensión del actor de la continuidad del vínculo laboral desde el 23 de diciembre de 2.002.

TERCERO: Que si bien es cierto lo anterior, no lo es menos que las tres personas jurídicas precitadas tienen como su representante legal y socio a don Giovanni Bonani Rizzolli. Esta circunstancia resulta relevante a la hora de decidir la cuestión que se ha planteado en el considerando primero, conforme se expresará.

CUARTO: Que uno de los grandes principios que informan el ordenamiento jurídico nacional es el de la buena fe. El principio de la buena fe no sólo se extiende al campo sustantivo del derecho público y del derecho privado general representado por las normas del Código Civil, sino que también es una máxima esencial dentro del ámbito procesal. Siguiendo a la doctrina nacional, es posible afirmar, partiendo del mandato constitucional contenido en el artículo 1º inciso 4º del Código Político, que el principio de la buena fe ha pasado a ser un principio general del derecho chileno, una máxima jurídica aplicable a la esfera pública y a la privada, al ejercicio de potestades y de derechos subjetivos, al campo sustancial y procesal, reconociendo que... dicho principio tiene natural plenitud de cobertura en todo el ámbito del derecho nacional, con efectos obligatorios y vinculantes. Rolando Pantoja Bauzá. La Organización Administrativa del Estado. Editorial Jurídica de Chile, reimpresión de la primera edición de julio de 2.004, pág. 219.

QUINTO: Que, a mayor abundamiento, en la misma línea argumental y en directa relación con lo referido ut supra, empieza a recepcionarse en nuestro país una tendencia doctrinaria del Derecho Comparado conocida como la doctrina del levantamiento del velo de la persona jurídica. Se trata, en síntesis, de una técnica o práctica judicial en virtud de la cual es lícito a los tribunales, en ciertas ocasiones, ignorar o prescindir de la forma externa de la persona jurídica, para con posterioridad, penetrar en su interior a fin de develar los intereses subjetivos subyacentes que se esconden tras ellas y alcanzar a las personas y bienes que se amparan bajo el velo de la personalidad.

SEXTO: Que en el caso sub judice, la armónica conjugación de los institutos referidos en los considerandos cuarto y quinto, aplicados a los hechos de la causa, en especial, la consideración, ya anotada, de ser una misma persona natural, don Giovanni Bonani Rizzolli, el representante legal de las tres personas jurídicas que aparecen vinculadas con el actor, unida a la prueba testimonial de la actora y a la valoración de la prueba conforme a las reglas de la sana crítica, llevan a esta Corte a tener como cierta la fecha de inicio de la relación laboral del actor con la demandada, el día 23 de diciembre de 2.002.<sup>105</sup>

### **3.10. Responsabilidad infraccional por incumplimiento a los contenidos de la LGUC y otras normas relacionadas.**

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 20 de la LGUC, toda infracción a los contenidos de dicha normativa, a los instrumentos de planificación territorial o a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, será sancionada con multa a beneficio municipal. Lo anterior, sin perjuicio de la paralización o demolición de todo o parte de la obra, según procediere, a menos que el hecho sea constitutivo de delito o tenga una sanción especial determinada en la propia LGUC o en otra disposición legal. La denuncia por el incumplimiento a las disposiciones aludidas podrá ser interpuesto ante el Juzgado de Policía Local correspondiente por cualquier persona, por la municipalidad o por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y

---

<sup>105</sup> Causa C. de Apelaciones de La Serena, Rol 10-2006. Redactada por el Ministro señor Leonel Rodríguez Villalobos.

Urbanismo, con fundamento y acompañando los medios de prueba de que se disponga.

### **3.11. Responsabilidad civil funcionaria.**

Se encuentra establecida en el artículo 22 de la LGUC, al indicar que los funcionarios fiscales y municipales serán civilmente responsables de los actos, resoluciones u omisiones ilegales que cometan en la aplicación de dicha ley. Es decir, la responsabilidad de los funcionarios fiscales y municipales se extiende a lo largo de todo el proceso de construcción, que culmina con la recepción definitiva de las obras.

## **4. El derecho de reserva.**

El artículo 173 del Código de Procedimiento Civil indica que cuando una parte haya de ser condenada a la devolución de frutos o a la indemnización de perjuicios, y se ha litigado sobre su especie y monto, la sentencia determinará la cantidad líquida que por esta causa deba abonarse, o declarará sin lugar el pago, si no resultan probados la especie y el monto de lo que se cobra, o, por lo menos, las bases que deban servir para su liquidación al ejecutarse la sentencia.

Sin embargo, la referida norma también se pone en la situación de que no se haya litigado sobre la especie y monto de los frutos o perjuicios, en cuyo caso el tribunal reservará a las partes el derecho de discutir dicho asunto en la ejecución del fallo o en otro juicio diverso.<sup>106</sup>

---

<sup>106</sup> La Primera Sala de la Corte Suprema, en causa rol N° 4494-2012, dictaminó al respecto: "Que el derecho de reserva, que da cuenta el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil, es plenamente aplicable en la especie, desde que tal norma consigna que cuando una de las partes haya de ser condenada a la indemnización de perjuicios y se ha litigado sobre su especie y monto, "la sentencia determinará la cantidad líquida que por esta causa deba abonarse, o declarará sin lugar el pago, si no resultan probados la especie y el monto de lo que se cobra, o, por lo menos, las bases que deban servir para su liquidación al ejecutarse la sentencia. En el evento que no se haya litigado sobre la especie y el monto de los perjuicios, prosigue la disposición, el tribunal reservará a las partes el derecho de discutir esta cuestión en la ejecución del fallo o en otro juicio diverso". Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros señores Juan Araya E., Guillermo Silva G., Juan Fuentes B., Carlos Cerda F. y el abogado integrante señor Víctor Vial del Río.

En materia contractual es plenamente aplicable el derecho de reserva; no tan claramente en materia extracontractual, donde existe jurisprudencia contradictoria.<sup>107</sup>

En la ley 19.496 de normas sobre protección de los derechos de los consumidores, está expresamente consagrado el derecho de reserva, en materias sobre interés colectivo o difuso de los consumidores, en relación con el inciso 3° del artículo 19 de la LGUC.

## **5. El concurso o cúmulo de responsabilidades.**

El cúmulo o mejor dicho la concurrencia de responsabilidades, se configura cuando un mismo hecho es constitutivo de responsabilidad contractual y, a la vez, de responsabilidad extracontractual.

Si existe un vínculo contractual previo no se puede perseguir la responsabilidad extracontractual debido a que el artículo 1545 del CC establece el principio de la fuerza obligatoria del contrato, por lo que es una ley para las partes y no puede ser invalidado salvo por consentimiento mutuo o por causas legales, por ejemplo, por la comisión de un delito o cuasi delito penal.

También puede darse el cúmulo o concurrencia de responsabilidades cuando un mismo hecho es abordado por dos estatutos legales, habiendo compatibilidad entre ellos. De acuerdo a Corral, es lo que sucede entre las normas especiales del CC y de la LGUC: “Es manifiesto que la regulación incorporada en la Ley General no ha tenido por efecto la derogación, ni siquiera parcial, del régimen común de responsabilidad civil en la construcción contenido en el Código Civil. Sirve como prueba de este aserto, la frase con la que comienza el inc. 3° del art. 18 LGUC, “Sin perjuicio de lo establecido en el N° 3 del artículo 2003 del Código Civil, los constructores serán responsables...”. Es decir, hay una intención evidente del legislador de hacer coexistir ambos regímenes de responsabilidad”.<sup>108</sup>

---

<sup>107</sup> Al respecto, fallo de la C.S. de fecha 27 de mayo de 1999, Cademártori con Fisco de Chile; y fallo de la C.S. de fecha 24 de enero de 2002, Hales y Cía. Con Banco Estado. Citados en Revista de Derecho, Universidad de Concepción, Revista N° 214, año LXXI, Julio - diciembre 2003. p.186.

<sup>108</sup> CORRAL Talciani. Responsabilidad civil extracontractual en la construcción. Op. cit. p 41.

El cúmulo de responsabilidades se encuentra abordado también en la LGUC, en las causas donde está comprometido el interés colectivo o difuso de los consumidores, de acuerdo a las normas del inciso 3° del artículo 19 de la LGUC, en relación con las pertinentes de la Ley N° 19496.

## **6. Acumulación de acciones.**

Existiendo por parte del perjudicado la posibilidad de recurrir a uno u otro estatuto según lo estime conveniente, le queda vedado acumular las acciones de ambos regímenes, ya que, de hacerlo y resultar vencedor en ambos, se estaría configurando respecto del último un enriquecimiento sin causa. La razón: el resarcimiento del daño por un mismo hecho ya fue debidamente compensado, aunque haya sido de forma parcial según sus pretensiones.

## **7. Acumulación de acciones según el artículo 50 de la Ley N° 19.496.**

El inciso 2° del artículo 50, ubicado en el Título IV relativo a las normas generales de procedimiento, establece: “El incumplimiento de las normas contenidas en la presente ley dará lugar a las acciones destinadas a sancionar al proveedor que incurra en infracción, anular las cláusulas abusivas incorporadas en los contratos de adhesión, obtener la prestación de la obligación incumplida, hacer cesar el acto que afecte el ejercicio de los derechos de los consumidores, a obtener la debida indemnización de perjuicios o la reparación que corresponda”.

Es decir, autoriza la acumulación de acciones, en materia infraccional y civil, por tratarse de sanciones de naturaleza diversa<sup>109</sup> y también sobre hechos diversos, por lo que no contraría el principio de la acumulación de acciones.

---

<sup>109</sup> “Duodécimo: Que en lo que atañe al yerro que se atribuye a la sentencia de sancionar a la Inmobiliaria más de una vez por unos mismos hechos, cabe sostener que las conductas que se reprochan a la demandada se fundan en acciones de naturaleza diversa, cuestión que la ley especial permite en su artículo 50, que reza: "Las acciones que derivan de esta ley, se ejercerán frente a actos o conductas que afecten el ejercicio de cualquiera de los derechos de los consumidores. El incumplimiento de las normas contenidas en la presente ley dará lugar a las acciones destinadas a sancionar al proveedor que incurra en infracción, anular las cláusulas abusivas incorporadas en los contratos de adhesión, obtener la prestación de la obligación incumplida, hacer cesar el acto que afecte el ejercicio de los derechos de los consumidores, a obtener la debida indemnización de perjuicios o la reparación que corresponda".

## **8. Causales de exoneración por fallas o defectos en la construcción.**

### **8.1. Caso fortuito.**

Se encuentra definido en el artículo 45 del Código Civil, en los siguientes términos: “el imprevisto a que no es posible resistir”. Luego, como ejemplos cita a los terremotos y a los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, entre otros.

Pero la sola inimputabilidad, consecuencia del imprevisto imposible de resistir, no es suficiente por sí solo para configurar la eximente de caso fortuito, se requiere de dos elementos adicionales: que el hecho sea imprevisto e irresistible.

Un hecho es imprevisto cuando no existe conocimiento ni señales o indicio alguno va a suceder; y es irresistible cuando no existe posibilidad alguna de contrarrestar o evitar las consecuencias opuestas por un cuerpo o una fuerza.

Planiol y Ripert señalan que “existe fuerza mayor o caso fortuito cuando el suceso dañoso no es posible atribuirlo a culpa del deudor, y la culpa del deudor consiste, sea en que el obstáculo es previsible y no se ha adoptado alguna medida para evitarlo, sea que al tiempo en que se presenta el obstáculo, sin que haya debido preverse, no se haga todo lo necesario para evadirlo”.<sup>110</sup>

---

Es efectivo, como sostuvo el Servicio Nacional del Consumidor en estrados, y así queda de manifiesto en el fallo, que el libelo contiene acciones civiles e infraccionales, cuyos fundamentos de hecho y de derecho son independientes, las que no es posible subsumir en una única figura de entre las que describe la ley del consumidor.

Respecto de las acciones civiles, el Servicio denunciante solicitó y obtuvo la declaración de abuso y nulidad de cláusulas contenidas en el contrato denominado "Oferta de Compra", siendo procedente la sanción, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley, dada su incorporación en el contrato de adhesión suscrito.

Asimismo, se configuran las transgresiones que señala la sentencia con motivo de la vulneración a la libre elección del bien, al modificar los términos de la contratación, por la falta de información veraz y oportuna a los consumidores, al silenciar el cambio del sistema constructivo contratado y por el manifiesto incumplimiento contractual en los términos convenidos.

Todo ello denota que no hay doble castigo, sino infracciones que se causan por hechos diversos y, por ende, generan sanciones distintas.” Causa rol N° 23092-2014, pronunciada por la Segunda Sala de la Excma. Corte Suprema, integrada por los Ministros señores. Milton Juica A., Carlos Künsemüller L., Haroldo Brito C., Lamberto Cisternas R. y el abogado integrante señor. Jaime Rodríguez E.

<sup>110</sup> Planiol y Ripert, Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, tomo VI, N° 382, pág. 537. Citado en la sentencia de la I. Corte de Apelaciones de Puerto Montt, causa rol N° 306-2008.

Al respecto, el fallo de la C. de Apelaciones de Concepción, causa rol N° 1331-2012, relativo a los hechos que provocaron el colapso del edificio Alto Río, razonó del siguiente modo:

“Que en el caso en análisis el caso fortuito o fuerza mayor no opera como causa de exoneración por defectos o fallas en la construcción.

El artículo 45 del Código Civil dice que se llama fuerza mayor o caso fortuito "el imprevisto a que no es posible resistir (...)".

La imprevisibilidad e inevitabilidad constituyen la esencia del caso fortuito o fuerza mayor, esto es, cuando no hay ninguna razón especial para creer en su realización y cuando no es posible evitar sus consecuencias.

El hecho constitutivo del caso fortuito debe ser imprevisto e inevitable en sí mismo, es decir, que ni el agente ni ninguna otra persona colocada en las mismas circunstancias de tiempo y lugar, habrían podido precaverlo o resistirlo (Corte Suprema. 02 de mayo de 1963. En Revista de Derecho y Jurisprudencia. Tomo LX. Sección Primera. Página 59)”.

“Que el concepto de caso fortuito o fuerza mayor es relativo ya que la mayor o menor frecuencia en suceder un acontecimiento contribuye a fijar en un determinado caso si el hecho era o no previsto para el deudor.

En el rubro de la construcción un temblor e incluso un terremoto no parece que constituyan por sí mismos hechos imprevisibles, al menos en un país como Chile que ha sido caracterizado como uno de los más sísmicos del planeta. De allí se explican las normas y criterios de construcción antisísmica que imperan en nuestra legislación urbanística (Hernán Corral Talciani. Responsabilidad Civil en la Construcción de Viviendas (...). Páginas 459 a 475).

Tratándose de un terremoto no existe duda que es improcedente calificarlo como un caso de fuerza mayor. Los terremotos en Chile por sus características geográficas son previstos, siendo un argumento indesmentible la necesidad de construir conforme a la norma sísmica. De ahí que deba descartarse el terremoto en sí mismo como un fenómeno de fuerza mayor en términos amplios y generales. Falta

el elemento del imprevisto, aunque sea irresistible. Sabemos que puede verificarse, aunque no sabemos cuándo.<sup>111</sup>

Así en Chile, el terremoto constituye una circunstancia que las partes deben considerar como algo previsto, por cuanto están obligadas a respetar las normas referidas a la construcción antisísmica.

En conclusión, conforme lo expuesto y lo señalado por la juez a quo en el raciocinio décimo octavo del fallo en revisión, el caso fortuito o fuerza mayor no opera como causa de exoneración por defectos o fallas en la construcción”. (Considerandos vigésimo noveno y trigésimo).

## **8.2. Ausencia de fallas o defectos de construcción.**

Mediante esta causal de exoneración el propietario primer vendedor intentará desvirtuar el nexo entre la falla o defecto y el daño, de modo que si los hay la responsabilidad recaerá en el propietario del inmueble. Podría argumentarse que las fallas fueron reparadas o que no le corresponde efectuarlas, o que lo construido está conforme con las especificaciones técnicas. A situaciones como las descritas corresponderá la carga de la prueba al propietario primer vendedor.

Corral se sitúa en una situación hipotética: “Debe considerarse, sí, que la carga de la prueba del vicio, falla o defecto corresponde al demandante, aunque el colapso o destrucción de un edificio, sobre todo comparado con otros que, estando en situación similar, no sufrieron daños, podría ser indicio o elemento idóneo para construir presunciones judiciales de existencia de fallas o defectos de construcción”.<sup>112</sup>

En este sentido, el fallo de la I. Corte de Apelaciones de Concepción, causa edificio Alto Río, señaló:

---

<sup>111</sup> PIZARRO Wilson. Op. cit. p.174.

<sup>112</sup> CORRAL Talciani, Hernán. Responsabilidad civil en la construcción de viviendas. Reflexiones sobre los regímenes legales aplicables a los daños provocados por el terremoto del 27 de febrero de 2010. Santiago, Chile. Revista Chilena de Derecho. V. 37 N° 3, 2010. versión online. Pp. 5 - 6. Documento visitado en la página web [www.scielo.cl](http://www.scielo.cl)

“Que es necesario señalar que el tribunal puede dar el valor probatorio de una presunción judicial al instrumento privado emanado de terceros que no han testificado en el juicio.

No se vulnera entonces ninguna ley reguladora de la prueba por el hecho de admitirse documentos emanados de terceros, aunque no hayan testificado en juicio, si con ellos no se pretende extraer ninguna consecuencia obligatoria para la contraparte, sino sólo acreditar que un cierto hecho ha trascendido a terceros (Ramón Domínguez Águila. Comentarios de Jurisprudencia. Revista de Derecho. Universidad de Concepción. Nº 190. Página 153).

La Corte Suprema ha admitido el uso de instrumentos privados para acreditar la efectividad de la ocurrencia de un hecho y como base de una presunción. (Corte Suprema. 11 de enero de 1908. En Revista de Derecho y Jurisprudencia. Tomo V. Segunda Parte. Sección Primera. Página 213 y 214). La sentencia señala que una sola presunción puede constituir plena prueba cuando, a juicio del Tribunal, tenga caracteres de gravedad y precisión suficientes para formar su convencimiento. También que se acepta como base de una presunción un documento que no se ha exhibido en el juicio con el propósito de hacerlo valer contra la persona que lo suscribió sino como un testimonio de la efectividad de los hechos que sirven de fundamento a la demanda.

Si los documentos privados se presentan como un testimonio de la efectividad de los hechos en que se funda la demanda, pueden servir de elementos de juicio suficientes para deducir de ellos las presunciones judiciales que correspondan”. (Corte Suprema. 19 de noviembre de 1969. En Revista de Derecho y Jurisprudencia. Tomo LXVI. Segunda Parte. Sección Primera. Página 291).

También se ha dicho que "Pese a que el instrumento privado emana de un tercero y que no fue autenticado, la circunstancia de haberse conferido citación sin que la contraparte lo objetara, legítima su condición para servir de base a una presunción judicial" (Emilio Rioseco Enríquez. La Prueba ante la Jurisprudencia. Derecho Civil y Procesal Civil. Inspección Personal del Tribunal. Informe de Peritos. Presunciones. Editorial Jurídica de Chile. 1989. Comentario. Página 151). (Considerando décimo sexto).

“Que en la situación en estudio son hechos públicos y notorios los siguientes:

a) Que el edificio Civic Prat, ubicado a escasos metros del edificio Alto Río, no colapsó; y b) Que gran parte de los edificios construidos en Chile conforme a las normas legales y reglamentarias vigentes no colapsaron.

Como bien se ha afirmado, el hecho notorio queda excluido de prueba (Peñailillo Arévalo, Daniel. La prueba en materia sustantiva civil. Parte General. Editorial Jurídica de Chile. 1993. Página 77 y siguientes). Se entienden por tales, según Kirsch, los que "son conocidos por todo el mundo, o por un gran círculo de personas, con seguridad, ora porque son generalmente perceptibles (por ejemplo la existencia, situación o importancia de una ciudad, el curso de un río, la distancia a que está una montaña, etc.), ora porque su existencia consta históricamente o porque, por la difusión que han alcanzado, están lo suficientemente acreditados (por ejemplo, las noticias de los sucesos diarios, dadas coincidentemente por los periódicos) (Peñailillo Arévalo, Daniel. Obra citada. Página 77).

Lo característico de estos hechos es que el conocimiento de ellos debe ser compartido por la generalidad de las personas de la respectiva comunidad. Pues bien, estas notas se aprecian claramente en los hechos antes señalados: Toda la comunidad de Concepción conoce perfectamente que el edificio Civic Prat se encuentra aledaño al sector donde estaba emplazado el edificio Alto Río, que fue construido en la misma época y que, no obstante lo anterior, no colapsó, y que gran parte de los edificios construidos en Chile no colapsaron: basta para ello conocer las estadísticas de edificios colapsados en la zona afectada por el terremoto del 27 de febrero de 2010 y las informaciones de prensa, de público conocimiento. (Considerando décimo séptimo).

Finalmente, “Que así las cosas, las conclusiones del Informe del IDIEM de la Universidad de Chile unido a los hechos públicos y notorios señalados en el motivo anterior configuran una presunción judicial, que tiene las características de gravedad, precisión y concordancia suficientes para formar convencimiento de que la caída y colapso del edificio Alto Río fue por fallas o defectos de construcción, tal como se

señaló en el motivo 15 de esta sentencia y considerandos duodécimo y décimo quinto de la sentencia en revisión.

Se ha señalado que "el colapso o destrucción de un edificio, sobre todo comparado con otros que, estando en situación similar, no sufrieron daños, podría ser indicio o elemento idóneo para construir presunciones judiciales de existencia de fallas o defectos de construcción" (Hernán Corral Talciani. Responsabilidad Civil en la Construcción de Viviendas. Reflexiones sobre los Regímenes Legales Aplicables a los Daños Provocados por el Terremoto del 27 de febrero de 2010. Revista Chilena de Derecho. 2010. V.37 (3). Páginas 459-475. (Considerando décimo octavo).

### **8.3. Cumplimiento de la normativa vigente y de la lex artis.**

Se podría argumentar que dar cumplimiento con la normativa vigente podría constituir una causal de exoneración, o por lo menos ser un indicio de que se actuó con la diligencia debida. Haber cumplido con la normativa vigente y sus modificaciones, desde el momento de inicio de las obras y hasta la recepción de las mismas por la municipalidad, constituye un claro indicio de diligencia, aunque no necesariamente suficiente, pues por sobre la normativa misma, que atiende a aspectos generales por muy técnicos que sean, se encuentra la actividad profesional de los especialistas, que tienen la obligación de denunciar si fuera el caso y corregir cualquier deficiencia o anomalía que pueda derivar en fallas o defectos o vicios constructivos.

En la causa del edificio Alto río, se lee:

“Que como bien lo expresa la juez de primer grado en el raciocinio décimo tercero, letra a) de la sentencia en revisión, la recepción municipal no protege a los dueños o responsables de una obra construida de su responsabilidad, porque el Director de Obras Municipales le corresponde revisar únicamente el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la obra conforme al permiso otorgado, y en esa virtud se efectúa la recepción.

No se encuentra entre las funciones de la Dirección de Obras la de verificar la calidad de las obras ejecutadas, sino que, por el contrario, su deber se vincula con el cumplimiento de normas técnicas de otra índole, velando el Director por el cumplimiento de las normas urbanísticas respectivas.” (Considerando vigésimo primero).

#### **8.4. Actos imputables al propio afectado o a terceros.**

Esta causal de exoneración se configura cuando, por ejemplo, el propietario u ocupante del inmueble, o un tercero, efectuó modificaciones no autorizadas, o no da cumplimiento con los manuales de cuidado y mantenimiento de los distintos componentes que forman parte del edificio y del inmueble en particular.

### **9. Plazo legal para hacer efectiva la responsabilidad por vicios o por defectos de construcción. Naturaleza del plazo.**

#### **9.1. Como plazo de garantía.**

La obligación quinquenal del Código Civil se enfrenta a una disyuntiva interpretativa, que es determinar si su alcance temporal corresponde a una obligación de garantía del ejecutor de la obra o si constituye una regla especial de prescripción. Si asumimos la primera postura, es decir si consideramos el plazo referido como una obligación de garantía, de producirse un vicio o defecto en la construcción que amenace o produzca ruina, en todo o en parte, sólo a partir de ese momento nace la responsabilidad y consecuentemente comienza a correr el plazo de prescripción de la acción, que de acuerdo al artículo 2332 del CC., es de 4 años. Al respecto, Corral manifiesta que: “es la interpretación más razonable, y que cabe aplicar ante el texto de nuestro artículo 2003 N° 3 y 4 del Código Civil, ya que éste sólo establece que si el edificio perece o amenaza ruina en los 5 años subsiguientes a su entrega se producirá la responsabilidad, pero nada dice sobre la duración de la acción encaminada a hacer efectiva la responsabilidad ya generada. Esta se regirá, por lo tanto, por las reglas generales de la prescripción. Como hemos sostenido que se trata de una responsabilidad extracontractual, corresponderá aplicar el plazo de 4

años, establecido en el artículo 2332 del Código Civil, que se contará desde que se produce o manifiesta el evento dañoso”<sup>182</sup>. En este sentido concluye que, si se sostuviera que el plazo contemplado en el artículo 2003 CC fuera simultáneamente de duración de la responsabilidad y de extinción de la acción para reclamar los perjuicios causados por la ruina, se daría el absurdo de que si ésta se produjera al final del último año del quinquenio, la víctima se encontraría imposibilitada para ejercer oportunamente la acción de responsabilidad. Barros, por su parte, argumenta que la razón para considerar la obligación como de garantía se encuentra en que la norma establece como condición de responsabilidad que el daño o amenaza de éste ocurra dentro de los cinco años siguientes a la entrega, de modo que “si dentro de este plazo se evidencia la ruina o la amenaza de ruina, se hace exigible la responsabilidad del constructor y comienza, desde entonces, a correr propiamente el plazo de prescripción de la acción indemnizatoria que tiene por antecedente este hecho”.<sup>184</sup> La jurisprudencia se inclina por esta solución, como queda de manifiesto en un fallo de la Corte Suprema: “El plazo de prescripción de la acción, aunque especial, no comienza a correr desde la recepción municipal de la obra, sino desde que ésta sufre el daño”.<sup>185</sup> En consecuencia se debe distinguir el plazo de obligación de garantía, de cinco años, del plazo de prescripción de las acciones, de cuatro años, siendo este último plazo el que podrá hacerse efectivo dentro del primero. En relación a la LGUC, de sostenerse que los plazos del artículo 18 son de garantía implicaría asumir que, si dentro de éstos se origina una falla o defecto en la construcción, desde ese instante nacería para el propietario primer vendedor la obligación de indemnizar y, junto a ello comenzaría a computarse la acción de indemnización para el comprador, cuyo plazo de prescripción es de cuatro años, de acuerdo al artículo 2332 del Código Civil.

#### **9.1.1. El régimen contemplado en el Código Civil es un plazo de garantía.**

En primer lugar y de acuerdo con la postura mayoritaria de la doctrina, debemos tener presente que la regla 3ª del artículo 2003 CC el plazo allí contemplado es de garantía: 5 años por causa de ruina o amenaza de ruina, contados desde de la entrega y recepción de aprobación por parte del mandante. Al

respecto, la regla 4ª del citado artículo agrega que la recepción de la obra “sólo significa que el dueño la aprueba como exteriormente ajustada al plan y a las reglas del arte, y no exime al empresario de la responsabilidad”, ya referida”. En relación con lo anterior, debemos recordar que por expresa mención del artículo 2324 CC, la responsabilidad por vicios de la construcción es de naturaleza extracontractual: “Si el daño causado por la ruina de un edificio proviniera de un vicio de construcción, tendrá lugar la responsabilidad prescrita en la regla 3ª del artículo 2003”. En consecuencia, el plazo de prescripción de las acciones por causa de ruina proveniente de un vicio o falla constructiva es de cuatro años contados desde que el daño se hizo manifiesto, el que comienza a contarse, a la vez, dentro del plazo de garantía de cinco años contemplado en la regla 3ª del artículo 2003 CC.

### **9.1.2. Como plazo de prescripción.**

Una segunda postura considera derechamente el plazo quinquenal del CC como de prescripción. En este sentido Alessandri se manifestó en primer lugar como partidario de la primera posición para luego disentir y declarar que “este plazo no es sólo para que acaezca la ruina, sino también para ejercitar la acción”.<sup>113</sup> Son considerados, inequívocamente, como plazos de prescripción extintivos los contemplados en el artículo 18 de la LGUC, los que para su cómputo comienzan a contarse a partir de la fecha de recepción municipal de la obra o desde la inscripción registral, según sea el caso.

Estimamos que el plazo de quinquenal del Código Civil en la materia es de garantía.

### **9.2. El régimen contemplado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones es un plazo de prescripción.**

En su redacción primitiva la LGUC establecía un plazo único de 5 años para hacer efectiva la acción por vicios o defectos de la construcción, contados desde el

---

<sup>113</sup> ALESSANDRI Rodríguez. Op. cit. p.436.

momento de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.

Con la reforma introducida por la Ley N° 20.016 a la LGUC, se establecieron plazos de prescripción variables, atendiendo a la naturaleza específica de los vicios o defectos. De este modo, los plazos de prescripción actuales son los siguientes:

**10 años:** sobre fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del edificio;

**5 años,** por fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, y

**3 años,** cuando se trate de fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras.

Por otro lado, si las fallas o defectos de construcción no estuvieran contemplados en las situaciones anteriormente descritas, se hace extensible para ellas el plazo de prescripción de **5 años**.

Para hacer efectiva las acciones de responsabilidad, el plazo de prescripción comienza a contarse desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, a excepción del caso que contempla los vicios o defectos que afectan a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, cuyo cómputo comienza a contabilizarse a partir de la de la fecha de inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo. En relación a esta última causal, opinamos que el legislador pudo haber establecido como inicio de su cómputo la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa, o la fecha de la entrega material indicada en el título, ya que en dicho instrumento queda generalmente obligado el comprador a inscribir y puede suceder que la parte obligada no lo haga, sea por negligencia o intencionalidad, llegándose al absurdo que el plazo de prescripción por

fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras comience o concluya en fechas posteriores al otorgado en las otras causales.

Por otro lado, el inciso tercero del artículo 19 de la LGUC, establece que, si el inmueble afectado comparte un mismo permiso de edificación y presenta fallas o defectos de los señalados en el artículo 18 precedente, será aplicable el procedimiento especial para protección del interés colectivo o difuso de los consumidores establecido en el Párrafo 2° del Título IV de la ley N° 19.496. Luego, el artículo 26 de la Ley ordena un plazo de **6 meses** para hacer efectiva las acciones que persigan la responsabilidad contravencional invocada, contado desde “que se haya incurrido en la infracción respectiva”.<sup>114</sup>

Sin embargo, la norma señala que dicho plazo se suspenderá cuando, dentro de aquél, el consumidor interponga un reclamo ante el servicio de atención al cliente,

---

<sup>114</sup> Acerca de la interpretación de la expresión “infracción respectiva”, causa rol 23092-2014, pronunciada por la Segunda Sala de la Excma. Corte Suprema: “Noveno: Que sobre esta materia la sentencia que se revisa resolvió que una interpretación meramente objetiva del artículo 26 de la Ley N° 19.496 conduciría a que en la mayor parte de los casos la acción infraccional nazca prescrita, y que el artículo 26 estaría estableciendo más bien un plazo de caducidad, no de prescripción, situación que no es aceptable.

Por ello estima que la interpretación de la expresión “la infracción respectiva”, exige la concurrencia de todos los requisitos de la responsabilidad infraccional, como la determinación del sujeto pasivo y activo, y no puede contarse el término para su ejercicio sino desde que ella está disponible para el acreedor, es decir, la perpetración del acto o de la infracción, en este caso, no se refiere solo al ilícito o a un acto meramente infraccional, sino a la concurrencia de todos los presupuestos que dan lugar tanto a la responsabilidad civil como a la infraccional. Ello es así por cuanto en materia infraccional no es posible separar la infracción del supuesto fáctico que le da origen, porque desde que aquél se verifica y, por ende, se tiene conocimiento de la infracción, puede originarse una responsabilidad contravencional.

En aval de esa postura el fallo acude al artículo 23 de la misma ley, precepto del que es posible inferir que es requisito para que la conducta del proveedor califique como infracción, que se haya causado un menoscabo, esto es, un daño. Entonces, en este caso, la infracción no se produjo con la sola suscripción de los contratos de compraventa, entrega de folletos publicitarios, firmas de las ofertas de compra, entre otros, porque es necesario que los compradores hayan sufrido menoscabo, lo que solo ocurrió cuando las viviendas presentaron los defectos tangibles para ellos.

Décimo: Que, en concepto de esta Corte, en la resolución antes dicha no se ha incurrido en error de derecho, porque atendiendo a los hechos de la causa, tal como han sido presentado en el fallo, la infracción solo se torna cierta para el consumidor desde que toma conocimiento del menoscabo padecido, porque la incorporación de la cláusula abusiva y el daño subsecuente están indisolublemente ligados. Esta última circunstancia solo pudo ser conocida cuando el consumidor afectado habita la vivienda, lo que acontece con posterioridad a la suscripción de la compra y a la fecha de entrega, y permanece en tanto no cesen los efectos de la infracción, en la especie la modificación del material constructivo, desconocido para el consumidor, y todas las cláusulas vinculadas a esa circunstancia.” Sala integrada por los Ministros señores Milton Juica A., Carlos Künsemüller L., Haroldo Brito C., Lamberto Cisternas R. y el abogado integrante señor Jaime Rodríguez E.

el mediador o el Servicio Nacional del Consumidor, según sea el caso. Una vez concluida la tramitación del procedimiento de reclamo, el plazo original seguirá corriendo.

El artículo 51 de la Ley 19496, establece el procedimiento a seguir en las causas que se vea comprometido el interés difuso o colectivo de los consumidores. En el N° 6 dispone que la presentación de la demanda producirá el efecto de interrumpir la prescripción de las acciones indemnizatorias que correspondan a los consumidores afectados. En relación a las personas que hagan reserva de sus derechos conforme al artículo 54 C,<sup>115</sup> el cómputo del nuevo plazo de prescripción se contará desde que la sentencia se encuentre firme y ejecutoriada.

El artículo 54, a su vez, dispone que si la demanda fuera rechazada, cualquier legitimado activo podrá interponer, dentro del plazo de prescripción de la acción, ante el mismo tribunal y valiéndose de nuevas circunstancias una nueva acción, entendiéndose suspendida la prescripción a su favor por todo el plazo que duró el juicio colectivo. El tribunal, entonces, declarará encontrarse frente a nuevas circunstancias junto con la declaración de admisibilidad de la acción dispuesta en el artículo 52, norma que impone al Tribunal examinar la demanda, declararla admisible y darle tramitación, una vez verificada la concurrencia de los elementos que al efecto señala.<sup>116</sup>

Las sanciones impuestas por las contravenciones prescribirán en el término de un año, contado desde que hubiere quedado a firme la sentencia condenatoria.

Finalmente consignemos que, a diferencia de lo que acontece con las disposiciones contempladas en el Código Civil, los plazos de 10, 5 y 3 años de la LGUC son de prescripción. Lo anterior significa que cumplido dichos plazos se

---

<sup>115</sup> La letra C del artículo 54, preceptúa que los interesados deberán presentarse a ejercer sus derechos establecidos en la sentencia, ante el mismo tribunal que tramitó el juicio, dentro de un plazo de noventa días corridos, contados desde el último aviso.

<sup>116</sup> Los elementos a considerar, de acuerdo al artículo 52 de la Ley 19496, son los siguientes: a) que la demanda haya sido deducida por uno de los legitimados activos individualizados en el artículo 51, y b) que la demanda contenga una exposición clara de los hechos y fundamentos de derecho que justifican razonablemente la afectación del interés colectivo o difuso de los consumidores, en los términos del artículo 50.

extingue el derecho del comprador del inmueble a ejercer la acción indemnizatoria correspondiente. En el caso del plazo de 6 meses establecido para las causas sobre protección del interés colectivo o difuso de los consumidores, estimamos que se trata de un plazo de garantía.

## **10. Extinción de las acciones.**

Por su naturaleza, los vicios y defectos de construcción tardan algún tiempo en manifestarse. En este sentido, la responsabilidad de los profesionales de la construcción podría resultar inocua para cuando se manifiesten los daños. Con el fin de evitar lo anterior, el legislador y la jurisprudencia han determinado que el plazo de prescripción de la acción de responsabilidad se cuenta a partir del momento de la percepción de aquellos. En este sentido un fallo de la Corte Suprema establece que “la institución de la prescripción extintiva tiene, entre otros objetivos, el sancionar la inactividad del titular suponiendo el abandono de su derecho, abandono que no puede producirse antes que éste nazca y, por tanto, pueda ejercitarse. Tratándose de un cuasidelito civil, para que nazca el derecho es necesario que concurra el daño y si este elemento falta, no ha nacido el derecho para demandar perjuicios”.

## **11. Interrupción de los plazos.**

Importa considerar si los plazos de prescripción (o de garantía) establecidos en el CC y en la LGUC pueden interrumpirse. El artículo 2518 del CC, al respecto, señala que las acciones ajenas para cuyo cómputo corre la prescripción pueden ser interrumpidas natural o civilmente.

### **11.1. Interrupción civil.**

En este caso la prescripción se interrumpe por la interposición de la demanda judicial y su notificación. En virtud de la presentación de la demanda se pierde todo el tiempo transcurrido para solicitar su declaración, salvo que, como señala el artículo 2003 del CC, la notificación no haya sido practicada en forma legal, el demandante haya desistido expresamente de la demanda, se haya declarado abandonada la

instancia o que el demandado hubiere obtenido sobre la misma causa de pedir sentencia de absolución.

### **11.2. Interrupción natural.**

La interrupción natural de la prescripción, a su vez, ocurre por el hecho del reconocimiento, expreso o tácito por parte del deudor, de la obligación. En este sentido, el reconocimiento tácito de la obligación ha suscitado inquietud dentro de la doctrina. Así, en relación a una causa en análisis, Manríquez expresa: “lo anterior nos lleva al absurdo que si se interviniera materialmente la propiedad de los compradores con personal del Servicio al Cliente de la Promotora Inmobiliaria, por ejemplo, se estaría interrumpiendo el plazo de prescripción”. Con lo anterior, concluye, correría una garantía que desborda con creces los plazos que corren para hacer efectiva la prescripción. Un fallo reciente de la Corte Suprema ha abordado este asunto: “La interrupción natural de la prescripción encuentra su consagración en el inciso segundo del artículo 2518 del Código Civil, de acuerdo al cual se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente. De dicha norma se desprende que esta interrupción puede adoptar dos formas de manifestación: expresa o tácita, pero es siempre un acto del deudor. La interrupción natural se trata siempre de un acto unilateral, que no requiere de aceptación del acreedor para su perfeccionamiento. (...) La interrupción natural se asemeja a la renuncia de la prescripción, especialmente a la tácita, con la diferencia de que ésta puede tener lugar únicamente una vez cumplida la prescripción, mientras que la interrupción se produce precisamente en el transcurso de ella. (...) Que previo al análisis de la conducta de las demandadas, ha de precisarse que en autos existe prueba que permite apreciar que la comunidad demandante, antes de ejercer la acción materia de autos instó por la reparación de los defectos que ahora denuncia y con ello requirió el cumplimiento de la obligación de las demandadas, en ese sentido declaran los testigos señores Peralta y Tahan quienes expresan que se han realizado reparaciones en la comunidad, resultando éstas insuficientes y luego sobre el mismo particular el perito sr. Langarini, expuso en el numeral sexto de su informe, que le consta por su observación visual que se han efectuado reparaciones

efectuadas por la empresa constructora en el sector de estacionamientos, adjuntó además carta de la empresa Icafal de 3 de Abril de 2002 a la DOM de Valparaíso (...) Que acreditado como se ha expuesto, la actividad de los demandantes en orden a obtener la satisfacción de sus pretensiones, cabe analizar si la conducta de las demandadas en orden al reconocimiento de su obligación, en este sentido cabe destacar la conducta de la demandada Ingeniería y Construcción Icafal en el acto que se encuentra contenido en la carta de 3 de Abril de 2002, el cual contiene una declaración expresa sobre el conocimiento de los efectos causados por el escurrimiento de las aguas lluvias en los pasillos de la comunidad, las que incluso señala conocer que llegaba a las puertas de los departamentos. Luego de ello, expone en la misma misiva, que la solución definitiva al problema, se estima en la instalación de una estructura de acero con una sobrealtura de 0.80 metros, de material policarbonato, lo que ya fue aprobado por la comunidad. **Esta última declaración, no puede si no apreciarse como en un reconocimiento de su obligación en los términos del inciso segundo del artículos 2518 ya citado,** pues importa reconocer que la construcción ha sido afectada por daños que a ella correspondía corregir, conclusión que además se ve reforzada por lo expuesto por el perito sr. Langarini, quien como se expuso, en su informe sostuvo que conforme a su observación consta que se han efectuado reparaciones por la constructora Icafal Ltda. Establecido el hecho anterior, **corresponde entonces atribuirle el mérito de interrumpir el plazo de prescripción**".<sup>117</sup> En un fallo más reciente: "Que la interrupción está definida en el inciso 2° del artículo 2518 del Código Civil: "se interrumpe naturalmente –la prescripción- por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente. La interrupción natural es, en consecuencia, todo acto del deudor que importe un reconocimiento de la deuda, ya sea que lo diga así formalmente, o se deduzca de actuaciones suyas, como efectuar abonos, solicitar prórrogas o rebajas, otorgar nuevas garantías, constituir las si la obligación no las tenía (RDJ, T. 42, sec. 1°. P.384). El legislador no ha reglamentado la forma en que

---

<sup>117</sup> Causa rol N° 6011- 2007. Pronunciada por la Primera Sala de la Excm. Corte Suprema, integrada por los ministros señor Sergio Muñoz G., señora Margarita Herreros M., y señor Pedro Pierry A. y los abogados integrantes señores Oscar Herrera V., Hernán Álvarez G.

se interrumpe naturalmente la prescripción; en consecuencia, puede tratarse de cualquier acto del deudor, uni o bilateral, destinado al exclusivo objeto de reconocer la deuda o a otro diferente”.<sup>118</sup>

### **11.3. Interrupción de los plazos de garantía.**

Al contrario de lo que sucede con los plazos de prescripción, los plazos de garantía no admiten suspensión ni interrupción. Es lo que ocurre, precisamente, si consideramos la regla 3ª del artículo 2003 dentro de esta premisa. En todo caso, lo que sí admiten los plazos de garantía es prolongar el plazo de responsabilidad, como ha sido explicado.

## **12. Procedimiento aplicable.**

### **12.1. Procedimiento contemplado en el Código Civil.**

#### **12.1.1. Juicio ordinario.**

El Código Civil, en materia de persecución de responsabilidad por daños ocasionados por la ruina o amenaza de ruina, que se materializa como consecuencia de los vicios constructivos analizados en la regla 3º del artículo 2003, no establece un procedimiento específico, por lo que para el caso de perseguirla se deberá previamente recurrir a las normas del procedimiento ordinario establecido con carácter supletorio en el Art. 3º del Código de Procedimiento Civil. Lo anterior implica el sometimiento a un juicio de lato conocimiento, de carácter declarativo, que establecerá, de ser procedente, el derecho de la víctima a ser reparada, la responsabilidad del sujeto imputado y, de ser así, la especie y monto de las materias indemnizables.

En relación con el peso de la prueba, corresponde acreditarla a la víctima del hecho dañoso. En consecuencia, la parte demandada para desacreditar la pretensión

---

<sup>118</sup> Considerando 12º del fallo pronunciado en la causa Rol 1159-2011 por la Primera Sala de la Excma. Corte Suprema, integrada por los Ministros señores Nivaldo Segura P., Pedro Pierry A., Guillermo Silva G., señora Rosa María Maggi D., y el abogado integrante señor Jorge Lagos G.

de la actora deberá probar que actuó con la debida diligencia o que los hechos no le son imputables por causa de caso fortuito o fuerza mayor.

## **12.2. Procedimiento contemplado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.**

### **12.2.1. Juicio sumario.**

El artículo 19 establece: “Las causas a que dieran lugar las acciones a que se refiere el inciso final del artículo 18, se tramitarán conforme con las reglas del procedimiento sumario establecido en el Título XI del Libro III del Código de Procedimiento Civil”. De este modo, las causas ventiladas por razón de defectos o errores constructivos contemplados en el Art. 18 LGUC serán de competencia de la justicia ordinaria bajo un procedimiento de tipo declarativo que se caracteriza por su brevedad, tramitación esencialmente verbal y concentración. Lo anterior, con el fin de reducir los tiempos de espera propios del juicio ordinario.

Finalmente, el artículo 19 dispone que, en aquellos casos que el inmueble afectado comparta un mismo permiso de edificación y presente fallas o defectos de los señalados en el artículo 18 de la LGUC, será aplicable el procedimiento especial para protección del interés colectivo o difuso de los consumidores establecido en el Párrafo 2° del Título IV de la ley N° 19.496, radicándose la competencia para conocer de la demanda en el juez de letras correspondiente a la ubicación del inmueble.

### **12.2.2. Posibilidad de sustitución del juicio sumario a juicio ordinario.**

El inciso 1° del Art. 681 CPC dispone que: “iniciado el procedimiento sumario podrá decretarse su continuación conforme a las reglas del juicio ordinario, si existen **motivos fundados** para ello”.

Si bien está contemplada esta posibilidad, la regla del artículo 681 CPC es específica y restrictiva, pues está contemplada para las situaciones expresamente mencionadas en el inciso 1° del citado artículo, esto es “A los casos en que la ley ordene proceder sumariamente, o breve y sumariamente, o en otra forma análoga”,

dejando fuera de la posibilidad de sustitución del procedimiento a las restantes situaciones.

### **12.2.3. Juicio arbitral.**

El inciso 2° del Art. 19 LGUC, por su parte, consagra esta posibilidad al establecer que: “Con todo, las partes podrán someter las controversias a la resolución de un árbitro de derecho que, en cuanto al procedimiento, tendrá las facultades de arbitrador a que se refiere el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales”. Quien asume la causa es un árbitro mixto, es decir, que en cuanto al procedimiento se atiene a lo que los contratantes hayan establecido en el acto del compromiso arbitral; reservándose para el momento de dictar el laudo las facultades propias de un árbitro de derecho, es decir, sometiéndose a la aplicación estricta de la ley<sup>119</sup>. Agrega el mencionado artículo: “El árbitro deberá ser designado por el juez letrado competente”. En opinión de algunos autores, que el nombramiento del árbitro recaiga en la justicia ordinaria implicaría una abierta limitación al principio de autonomía de la voluntad, lo que sin embargo resulta justificable si consideramos que la intención del legislador fue proteger a la parte más débil de la relación jurídica, el comprador frente a la empresa inmobiliaria. Finalmente, la norma en comento exige que el árbitro designado tenga a lo menos cinco años de ejercicio profesional.

La modificación introducida por la Ley N° 20443, que remite a la Ley N° 19496, “Sernac”, permite que el consumidor en los contratos de adhesión pueda recusar al árbitro o árbitros designado(s) por la otra parte, total o parcialmente, sin expresión de causa y en su(s) reemplazo(s), si la recusación es contra todos, solicitar un árbitro de derecho por el juez letrado competente.

---

<sup>119</sup> Al respecto, Romero sostiene que el árbitro arbitrador cuenta con la facultad de poder integrar un contrato, superando el margen que resulta de la actividad de la mera interpretación, determinando para el caso concreto una solución particular que puede ser muy distinta de la que resulta de aplicar una norma legal. Por otro lado, apunta a que el arbitrador puede actuar corrigiendo importantes desigualdades, que debidamente justificadas le permiten apartarse de la solución abstracta que para un determinado caso puede estar sancionada por una norma legal general y abstracta. Romero Seguel, Alejandro, Arbitraje de Derecho y Arbitraje de Equidad en Estudios de Arbitraje, Editorial Jurídica de Chile, año 2007. Pp. 161 - 162.

Asimismo, en los contratos de adhesión se obliga a incluir una cláusula que informe al consumidor de su derecho a recusar, sin perjuicio del derecho del consumidor de recurrir siempre ante el tribunal competente. (Artículo 16, incisos segundo y tercero de la letra “g”).

## **CAPITULO QUINTO**

### **1. Normas aplicables de la Ley N° 19.496, sobre Protección de los Derechos de los Consumidores**

En materia de construcción la ley 19.496 ha sufrido dos modificaciones. La primera, por imperio de la de la ley N° 19.955, publicada en el Diario Oficial de fecha 14 de julio de 2004, que dejó sujeto a las disposiciones de la ley original a los contratos de venta celebrados por empresas constructoras, inmobiliarias y por los Servicios de Vivienda y Urbanización, aunque sólo en aquellas materias que no tuvieran relación con las normas de calidad de la construcción contempladas en la LGUC. En efecto, la letra e) del artículo 2° dispone que, tratándose de ventas de viviendas realizadas por empresas constructoras, inmobiliarias y Serviu, sólo registrará “en lo que no diga relación” con las disposiciones de la citada ley. Lo anterior implica que también se excluyen aquellas causas relativas al cumplimiento o incumplimiento de las condiciones ofrecidas en la publicidad, por estar éstas contenidas en la LGUC.

En consecuencia, las normas de la Ley 19496, tratándose de demandas individuales, son de aplicación restringida. En este sentido, Figueroa comenta que su aplicación es posible “en la medida en que se pudiera configurar algún incumplimiento de las obligaciones asumidas por el proveedor o vendedor -empresa constructora, inmobiliaria o SERVIU-, relativas a las condiciones y modalidades de entrega de la vivienda”.

Para poder actuar en el ámbito de esta Ley, se exige que el contrato tenga para una de las partes la calidad de mercantil, y para la otra de civil.

La segunda modificación, por la Ley N° 20.443, se analizará en el acápite siguiente.

### **2. Procedimiento de demandas colectivas a juicios por daños o perjuicios causados en la calidad de las construcciones.**

La ley N° 20.443, publicada en el Diario Oficial de fecha 23 de noviembre de 2010, incorporó a los procedimientos de resolución de controversias ya establecido en el artículo 19 de la LGUC, un tercer procedimiento, destinado esta vez a la interposición de demandas colectivas cuando se trate de inmuebles que comparten un mismo permiso de edificación y presentan fallas o defectos de los señalados en el artículo 18 de la normativa citada.

Este procedimiento de demandas colectivas era necesario y surgió como consecuencia de los efectos devastadores del terremoto del 27 de febrero de 2010, con su secuela de millones de hogares afectados y miles de viviendas destruidas, unido a la posibilidad de que se entablaran múltiples juicios seguidos contra un mismo sujeto.<sup>120</sup>

Sin embargo, con anterioridad a la entrada en vigencia de esta modificación se podían entablar demandas colectivas mediante el nombramiento de un mandatario común, ciñéndose a las directrices de la Ley N° 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria en el caso que se afectaran bienes comunes y además por los daños y perjuicios que afectaren a los bienes propios de los copropietarios afectados.<sup>121</sup>

---

<sup>120</sup> Al respecto, la moción parlamentaria indicó que las demandas colectivas lograrían una administración de justicia más eficiente y económica para las partes involucradas y para los tribunales de justicia, disminuyendo sustantivamente el número de juicios en tramitación; que podría aplicarse el principio erga omnes, mediante el cual las sentencias o conciliaciones a que se llegue serían aplicables a todos quienes se encuentren en las mismas condiciones; y que facilitaría el acceso a la justicia a miles de familias afectadas por el terremoto, que en ese momento carecían de los recursos para contratar representación judicial, especialmente luego de las pérdidas derivadas de la catástrofe. Biblioteca del Congreso Nacional, Historia de la ley N° 20.443, Pág. 5. Texto bajado de la página web [www.bcn.cl](http://www.bcn.cl).

<sup>121</sup> La sentencia en la causa rol N° 6011-2007, pronunciada por la Primera Sala de la Excm. Corte suprema, señalaba: "SEPTIMO: Que al tenor de lo que se ha expuesto, corresponde apreciar el mérito de las actas que se han individualizado, de lo que aparece que reunida la comunidad en orden a la satisfacción de sus intereses comunes se discutió la necesidad de ejercer acciones para obtener la reparación de sus bienes, acordándose la interposición de una demanda una vez reunidos los antecedentes necesarios para ello. Si bien este acuerdo aparece con claridad en las actas acompañadas, no es posible determinar con las mismas, en forma precisa, cuales son los defectos respecto de los cuales se acordó demandar. OCTAVO: Que ante la ausencia probatoria que se ha señalado, no cabe sino concluir que los acuerdos adoptados, deben restringirse, en este caso, a aquellas materias que se encuentran dentro del ámbito natural de decisión de la asamblea de copropietarios, esto es, la conservación de los bienes comunes. NOVENO: Que de lo expuesto, se deriva que la presidenta del comité de administración, compareciente en esta causa, se encontraba facultada para instar en su calidad de representante de la asamblea, por la reparación de los bienes comunes, en cumplimiento de los acuerdos adoptados en la misma, cuestión ésta última que por lo demás no fue controvertida por las demandadas.

A mi parecer, este tipo de demanda colectiva es perfectamente aplicable en las situaciones que no se reúna el mínimo de afectados que exige el procedimiento colectivo de la Ley N° 19.496. En cuanto a la reparación del daño moral, el amplio sentido y alcance que a la palabra “daño” se le ha dado en doctrina y jurisprudencia, no lo resta de la determinación de su cuantía en sala judicial, probada su existencia.

La modificación legal al artículo 19 de la LGUC se remite al procedimiento que se encuentra establecido en el Párrafo 2° del Título IV de la ley N° 19.496 sobre protección de los derechos de los consumidores denominado “procedimiento especial para protección del interés colectivo o difuso de los consumidores”, indicando algunas particularidades procedimentales que priman sobre los de la ley remitida.

En líneas generales, se trata de un procedimiento especial que es aplicable cuando se encuentra afectado el interés colectivo o difuso de los consumidores.<sup>122</sup>

Las indemnizaciones por daños y perjuicios pueden extenderse al daño emergente y al lucro cesante y, además, asunto que antes no se podía en el marco de esta Ley, expresamente al daño moral.

El conocimiento de estas causas queda radicado en el juez de letras de la jurisdicción donde se encuentra ubicado el inmueble. La demanda puede ser presentada por el Servicio Nacional del consumidor; por una Asociación de Consumidores constituida, a lo menos, con 6 meses de anticipación y mandatada para tal efecto; o por un grupo de consumidores afectados en un mismo interés en un

---

DECIMO: Que en relación con la representación de los copropietarios, en cuanto estos se encuentran afectados en sus bienes propios, no existe en autos antecedentes que permitan tener por acreditado que éstos mandataran a la actora para demandar el cumplimiento de las obligaciones contractuales de las demandadas, por lo que en relación con los rubros solicitados que corresponden a la reparación de bienes propios, el lucro cesante causado a su patrimonio y el daño moral ocasionado, ha de acogerse la excepción planteada.” Integrada por los Ministros señores Sergio Muñoz G., señora. Margarita Herreros M., señor Pedro Pierry A. y por los abogados integrantes señores Oscar Herrera V. y Hernán Álvarez G. Visitado en la página web [www.jurischile.cl](http://www.jurischile.cl).

<sup>122</sup> El artículo 50 de la ley 19.496 señala que son de “**interés difuso**” las acciones que se promueven en defensa de un conjunto indeterminado de consumidores afectados en sus derechos; y que son de “**interés colectivo**” las acciones que se promueven en defensa de derechos comunes a un conjunto determinado o determinable de consumidores, ligados con un proveedor por un vínculo contractual. Al contrario, las acciones de interés individual son las que se promueven exclusivamente en defensa de los derechos del consumidor afectado.

número que no sea inferior a 6 propietarios debidamente individualizados (la norma general exige un mínimo de 50).

La notificación de la demanda se realiza de acuerdo a las reglas comunes, pero si el demandado no es habido, podrá practicarse conforme a lo establecido en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, en el domicilio que haya señalado en las escrituras de compraventa suscritas con los demandantes y, en caso de ser varios los domicilios, en cualquiera de ellos.

Las pruebas que se rindan las apreciará el juez conforme a las reglas de la sana crítica. En relación a las indemnizaciones, éstas podrán extenderse al lucro cesante y al daño moral, que en cuanto a la determinación de su monto es individual, como también lo es la especie y monto de los perjuicios adicionales sufridos.

La sentencia definitiva, una vez ejecutoriada, producirá sus efectos respecto de todas las personas que tengan el mismo interés colectivo y tiene efecto erga omnes.

Así, el resultado de la sentencia puede extenderse a todas las personas que tengan el mismo interés común pero que no hayan sido parte en el juicio, aunque para acceder a dicho beneficio deberán presentarse ante el mismo tribunal donde se tramitó la causa, dentro de un plazo de 90 días corridos, contados desde el último aviso,<sup>123</sup> acreditando el interés común que alegan. Sin embargo, no tendrán derecho a iniciar otra acción basada en los mismos hechos, ni tampoco si no efectuaron reserva de sus derechos. Además, se encuentran obligados a abonar la proporción que les corresponda pagar por concepto de costas judiciales y personales. En relación a este punto, si la demanda es acogida total o parcialmente, las costas deberán imponerse a la parte demandada y, si son varios los demandados, corresponderá al tribunal determinar la proporción en que deberán pagarlas.

Al juicio colectivo se acumularán los juicios individuales ya iniciados, exceptuándose aquellos en que se haya citado a las partes para oír sentencia.

---

<sup>123</sup> La sentencia ejecutoriada será dada a conocer para que todos los perjudicados por los mismos hechos puedan reclamar el cobro de las indemnizaciones o el cumplimiento de las reparaciones que correspondan, mediante avisos publicados a lo menos en dos oportunidades distintas, en diarios locales, regionales o nacionales que el juez determine, con un intervalo no inferior a tres ni superior a cinco días entre ellas, sin perjuicio que pueda darla a conocer de una manera diferente, en aquellos casos en que el número de afectados permita asegurar el conocimiento de todos ellos por otro medio (Incisos 2° al 4° del artículo 54 de la ley 19.496).

La conciliación podrá llevarse a efecto siempre que las propuestas formuladas por la parte demandada sean aprobadas por el tribunal y cuenten con la aceptación de los dos tercios de los demandantes, que se ofrezcan garantías razonables del efectivo cumplimiento de las obligaciones que se contraen, si no fueren de ejecución instantánea y que no se contemplen condiciones discriminatorias para alguno de los actores.

La ley modificatoria establece que en aquellos contratos perfeccionados a partir de la fecha su publicación no será impedimento para demandar colectivamente el que se haya pactado compromiso de arbitraje, el cual quedará sin efecto por el solo hecho de la presentación de la demanda colectiva.

Para finalizar, baste señalar que las facultades del Servicio Nacional del Consumidor son limitadas, remitiéndose al contenido del contrato, en el sentido que sus cláusulas no sean abusivas, dejando sin efecto aquellas que lo sean, especialmente las contenidas en los llamados “contratos de adhesión”, que son aquellos redactados por una de las partes y la otra sin capacidad de negociación, simplemente se adhiere a él, o lo rechaza en su integridad.

## CAPÍTULO SEXTO

### 1. Norma chilena de diseño antisísmico NCh 433

La alta sismicidad que afecta al territorio continental de Chile se explica en parte porque se encuentra ubicado sobre la placa Sudamericana, a la que converge en dirección contraria la placa de Nazca, deslizándose por subducción bajo la primera a razón de 6,8 cm/año. La energía acumulada durante un largo tiempo de tensión y las fracturas de la corteza terrestre provocan terremotos de gran magnitud, causando la destrucción o inhabilitación de muchos hogares.

Tras el terremoto de Talca del año 1928, se iniciaron los estudios que concluirían con el proyecto de la Ley General de Urbanismo del año 1929 donde se estableció la necesidad de solicitar un permiso para construir nuevas edificaciones. En el año 1931 se promulgó el Decreto con Fuerza de Ley número 345, que dictó la Ley General de Urbanismo e incluyó la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, normas que entrarían a regir el año 1936 una vez publicadas en el Diario Oficial.<sup>124</sup>

Sin embargo, las trágicas consecuencias del terremoto de Valdivia del año 1960 impulsaron los estudios que darían lugar, el año 1972, a la norma sobre diseño sísmico de edificios NCh 433, cuyo texto fue preparado por el actual Instituto Nacional de Normalización, organismo técnico especializado en materias de la infraestructura de la calidad.

Esta norma ha sufrido varias modificaciones, recogándose en cada una de ellas las experiencias nacionales e internacionales del comportamiento de las estructuras sísmicas de las edificaciones. La última versión, del año 2009, no tuvo mayor aplicación debido a las consecuencias del terremoto del 27 de febrero de 2010, que daría lugar a nuevos estudios, dictándose al efecto una norma de emergencia, el decreto 117 de noviembre de 2010 y el decreto 61 de noviembre de

---

<sup>124</sup> FERNÁNDEZ Richard, José y HOLMES Salvo, Felipe. Derecho Urbanístico Chileno. Santiago, Chile. Editorial Jurídica de Chile, 2009. p. 37. La norma aludida, sin embargo, no corresponde a la actual LGUC, decreto N° 458 publicado como DFL N° 458 el 13 de abril del año 1976.

2011 que derogó el anterior, conformando este último junto a la versión de la NCh de 2009 la actual norma chilena sísmica para edificios.

En líneas generales, la NCh 433 establece los requisitos mínimos para el diseño sísmico de edificios, como también las exigencias sísmicas que deben cumplir los equipos y otros elementos secundarios de los mismos. Incluye, además, recomendaciones sobre la evaluación del daño sísmico y su reparación.

De acuerdo a las características del suelo y su capacidad de resistencia, la NCh 433 dividió el territorio nacional, a lo largo de su extensión, en tres zonas sísmicas.

Asimismo, clasificó los edificios en cuatro categorías, de acuerdo a su importancia, uso y riesgo de fallas.

Dentro de su contenido, dispuso que sus normas sean aplicadas en conjunto con lo dispuesto en otras normas de análisis y con las normas de diseño específico de cada material. Por ejemplo, con las normas de estructuras de acero (NCh 427), de hormigón armado (NCh 430), de estructuras de albañilería armada de ladrillos cerámicos o bloques de hormigón (NCh 1928) o de estructuras de piedra con pilares y cadenas de hormigón armado, según las disposiciones de la LGUC. En caso de contradicción entre alguna de las normas específicas y lo dispuesto en la NCh 433, prevalecerá esta última.

Así, el objetivo de la norma NCh 433 en conjunto con las normas de diseño específico, es lograr estructuras que:

- a) Resistan sin daños movimientos sísmicos de intensidad moderada;
- b) Limiten los daños en elementos estructurales durante sismos de mediana intensidad;
- c) Aunque presenten daños, eviten el colapso durante sismos de intensidad excepcionalmente severa.

Sin embargo, la propia NCh 433 se encarga de aclarar que la conformidad con ella y con las demás normas específicas no asegura, en todos los casos, que el objetivo sea cumplido.

Este punto es relevante por cuanto podría estimarse que el cumplimiento con los estándares de calidad establecidos en la NCh 433, y demás normas específicas, configura una eximente de responsabilidad por daños a causa de un sismo. Al respecto, estimamos que efectivamente podría configurarse dicho supuesto, siempre y cuando el imputado pruebe el cumplimiento con absolutamente todos los estándares mínimos de calidad exigidos por la ley, a la fecha de ocurrido el evento.

Finalmente, cabe hacer presente que la norma NCh 433 no se aplica a otras obras civiles, tales como puentes, presas, túneles, acueductos, muelles, canales, edificios e instalaciones industriales, las que deberán regirse por su respectiva norma chilena específica.

## **2. El contrato de seguros.**

Se puede definir contrato de seguro como aquél en que la parte aseguradora se obliga frente al tomador del seguro o al beneficiario que éste determine, a reparar el daño causado o a indemnizarlo con una cantidad de dinero, a cambio del pago de un precio o prima por el siniestro contratado.

El contrato de seguro se extiende mediante un documento denominado póliza.

Algunas pólizas contienen la obligación del asegurado de contribuir parcialmente en el pago del siniestro, denominado deducible. Una vez completado el monto del deducible comienza a operar el seguro en cuestión.

Las pólizas contienen también causales de exclusión y límites en el pago de las primas, las que quedan establecidas en el contrato.

También pueden fijarse coberturas adicionales, aunque el precio de la prima se incrementará.

Hay que tener especial cuidado al momento de contratar una póliza, especialmente en lo relativo a la extensión de las coberturas que el tomador desea contratar. Por ejemplo, que sea por incendio y sismo, pero que además sea por salida de mar.

Atendido a que la mayoría de los compradores adquiere su vivienda mediante el otorgamiento de un crédito hipotecario, existen en el mercado de seguros algunas pólizas colectivas que contemplan más coberturas que contratarlas individualmente.

Los seguros obligatorios exigidos por el DFL N° 3, Ley General de Bancos y el DFL N° 251 Ley de Superintendencia de Valores y Seguros, ambos del Ministerio de Hacienda, son el seguro de desgravamen y el seguro de incendio.

La contratación de un seguro de sismos es voluntaria.

Para hacer efectivo el seguro, primero se debe denunciar el siniestro dentro del plazo fijado por la póliza. En seguida se abre un período llamado liquidación del seguro, que consiste en confirmar la ocurrencia del siniestro, si éste se encuentra cubierto y en caso afirmativo determinar el monto a pagar. La liquidación puede hacerla la propia Compañía o un liquidador particular. El nombramiento del liquidador por la compañía puede ser impugnado por el asegurador o beneficiario. Terminada la liquidación, podrá ser impugnada o aceptada. Aceptada la liquidación, se procede al pago de la indemnización.

La indemnización podrá efectuarla el asegurador en dinero, o mediante la reposición o reparación del bien asegurado.

En relación con la materia en estudio, y a propósito del terremoto del 27 de febrero de 2010, la industria aseguradora puso especial énfasis en determinar si las fallas o defectos del bien siniestrado eran anteriores al sismo, y si el asegurado las conocía o debía haberlas conocido y no informó al asegurador en su oportunidad. Así las cosas, el asegurador podía hasta incluso rescindir el contrato de seguro, basándose en el artículo 557 N° 1 del Código de Comercio, que hace referencia a las reticencias del asegurado acerca de aquellas circunstancias (dicho de otro modo: de no informar de las fallas o defectos del inmueble al asegurador) que, conocidas por

éste, pudieran retraerle de la celebración del contrato o producir alguna modificación sustancial en sus condiciones.

### **3. Calidad de la vivienda.**

La vivienda debe proporcionar al hombre seguridad, funcionalidad y habitabilidad.

En este sentido, el comprador de una vivienda se ha hecho cada vez más consciente de sus derechos y exige cada día mejores estándares de calidad, ya que para él la calidad la asocia con las expectativas de cumplimiento de sus propios requerimientos.

Por otro lado, las empresas constructoras también han asumido esta realidad y muchas de ellas ya no se conforman sólo con ceñirse estrictamente a las obligaciones que le impone la legislación vigente, sino que mirando más allá, están tomando la iniciativa en materia de mejora de sus procedimientos para ofrecer un producto que minimice los costos en reparaciones que haya que realizar en la etapa de post venta.

Si en un comienzo los costos de edificación pueden ser mayores, se compensa con una tasa menor de siniestros durante los años que siguen a la entrega y hasta la etapa de cumplimiento de los distintos plazos de garantía y/o prescripción, incluso en un horizonte más lejano, ya que una marca reconocida por su calidad y seriedad es un elemento importante al momento de decidir una compra.

Lo anterior implica contar con profesionales idóneos, proveedores reconocidos, buena calidad de los materiales e insumos y una mano de obra calificada, evitando su excesiva rotación.

Una buena definición de los estándares a cumplir al momento de la planificación de la obra, el diseño de la misma, políticas encaminadas al mejoramiento de la productividad y un control de costos que avalúe y minimice

eventuales fallas en la calidad, acarreará ciertamente una mejor relación con el comprador y un mejor posicionamiento en el mercado.

En relación a la certificación de la calidad de la vivienda, en Chile existen instituciones encargadas de ir evaluando el producto en su etapa de elaboración, las que otorgan una certificación según la metodología que apliquen y al efecto extienden una garantía del cumplimiento de los requisitos conforme a las exigencias de los estándares de calidad mínimos establecidos por cada entidad. La metodología consiste en la verificación del cumplimiento de la normativa vigente de acuerdo a los aspectos que incluye: aspectos técnicos de calidad, medioambientales, de eficiencia energética y de habitabilidad.<sup>125</sup>

El instituto Nacional de Normalización define la certificación en los siguientes términos: "...el procedimiento por el cual una tercera parte entrega un aseguramiento escrito de que un producto, proceso, persona, sistema de gestión o servicio cumple con requisitos específicos". Este organismo no certifica productos sino a los organismos que certifican productos. Los modelos de certificación de calidad de la vivienda más reconocidos, de carácter voluntario, son el modelo de certificación ISO/CASCO y el modelo de certificación de calidad DICTUC.

Por otro lado, la LGUC, en su artículo 2°, señala que su normativa es de carácter general tiene y que tres niveles de acción:

1° nivel de acción: La Ley General, que contiene los principios, atribuciones, potestades, facultades, responsabilidades, derechos, sanciones y demás normas que rigen a los organismos, funcionarios, profesionales y particulares, en las acciones de planificación urbana, urbanización y construcción.

2° nivel de acción: La Ordenanza General, que contiene las disposiciones reglamentarias de esta ley y que regula el procedimiento administrativo, el proceso de planificación urbana, urbanización y construcción, y los estándares técnicos de diseño y construcción exigibles en los dos últimos.

---

<sup>125</sup> RAMÍREZ, V. y SERPELL, A. Certificación de la Calidad de Viviendas en Chile: Análisis Comparativo con Sistemas Internacionales. Santiago, Chile. Revista de la Construcción, vol. 11 N° 1. 2012. Pp. 134 - 144. Bajado de la página web Scielo. Pp.5 - 6.

Luego, en relación al tercer nivel, expresa:

3° nivel de acción: Las Normas Técnicas, que contienen y definen las características técnicas de los proyectos, materiales y sistemas de construcción y urbanización, de acuerdo a los requisitos de obligatoriedad que establece la Ordenanza General.

La importancia de esta definición, incorporada por la modificación introducida por la Ley 20.703 publicada el 5 de noviembre de 2013, es que precisó lo que debe entenderse por “norma técnica”, ya que actualmente hay cerca de 700 normas técnicas de construcción vigentes que inciden en el proceso constructivo y, evidentemente, en la calidad de la construcción.<sup>126</sup>

Finaliza disponiendo que las normas técnicas de aplicación obligatoria, deberán ser publicadas en internet y mantenerse a disposición de cualquier interesado de forma gratuita.

Por su parte, la OGUC, en el artículo 1,1,2, define y distingue la “norma técnica” propiamente tal, que corresponde a la que elabora el Instituto Nacional de Normalización; y la “norma técnica oficial”, aquella elaborada por el Instituto Nacional de Normalización y aprobada por decreto supremo.<sup>127</sup> Esta tiene el carácter de obligatoria.<sup>128</sup>

Estas normas técnicas, en general, abordan aspectos para el diseño y construcción de todo tipo de obras habitacionales, como el manejo de la albañilería, hormigón y madera, entre otros.

---

<sup>126</sup> Figueroa Valdés, Juan Eduardo. Responsabilidad Civil por Fallas o Defectos de Construcción. Recientes modificaciones de la Ley 20.703. Santiago, Chile. Colegio de abogados de Chile A.G. 2015. p. 16.

<sup>127</sup> El Instituto Nacional de Normalización es el titular de la propiedad intelectual de todo el cuerpo normativo relacionado con las normas técnicas.

<sup>128</sup> También tienen el carácter de obligatorio las normas técnicas del Decreto Supremo N° 10 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, del año 2003, que creó el Registro Oficial de Laboratorios de Control Técnico de Calidad de Construcción.

## CAPÍTULO SÉPTIMO

### Legislación comparada. El modelo español

#### 1. Generalidades.

Este modelo lo integran la Ley de Ordenación de la Edificación, vigente desde mayo de 2000, y el Código Técnico de la Edificación que es un conjunto de normas que regulan la actividad, vigente desde marzo de 2006.

La Ley de Ordenación de la Edificación regula el proceso de la edificación desde sus aspectos esenciales, indicando quiénes son sus agentes y estableciendo las responsabilidades, garantías y plazos de responsabilidad a quienes les compete.

A continuación, entregamos una síntesis de la misma:

#### 1.1. El proceso de Edificación.

Se encuentra consagrado en el artículo 2º de la LOE, lo define como “la acción y resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado.

#### 1.2. Agentes de la edificación.

De acuerdo a la LOE, son todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación<sup>129</sup>. Las disposiciones contenidas en el título III se encargan del análisis específico de cada uno de ellos, estableciendo sus obligaciones y definiéndolos del siguiente modo:

##### 1.2.1. El promotor inmobiliario.

Promotor inmobiliario es “cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos

---

<sup>129</sup> Ley de Ordenación de la Edificación (LOE). Artículo 8º.

propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título.<sup>130</sup>

### **1.2.2. El proyectista.**

Es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el proyecto.

### **1.2.3. El constructor.**

Es el agente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato.

### **1.2.4. El director de obra.**

Es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto.

### **1.2.5. El director de la ejecución de la obra.**

Es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado.

### **1.2.6. Las entidades de control de calidad de la edificación.**

Son aquéllas capacitadas para prestar asistencia técnica en la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra y sus instalaciones de acuerdo con el proyecto y la normativa aplicable.

---

<sup>130</sup> LOE. Artículo 9°.

### **1.2.7. Los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación.**

Son entidades capacitadas para prestar asistencia técnica, mediante la realización de ensayos o pruebas de servicio de los materiales, sistemas o instalaciones de una obra de edificación. La LOE incorporó a estas entidades técnicas con el objeto de llenar un vacío en la legislación anterior, obligándolas a emitir informes con seriedad y rigor, considerando que el constructor o el promotor pueden ejercitar la acción de repetición directamente en su contra.

### **1.2.8. Los suministradores de productos.**

Se considera como tales a los fabricantes, almacenistas, importadores o vendedores de productos de construcción.<sup>131</sup>

### **1.2.9. Los propietarios y usuarios del edificio.**

En lo personal considero que su incorporación fue acertada. Pues si bien durante el proceso constructivo y hasta el momento de la entrega material de la obra estos agentes no intervienen (al menos directamente), en adelante les corresponde el deber de uso y mantención. Son obligaciones que en ningún caso pone en riesgo la responsabilidad del resto de los agentes, pues lo que persigue la LOE es que estos agentes cumplan acatando las instrucciones de uso y mantención proporcionadas por el dueño de la obra ejecutada.<sup>132</sup>

---

<sup>131</sup> LOE. Artículo 15. En el inciso 2º define “producto de construcción” como aquel que se fabrica para la incorporación permanente en una obra incluyendo materiales, elementos semielaborados, componentes y obras o parte de las mismas, tanto terminadas como en proceso de ejecución.

<sup>132</sup> Al respecto, el artículo 16 de la LOE establece:

“1. Son obligaciones de los propietarios conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento, así como recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y los seguros y garantías con que ésta cuente.

2. Son obligaciones de los usuarios sean o no propietarios, la utilización adecuada de los edificios o de parte de los mismos de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento, contenidas en la documentación de la obra ejecutada”.

## 2. Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de edificación.

El capítulo IV de la LOE establece las responsabilidades de los que intervienen en el proceso de edificación. Se trata de un régimen general de responsabilidad, de carácter subsidiario y complementario a las disposiciones propias contenidas en cada contrato (“sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales”<sup>133</sup>). Dispone que las personas naturales y jurídicas “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”. Señala que desde la fecha de recepción de la obra se hará efectiva la responsabilidad sobre los “daños materiales ocasionados en el edificio”, siempre que no existan reservas a la recepción de la obra o desde la reparación de los mismos, dentro de los plazos que al efecto establece:

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 N° 1, letra C del artículo 3º de la ley. En consecuencia, dentro de este período quedan contemplados elementos tales como los de higiene, salud, protección al medio ambiente; protección contra el ruido; ahorro de energía y aislamiento térmico, entre otros.<sup>134</sup>

---

<sup>133</sup> LOE. Artículo 17 N° 1.

<sup>134</sup> LOE. Artículo 3, letra C, N° 1: 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, los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos siguientes:

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) **Durante un año.** Corresponde a una causal de responsabilidad que se centra de manera excluyente en el constructor. Lo dicho, sobre los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.<sup>135</sup>

### **2.1. Responsabilidad individual.**

El artículo 17 N° 2 la precisa, indicando que “la responsabilidad civil será exigible en forma personal e individualizada, tanto por actos u omisiones propios, como por actos u omisiones de personas por las que, con arreglo a esta Ley, se deba responder”. Lo anterior atribuye a cada agente de la construcción su responsabilidad particular y específica, por hechos propios o por hechos de terceros a los que de acuerdo a la ley deba responder.

### **2.2. Responsabilidad solidaria.**

En relación con la figura descrita en el párrafo anterior, en este caso se configuran dos situaciones que constituyen excepciones a la responsabilidad individual de los intervinientes, por las que se responderá en forma solidaria:

- a) cuando no pueda individualizarse la causa de los daños materiales;
- b) cuando la concurrencia de las culpas quede debidamente probada, sin que pueda precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido;
- c) la del promotor que actúa conjuntamente con los demás agentes intervinientes, por los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción; d) los encargados de la dirección de obra cuando contraten

---

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.

<sup>135</sup> LOE. Artículo 17, N° 1.

de manera conjunta a más de un técnico. Aquellos responderán solidariamente sin perjuicio de la distribución que entre ellos corresponda<sup>136</sup>; e) el promotor que actúe con otros intervinientes, personas naturales o jurídicas, que a la vez lo hacen como promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras análogas. Se extiende la responsabilidad solidaria bajo los supuestos indicados, ya sea contractualmente o por el hecho de ser su intervención decisoria en la promoción.; y b) cuando el proyecto haya sido contratado conjuntamente con más de un proyectista.<sup>137</sup>

### **2.3. Responsabilidad solidaria a todo evento. El promotor inmobiliario.**

El artículo 17 en su numeral 9 la consagra. Al efecto establece “las responsabilidades a que se refiere este artículo se entienden sin perjuicio de las que alcanzan al vendedor de los edificios o partes edificadas frente al comprador conforme al contrato de compraventa suscrito entre ellos, a los artículos 1484 y siguientes del Código Civil y demás legislación aplicable a la compraventa”.

### **2.4. Responsabilidades particulares.**

La LOE contempla los siguientes casos:

a) **Del constructor.** Al tenor del N° 6 de la LOE, el constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan. Asimismo, cuando subcontrate con otras personas físicas o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable de los daños materiales por vicios o defectos de su ejecución. Finalmente, responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción

---

<sup>136</sup> LOE. Artículo 17, N° 7, inciso 3°.

<sup>137</sup> LOE. Artículo 17, N° 4.

adquiridos o aceptados por él. En los dos casos precedentes, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar;

b) **Del director de obra y del director de la ejecución de la obra:** a) en relación a quien acepte la dirección de una obra cuyo proyecto no haya elaborado él mismo. Establece que dicho profesional asumirá las responsabilidades derivadas de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto, sin perjuicio de la repetición que pudiere corresponderle frente al proyectista, y b) en relación a ambos profesionales, cuando suscriban el certificado final de obra. Serán responsables de la veracidad y exactitud del mismo.<sup>138</sup>

c) **De los proyectistas.** En este supuesto, cuando contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales. De este modo, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud. Podrán, sin embargo, repetir en contra de los autores materiales de los daños.<sup>139</sup>

## **2.5. Causales de exoneración.**

Son las que provienen de caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño. Se establecen a favor de todos los agentes que participaron en el proceso de la edificación. En todo caso, para hacer efectiva la exoneración de responsabilidad por los daños producidos a consecuencia de los vicios ruinógenos en el edificio, deberá previamente ser probada.<sup>140</sup>

## **2.6. Prescripción de las acciones.**

Las acciones para exigir la responsabilidad por daños materiales ocasionados por vicios o defectos prescriben en el plazo de dos años, contados desde que se

---

<sup>138</sup> LOE. Artículo 17, N° 7, incisos 2° y 1°, respectivamente.

<sup>139</sup> LOE. Artículo 17, N° 5.

<sup>140</sup> LOE. Artículo 17, N° 8.

producen dichos defectos, sin perjuicio de las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual.

La acción de repetición de los agentes de la edificación, que pueden hacer valer entre ellos (incluido los aseguradores, en su contra), prescribe en el plazo de dos años desde que la sentencia judicial indemnizatoria se encuentre a firme, o a partir de la fecha que se procedió a pagar la indemnización en forma extrajudicial.<sup>141</sup>

## **2.7. Garantías.**

Consiste en un sistema de seguros de naturaleza indemnizatoria, por daños materiales ocasionados por vicios o defectos de construcción, que se hace efectivo hasta antes de cumplirse los respectivos plazos de prescripción de diez, tres y un año.<sup>142</sup> Mientras no se acredite y testimonie la constitución de estas garantías, el Registro de Propiedad no autorizará ni inscribirá las escrituras públicas de declaración de obra nueva a las que sea aplicable la ley.<sup>143</sup>

## **2.8. Liquidación de la sociedad.**

El promotor, para proceder a la liquidación legal o comercial de la sociedad promotora, y mientras no hayan transcurrido los plazos de prescripción de las acciones del artículo 18, deberá acreditar en el Registro de Comercio la constitución

---

<sup>141</sup> LOE. Artículo 18.

<sup>142</sup> LOE. Artículo 19. Al respecto, el régimen de garantías comprende los siguientes seguros: a) Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar, durante un año, el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras, que podrá ser sustituido por la retención por el promotor de un 5 por 100 del importe de la ejecución material de la obra.; b) Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar, durante tres años, el resarcimiento de los daños causados 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, y c) Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o 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 estabilidad del edificio.

<sup>143</sup> LOE. Artículo 20, N° 1.

de las garantías, en relación con todas y cada una de las edificaciones que hubiere promovido.<sup>144</sup>

Por su parte las normas del Código Técnico de Edificación atienden a aspectos de habitabilidad y seguridad que deben cumplir los edificios, como también a su accesibilidad, de acuerdo con las exigencias legales de no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, vigentes en ese país a partir de diciembre del año 2003.

---

<sup>144</sup> LOE. Artículo 20 N° 2.

## CONCLUSIONES

El objetivo del trabajo fue presentar un panorama de la legislación vigente en el área de la construcción y las responsabilidades que corresponde a cada uno de sus agentes o intervinientes, si la obra presenta problemas constructivos.

Revisamos las normas especiales de responsabilidad del Código Civil en lo relativo a los vicios constructivos y las normas de responsabilidad contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones por fallas o defectos, como asimismo la incorporación en ésta de las disposiciones que permiten demandar colectivamente.

De este panorama, podemos concluir que existen buenas razones para afirmar que los adquirentes de un inmueble se encuentran óptimamente protegidos respecto de su inversión, y que los profesionales, técnicos y trabajadores del área cuentan con un marco normativo adecuado que les asigna a cada cual las obligaciones y responsabilidades en caso de desarrollar deficientemente su trabajo.

En Chile convivimos con la amenaza constante de enfrentar los duros embates de la naturaleza. Son los enemigos más acérrimos de nuestros hogares, pero también constituyen una señal u oportunidad para tomar las providencias necesarias, siendo exigentes con el cumplimiento de las normas.

Hay que ser exigente, y diligente también, cuando sea el momento de pedir una solución adecuada a los problemas constructivos de ocurrencia más cotidiana, como la filtración de una cañería de la que el dueño u ocupante del inmueble no es responsable.

Ciertamente hay mucho por hacer, partiendo por la necesidad de erradicar las malas prácticas de algunos empresarios, constructores y proveedores inmobiliarios que, por distintas razones, planifican, construyen, ofrecen y venden productos de deficiente calidad.

Pero por otro lado los propietarios y usuarios de los inmuebles tienen la obligación de mantener en buenas condiciones su producto, no abusando de las prerrogativas que otorga el ordenamiento jurídico.

Y nuestros legisladores, la obligación de ser proactivos. Entre otras consideraciones, falta precisar las obligaciones y responsabilidades del propietario del inmueble; perseguir con éxito la responsabilidad de las inmobiliarias, constructoras y profesionales involucrados en caso de producirse daños de muy alto costo o irreparables por la ocurrencia de grandes sismos, estableciendo al efecto un sistema obligatorio de seguros, aunque pueda encarecer los costos; y propender a que el concepto de calidad de la vivienda traspase el umbral de la subjetividad de vendedores y compradores, estableciéndose estándares más estrictos de seguridad, habitabilidad, confort y eficiencia energética en las construcciones, de las que actualmente tenemos.

Creo que la calidad de la construcción en Chile es óptima, pero hay mucho que mejorar. Por otro lado, las herramientas legales se encuentran disponibles si es menester perseguir responsabilidades. Aunque, aparte de lo dicho, se necesita otro elemento que estimo de crucial importancia: una adecuada cultura urbanística que vaya más allá de la simple observancia de las leyes y que nos involucre a todos, para que la inversión más importante de la vida no se transforme en un mal rato o en una pesadilla.

## BIBLIOGRAFÍA

ABELIUK MANASEVICH, René. Las obligaciones. 3ª.ed.Santiago, Chile: jurídica de Chile, 1993. 1066 p.

ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo. De la responsabilidad extracontractual en el derecho civil chileno. Santiago, Chile: Imprenta Universitaria, 1943. 716 p.

BARRIENTOS ZAMORANO, Marcelo. Del daño moral al Daño extrapatrimonial: la superación del pretium doloris. Santiago, Chile. Revista Chilena de Derecho, 35(1): 85-106. 2008. [Fecha de consulta en Scielo: enero de 2015]. Disponible en: [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-34372008000100004](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34372008000100004)

BARROS, Enrique. Curso de derecho de obligaciones. Responsabilidad extracontractual, Santiago, Chile: Facultad de derecho, Universidad de Chile, 2001. 286 p. [Fecha de consulta: marzo de 2015]. Disponible en: [http://files.ced-ustconcepcion.webnode.cl/200000181-8df428fe5e/4.%20Responsabilidad%20extracontractual%20\(Enrique%20Barros\).pdf](http://files.ced-ustconcepcion.webnode.cl/200000181-8df428fe5e/4.%20Responsabilidad%20extracontractual%20(Enrique%20Barros).pdf)

CONGRESO NACIONAL. DFL 458. Ley General de Urbanismo y Construcciones. Versión de 19 de diciembre de 2015. [Fecha de consulta: diciembre de 2015]. Disponible en: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=13560&idVersion=2015-12-19>

CONGRESO NACIONAL. Ley 19.472. Modifica el DFL 458 de 1975. Versión única de 16 de septiembre de 1996. [Fecha de consulta: enero de 2015]. Disponible en: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=30839>

CONGRESO NACIONAL. Ley 19.496. Sobre protección de los derechos de los consumidores. Versión de 23 de enero de 2016. [Fecha de consulta: febrero de 2016]. Disponible en:

<https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=61438&idVersion=2016-01-23>

CONGRESO NACIONAL. Ley 20.016. Sobre calidad de la construcción. Versión única de 27 de mayo de 2005. [Fecha de consulta: marzo de 2015]. Disponible en: <http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=238277>

CONGRESO NACIONAL. Ley 20.443. Aplica procedimiento de demandas colectivas a juicios por daños o perjuicios en la calidad de las construcciones. Versión única de 23 de noviembre de 2010. [Fecha de consulta: julio de 2015]. Disponible en: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=1019771>

CONGRESO NACIONAL. Ley 20.703. Crea y regula los Registros Nacionales de Inspectores Técnicos de Obra (ITO) y de Revisores de Proyectos de Cálculo Estructural, modifica normas legales para garantizar la calidad de construcciones y agilizar las solicitudes ante las Direcciones de Obras Municipales. Versión única de 5 de noviembre de 2013. [Fecha de consulta: mayo de 2015]. Disponible en: <http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=1055816>

CONGRESO NACIONAL. Historia de la Ley 20.703. [Fecha de consulta: mayo de 2015]. Disponible en: <http://www.bcn.cl/historiadela ley/nc/historia-de-la-ley/4359/>

CONGRESO NACIONAL. Decreto 47 de Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Versión de 21 de marzo de 2016. [Fecha de consulta: abril de 2015]. Disponible en: <http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=8201>

CÁRDENAS SEPÚLVEDA, Carlos. Algunas consideraciones en torno a la responsabilidad de los profesionales de la construcción por vicios constructivos. Santiago, Chile. Revista Actualidad Jurídica, Universidad del Desarrollo. 3(5):255–273, 2002.

CÁRDENAS SEPÚLVEDA, Carlos y FUENTEALBA RIQUELME, José. La responsabilidad civil de los profesionales y empresarios de la construcción. Memoria de prueba. Concepción, Chile: Universidad de Concepción, 1998. 260 p.

CLARO SOLAR, Luis. Explicaciones de derecho civil chileno y comparado. Tomo VI, De los bienes. Santiago, Chile: Imprenta Cervantes, 1930. 675 p.

CORRAL TALCIANI, Hernán. Daños causados por ruina de edificios y responsabilidad civil del empresario y de los profesionales de la construcción. Santiago, Chile. Revista de derecho y jurisprudencia y Gaceta de los Tribunales, 93: 39-70, 1996.

CORRAL TALCIANI, Hernán. La responsabilidad civil de los empresarios constructores y arquitectos por ruina o construcción defectuosa de edificios. Santiago, Chile. Revista de Derecho y Jurisprudencia y Gaceta de los Tribunales, 92: 47-77.1995.

CORRAL TALCIANI, Hernán. Responsabilidad civil en la construcción de viviendas. Reflexiones sobre los regímenes legales aplicables a los daños provocados por el terremoto del 27 de febrero de 2010. Santiago, Chile. Revista Chilena de Derecho, 37(3): 459-475. 2010. Versión online visitada en marzo de 2015. [Fecha de consulta: marzo de 2015]. Disponible en: <http://www.scielo.cl/pdf/rchilder/v37n3/art03.pdf>

CORRAL TALCIANI, Hernán. Responsabilidad Civil Extracontractual en la Construcción. Santiago, Chile Revista Gaceta Jurídica, (223):31-42,1999.

ESPINOZA MUÑOZ Marcela y VISTOSO MONREAL, Odette. Responsabilidad por daños provocados por fallas o defectos en la construcción de inmuebles. Santiago, Chile. Memoria de grado, Facultad de Derecho, Universidad de Chile. 2014. 150 p. [Fecha de consulta: junio de 2015]. Disponible en:

[http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/116345/de-espinoza\\_m.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/116345/de-espinoza_m.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

FERNANDEZ RICHARD, José, y HOLMES SALVO, Felipe. Derecho Urbanístico Chileno. 2ª.ed. Santiago, Chile: Jurídica de Chile, 2009. 384 p.

FIGUEROA VALDÉS, Juan. La responsabilidad civil de las inmobiliarias y las constructoras frente a la Ley de Urbanismo y Construcciones por daños causados en terremoto. Santiago, Chile: Gráfica Metropolitana, 2012. 29 p. [Fecha de consulta: abril de 2015]. Disponible en:

<https://es.scribd.com/document/314275001/La-Responsabilidad-de-Las-Inmob-y-Las-Constructoras>

FIGUEROA VALDÉS, Juan. Responsabilidad civil por fallas o defectos de construcción. Recientes modificaciones de la Ley 20.703. Santiago, Chile: Colegio de abogados de Chile A.G., 2015. 20 p.

FUEYO LANERI, Fernando. Instituciones de Derecho Civil Moderno. Santiago, Chile: Jurídica de Chile, 1990. 602 p.

GARCÍA MUÑOZ, Oliver. La responsabilidad civil de los arquitectos superiores y técnicos en la construcción de la obra privada. 2ª.ed. Barcelona, España: Atelier, 2012. 340 p.

GÓMEZ DE LA ESCALERA, Carlos. La responsabilidad civil de los promotores, constructores y técnicos por defectos de la construcción. (Estudio del artículo 1.591 y su problemática actual). 2ª.ed. Barcelona, España: José María Bosch, 1994. 334 p.

LECAROS SÁNCHEZ, José. La responsabilidad civil en la actividad de la construcción. Valparaíso, Chile. Revista de Derecho de la Pontificia Universidad

Católica de Valparaíso, N°19, pp. 295-307. 1998. [Fecha de consulta: enero de 2015]. Disponible en: <http://www.rdpucv.cl/index.php/rderecho/article/view/417/390>

LYON PUELMA, Alberto. La utilización de la forma de la persona jurídica. Santiago, Chile: Colegio de abogados de Chile A.G., 2015,1997. 28 p.

MANRÍQUEZ CAMPOS, Jorge. El contrato de obra y su jurisprudencia, Santiago, Chile: Universitaria, 1960. 204 p.

MARDONES NEGRON, Mauricio. Garantía legal o acción indemnizatoria, en el proceso de la construcción. Santiago, Chile. Revista Derecho Mayor, (2): 273-286, 2003.

MAZEAUD Henri, MAZEAUD, León y MAZEAUD, Jean. Lecciones de derecho civil. Buenos Aires, Argentina: Ediciones Jurídicas Europa-América, 1959 – 1965. 16 v.

ORREGO ACUÑA, Juan Andrés. Teoría General de las Obligaciones. Apuntes de clases, primera parte. [Fecha de consulta: diciembre de 2015]. Disponible en: <https://www.juanandresorrego.cl/apuntes/teoría-de-las-obligaciones/>

ORREGO ACUÑA, Juan Andrés La responsabilidad extracontractual. Delitos y cuasidelitos civiles. Apuntes de clases. [Fecha de consulta: mayo de 2014]. Disponible en: <https://www.juanandresorrego.cl/apuntes/responsabilidad-civil/>

PIZARRO WILSON, Carlos. Daños en la Construcción, Fuerza Mayor y Terremotos. Valparaíso, Chile. Revista de Derecho. Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, (34):161-176. 2010. Disponible en: [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-68512010000100004](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-68512010000100004)

PRAT ECHAURREN, Jorge. Nociones sobre el contrato de construcción privada, Memoria de prueba. Santiago, Chile: Facultad de Derecho. Universidad de Chile, 1940. 160 p.

QUINTANA OTÁROLA, Carmen. Responsabilidad Civil por vicios de la construcción. Santiago, Chile: Librotecnia, 2007. 140 p.

RAMÍREZ, V., SERPELL, A. Certificación de la calidad de viviendas en Chile: análisis comparativo con sistemas internacionales, Revista de la Construcción, 11(1):134-144. 2012. [Fecha de consulta en Scielo Chile: abril de 2016]. Disponible en: [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-915X2012000100012](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-915X2012000100012)

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. Diccionario de la Lengua Española. 23ª.ed. versión online. [Fecha de consulta: marzo de 2015]. Disponible en: <http://www.rae.es/diccionario-de-la-lengua-espanola/la-23a-edicion-2014>

ROMERO SEGUEL, Alejandro. Arbitraje de Derecho y Arbitraje de Equidad en: Estudios de Arbitraje. Santiago, Chile: Jurídica de Chile, 2007. pp. 145-170.

SÁNCHEZ FONTANS, José. El contrato de construcción. Montevideo, Uruguay: Facultad de Derecho y Ciencias Sociales, Universidad de Montevideo, 1953. 478 p.

TORRALBA SORIANO, Vicente. Los vicios del suelo: Reflexiones sobre el artículo 1541 del Código Civil, en "Estudios Monográficos" En: Anuario de Derecho Civil, Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, Madrid, España, 1970. pp. 123-140.

UGARTE VIAL, Jorge. Fundamentos y acciones para la aplicación del levantamiento del velo en Chile, Revista chilena de derecho, 39(3):699-723. 2012. Disponible en: [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-34372012000300005](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34372012000300005)

URREJOLA SANTA MARÍA, Sergio. La responsabilidad profesional de los agentes de la construcción. Santiago, Chile: LexisNexis, 2004. 114 p.

VERGARA BEZANILLA, José Pablo. Comentarios sobre el daño moral en materia contractual. Santiago, Chile. Revista de Derecho (26):11-26. 2011. [Fecha de consulta: septiembre de 2015]. Disponible en:

[https://www.cde.cl/wps/wcm/connect/fd5ad708-3aae-4a51-b815-973e8162df0e/rev+26\\_4+comentarios+sobre+el+daño+moral+en+materia+contractual.pdf?MOD=AJPERES](https://www.cde.cl/wps/wcm/connect/fd5ad708-3aae-4a51-b815-973e8162df0e/rev+26_4+comentarios+sobre+el+daño+moral+en+materia+contractual.pdf?MOD=AJPERES)

## **JURISPRUDENCIA**

- Sentencias C. de Apelaciones. Rol 9291-2003, Arica.  
Rol 838-2004, Temuco.  
Rol 10-2006, La Serena.  
Rol 306-2008, Puerto Montt.  
Rol 281-2011, Valparaíso.
- Sentencias C. Suprema. Rol 5.708-1999, Primera Sala.  
Rol 6011-2007, Primera Sala.  
Rol 563-2009, Primera Sala.  
Rol 3216-2009, Primera Sala.  
Rol 1940-2009, Segunda Sala.  
Rol 4307-2009, Cuarta Sala.  
Rol 1159-2011, Primera Sala.  
Rol 11614-2011, Tercera Sala.  
Rol 4494-2012, Primera Sala.  
Rol 3551-2013, Cuarta Sala.  
Rol 23092-2014, Segunda Sala.  
Rol 28.625-2014, Tercera Sala.  
Rol 24.995-2014, Cuarta Sala.