



Responsabilidad Civil Extracontractual y su Ámbito de Protección

Prof. Pedro Zelaya Etchegaray

La Responsabilidad Civil de las Empresas Inmobiliarias o Propietario Primer Vendedor, de las Constructoras, de las Empresas de Ingeniería o de Proyectos y de otros agentes de la construcción.

Cristóbal Lamas Undurraga

- DIVERSIDAD DE ESTATUTOS DE RESPONSABILIDAD APLICABLES (Corral Talciani):
 1. Derecho común.
 2. Estatutos especiales:
 - a. Código Civil (Artículos 2003, 2004 y 2324)
 - b. Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), Artículos 18 y 19.

Estatuto especial del Código Civil (Artículos 2003, 2004 y 2324)

- Art. 2324. Si el daño causado por la ruina de un edificio proviniera de un vicio de construcción, tendrá lugar la responsabilidad prescrita en la **regla 3.a del artículo 2003**.
- Art. 2324 se remite expresamente a la regla de responsabilidad del artículo 2003, regla 3ª, a propósito del contrato de confección de obra material.

Artículo 2003 Regla 3° del Código Civil

Art. 2003. 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:

1a. El empresario no podrá pedir aumento de precio, a pretexto de haber encarecido los jornales o los materiales, o de haberse hecho agregaciones o modificaciones en el plan primitivo; salvo que se haya ajustado un precio particular por dichas agregaciones o modificaciones.

2a. Si circunstancias desconocidas, como un vicio oculto del suelo, ocasionaren costos que no pudieron preverse, deberá el empresario hacerse autorizar para ellos por el dueño; y si éste rehúsa, podrá ocurrir al juez para que decida si ha debido o no preverse el recargo de obra, y fije el aumento de precio que por esta razón corresponda.

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, inciso final.

Artículo 2003 del Código Civil

4a. El recibo otorgado por el dueño, después de concluida 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 que por el inciso precedente se le impone.

5a. Si los artífices u obreros empleados en la construcción del edificio han contratado con el dueño directamente por sus respectivas pagas, se mirarán como contratistas independientes, y tendrán acción directa contra el dueño; pero si han contratado con el empresario, no tendrán acción contra el dueño sino subsidiariamente, y hasta concurrencia de lo que éste deba al empresario.

Contrato de construcción a suma alzada

- Bajo esta modalidad el constructor, contratista o empresario, dirige, ejecuta y administra la obra hasta su total terminación por un precio cierto, global y único aportando trabajo y los materiales. El precio convenido con el mandante o comitente o con el propietario del terreno que encomienda la ejecución de la obra, se mantendrá invariable o inamovible, salvo que se establezca una cláusula de revisión de precios o que se introduzca obras extraordinarias o bien reformas o modificaciones introducidas por el propietario del proyecto que impliquen un aumento o disminución de la obra, en cuyo caso el precio será negociable (Eduardo Contreras Strauch)
- Se conoce de forma anticipada el precio.
- Contratista debe prever inicialmente y de forma realista sus precios, en función del riesgo que asume.
- **Obligación de resultado.**
- Título XVI del CC. Contrato de arrendamiento. Confección de obra material, Artículo 1996 Arrendamiento de obra.
- Artículos 2003 y 2004 se refieren a la construcción de edificio.

Artículo 2003, Regla 3ª (Código Civil)

- El empresario responde de **la ruina o defecto** del edificio que se deba a determinados **vicios**, sean éstos de construcción, del terreno que el empresario debió conocer, o de los materiales aplicados a la obra por el empresario;
- Aun en el caso que los materiales hayan sido proporcionados por el dueño, el empresario es responsable si debió conocer el defecto en razón de su profesión.

Artículo 2003, Regla 3ª (Código Civil)

- La ruina puede dar lugar a un daño indemnizable por sí misma o como causa inmediata de otro daño, sufrido a consecuencia de su materialización.
- La ruina es *per se* un daño para el propietario y para quienes tienen derechos personales o reales sobre o respecto de la cosa, que se vean afectados patrimonialmente por el solo hecho de la destrucción. Este es el interés que cautela el artículo 2003 regla 3ª

Artículo 2004 del Código Civil

Art. 2004. Las reglas 3.a, 4.a y 5.a del precedente artículo, se extienden a los que se encargan de la construcción de un edificio en calidad de **arquitectos**.

Artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), DFL N° 458 de 1975

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

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.

Artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones Incisos 3 y 4.

El profesional competente que realice el **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 estas materias y por los errores en que haya incurrido, en el ejercicio de sus funciones, si de éstos se han derivado daños o perjuicios. En los casos en que el estudio de mecánica de suelos sea realizado por un profesional competente diferente, este estudio será de su exclusiva responsabilidad.

Sin perjuicio de lo establecido en el N° 3 del artículo 2003 del Código Civil, **los constructores** serán responsables 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.

Artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones Incisos 5 y 6.

El **inspector técnico de obra (ITO)** será responsable 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.

Respecto de las responsabilidades, daños y perjuicios a que se refiere este artículo, las **personas jurídicas** serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil, los que deberán individualizarse en el respectivo permiso de construcción.

Artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones Incisos 7 y 8

El **propietario primer vendedor** estará 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, a quienes pueda asistir responsabilidad de acuerdo a esta ley. Tratándose de personas jurídicas deberá individualizarse a sus representantes legales. Las condiciones ofrecidas en la publicidad y la información que se entregue al comprador se entenderán incorporadas al contrato de compraventa. Tal información deberá expresar claramente la superficie total y útil de la o las unidades que se están ofertando, la de sus terrazas, bodegas y estacionamientos. Los planos y las especificaciones técnicas, definitivos, como asimismo el Libro de Obras a que se refiere el artículo 143, se mantendrán en un archivo en la Dirección de Obras Municipales a disposición de los interesados.

La responsabilidad civil a que se refiere este artículo, tratándose de personas jurídicas que se hayan disuelto, se hará efectiva respecto de quienes eran sus representantes legales a la fecha de celebración del contrato.

Artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones Incisos finales.

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

1. En el plazo de **diez años**, en el caso de **fallas o defectos** que afecten a la estructura soportante del inmueble.
2. En el plazo de **cinco años**, cuando se trate de **fallas o defectos** de los elementos constructivos o de las instalaciones.
3. En el plazo de **tres años**, si hubiesen **fallas o defectos** que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras.

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

Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del señalado en el número 3, que se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Responsabilidad por defectos y ruina de edificios (Barros)

- *Tipos de responsabilidad*

Responsabilidad contractual y extracontractual por ruina y defectos de construcción de edificios.

- La **contractual** rige entre quien encarga las obras y los profesionales y contratistas que las diseñan y ejecutan;
- La **extracontractual** protege los intereses de quienes no están relacionados por contrato con los responsables.
- En ambas los deberes de cuidado son análogos.
- Código Civil hace aplicable en materia REX la regla de RC respecto del Cto. de confección de obra material (Artículo 2003 Regla 3° y artículo 2324).
- Art. 18 Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), no distingue entre RC y REX.
- Daños sufridos a consecuencia de ruina o defectos de construcción por quien encargó la obra, o un tercero, están sujetos al mismo estatuto.
- **Art. 18 LGUC. Cualquier defecto. Código Civil: Solo ruina.**
- Responsabilidad del primer propietario, o primer vendedor. Responsabilidad estricta calificada. Centro de imputación de la responsabilidad.

Superposición de ordenamientos. Código Civil y LGUC (Barros)

- Debe atenderse a la magnitud de los efectos.
- Ruina o amenaza de ruina de edificio: Código Civil. Aplicación restringida. Especial en la materia.
- Vicio o defecto distinto a la ruina, aplicaría la LGUC.
- LGUC da lugar a una opción del estatuto aplicable. Establece responsabilidad de los constructores, sin perjuicio de lo dispuesto en el N° 3 del artículo 2003 del Código Civil (Artículo 18 de la LGUC).
- Objetivo de protección de víctimas de daños por ruinas, vicios o defectos.
- ¿Cuál es más favorable a la víctima, Código Civil o LGUC?

- **Derecho común, REX.** Responsable por dolo o culpa de la ruina o defecto de construcción del edificio que provoca daño.
- **Régimen de responsabilidad estricta calificada del constructor.**
- Responsabilidad **profesionales** que intervienen en la construcción.
- Responsabilidad estricta calificada del **Propietario Primer Vendedor.**
- Reglas comunes a los agentes de la construcción. Subcontratistas.
- Revisores Independientes. Controles privados.
- Extinción de la responsabilidad.

Responsabilidad del constructor (Barros)

- Vicios y defectos que permiten dar por configurada la responsabilidad del constructor.
- Hecho objetivo no es una conducta, es la **calidad de lo construido**. Vale para el artículo 2003 como para el Art 18 LGUC.
- El efecto dañosos debe ser atribuible a un VICIO de construcción, de los materiales o del terreno.
- **Vicio de construcción**. Por analogía con el Art. 1858 (vicios redhibitorios). Como **la calidad que impide su destinación o uso natural**.
- Vicios de construcción, materiales y del suelo. Cualquier vicio es responsabilidad del constructor,. Excepción Art. 2003 regla 3° y Art. 2000.
- **Código Civil, concepto de vicio, cercano al concepto de “defecto” del Art 18 de la LGUC.**
En el fondo **no responde a expectativas legítimas de calidad y seguridad**.

Responsabilidad del constructor

- “En definitiva, entonces, el punto de partida para determinar si hay lugar a la responsabilidad del constructor consiste en una valoración de lo edificado como vicioso o defectuoso, lo cual lleva la atención a la cosa misma antes que a la conducta de quien hizo posible ese vicio o defecto. Ello es coherente con la calificación de la obligación contractual del constructor como una **obligación de resultado** y de su responsabilidad extra-contractual como una **responsabilidad estricta calificada que se funda en una valoración objetiva de la calidad de una cosa**. Esa es la lógica que subyace tras la definición de las condiciones de la responsabilidad civil a partir de calidades de la cosa, en vez de atribuirla directamente a defectos de la conducta. En materia extracontractual esta conclusión se asocia claramente a la idea de una responsabilidad estricta calificada, en que **la sola existencia de un defecto en el resultado de una actividad permite dar por establecida la responsabilidad, con independencia del acto negligente concreto que lo produjo.**” (BARROS, pág . 774)

La ruina como daño atribuible al constructor.

- El [Código Civil](#) asume una hipótesis muy fuerte de daño a efectos de regular la responsabilidad: que el edificio perezca o amenace ruina.
- Artículos 934, **2003 regla 3ª**, 2323 y 2324.
- No basta que el edificio tenga un defecto funcional; es necesario que se haya destruido (haciéndolo parcial o completamente inutilizable), se hayan desprendido de él elementos que causen daño, o esté en condición tal que amenaza producir alguno de esos efectos.
- Art 2003, regla 3ª, hipótesis de que el edificio perezca o amenace ruina, en todo o en parte.

La ruina como daño atribuible al constructor

- El empresario responde de **la ruina o defecto** del edificio que se deba a determinados **vicios**, sean éstos de construcción, del terreno que el empresario debió conocer, o de los materiales aplicados a la obra por el empresario;
- Aun en el caso que los materiales hayan sido proporcionados por el dueño, el empresario es responsable si debió conocer el defecto en razón de su profesión.

La ruina como daño atribuible al constructor

- La ruina puede dar lugar a un daño indemnizable por sí misma o como causa inmediata de otro daño, sufrido a consecuencia de su materialización.
- La ruina es *per se* un daño para el propietario y para quienes tienen derechos personales o reales sobre o respecto de la cosa, que se vean afectados patrimonialmente por el solo hecho de la destrucción. Este es el interés que cautela el artículo 2003 regla 3ª. Relación del dueño con el empresario constructor.
- Pero puede haber terceros, subadquirentes, arrendatarios con opción de compra. Contractual respecto del dueño, pero extracontractual respecto de los demás. En la práctica, será irrelevante la distinción de RC o REX.

Daños que se siguen de fallas, errores o defectos de construcción.

- Sin perjuicio de las acciones que reconoce el [artículo 2003](#) regla 3ª del [Código Civil](#) por los efectos de la ruina actual o potencial, la **LGUC** otorga una acción contra los constructores por las fallas, errores o defectos en la construcción, sea por las propias actuaciones o de los subcontratistas, así como por el uso de materiales o insumos defectuosos. **Art. 18.**
- Esta acción es de las más extensas que conoce el derecho de la responsabilidad civil, tanto en lo relativo a la amplitud de la responsabilidad por el hecho ajeno como a los requisitos de procedencia.

- **Art. 18 LGUC. Requisitos acción:**

- Responsabilidad que tiene por fundamento el hecho de presentar el edificio fallas, errores o defectos que producen turbaciones en el uso y goce previsto para el edificio, conforme a su naturaleza.
- Basta que se acredite esta falla, error o defecto, para que haya responsabilidad.
- **Obligación de resultado** entre dueño y constructor.
- En cuanto a los daños que el defecto o falla de construcción produzca respecto de terceros, la norma establece una especie de responsabilidad estricta calificada por el defecto, donde el concepto de defecto de construcción es homologable al desarrollado por la doctrina jurídica sobre productos defectuosos.

- Al **constructor** sólo le caben las excusas de caso fortuito o fuerza mayor, esto es, que el defecto estuvo fuera de su ámbito de control.
- La regla de la LGUC no persigue imponer una responsabilidad por todo riesgo, sino simplemente imponer responsabilidad por defectos que sean atribuibles a su propio hecho, de modo que la fuerza mayor debiera ser tenida por excusa suficiente.
- Afectado tiene acciones de reparación en naturaleza e indemnizatorias, de acuerdo a las reglas generales.

Responsabilidad de los profesionales de la construcción

Régimen general de responsabilidad por culpa de quienes participan en la construcción

- ❖ Responsabilidad por negligencia, incluyendo las presunciones por el hecho ajeno y por el hecho propio.
- ❖ Suele haber varios dependientes. La existencia de un vicio de construcción generalmente es un indicio de que se ha actuado con negligencia, configurándose una presunción de responsabilidad por culpa.
- ❖ Los profesionales de la construcción están sujetos, en principio, a un régimen de responsabilidad por culpa, donde la ruina o defectos de lo edificado es un indicio suficiente de negligencia que permite configurar una presunción de responsabilidad.

Reglas especiales para los profesionales de la construcción

- ARQUITECTOS: Les son aplicables las reglas del Código Civil referidas a la responsabilidad del empresario de la construcción por ruina de edificios por expresa referencia del artículo 2004. Aplicable a los demás profesionales de la construcción.
- En la LGUC, Art 18 inc. 2°. Responsabilidad de los profesionales **proyectistas**. Responsables por errores. Error como infracción a los deberes de cuidado exigibles a un profesional que proyecta y calcula una construcción.
- No señala error culpable. Infracción de deberes de cuidado exigibles a un profesional. Probado el error, se incurre en culpa.

Reglas especiales para los profesionales de la construcción

- OGUC artículo 1.2.3.: Los proyectistas serán responsables, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, de los *errores* en que hayan incurrido, si de éstos se han derivado daños o perjuicios.
- En el fondo, la ley consagra una **responsabilidad por culpa presumida** que se justifica en la dificultad que supone para la víctima probar que el error no se ha debido a la culpa del proyectista, sino que a otra causa.
- **En consecuencia, la obligación contractual a que están sometidos los profesionales de la construcción es de resultado, y en el ámbito extracontractual basta el error para dar por establecida la culpa.**
- En otras palabras, si bien el fundamento de la responsabilidad de los profesionales es la negligencia, según las reglas generales, la existencia de un error que se muestre en un vicio de construcción o de diseño es un indicio de que se ha actuado con culpa, configurándose una presunción de responsabilidad.

Responsabilidad de profesionales que supervisan técnicamente la construcción.

❖ **Sistema de controles privados por revisores independientes**, cuya tarea es controlar la calidad técnica de los proyectos, y de **inspectores técnicos de obras (ITO's)**, encargados de que la ejecución de las obras sea conforme con las normas y el proyecto aprobado. En el ámbito de sus tareas, los revisores independientes y los inspectores técnicos responden subsidiariamente respecto de los proyectistas y constructores de las obras, respectivamente.

Responsabilidad del propietario de un edificio o construcción

- ❖ 2 tipos de propietarios: Quien la adquiere para destinarla a su fin natural. Deber de conservarla como buen padre de familia.
- ❖ Propietario que ejerce de empresario de la construcción y explota giro inmobiliario. Más extensa.
- ❖ 2 regímenes distintos.

Responsabilidad de todo propietario por daños causados por ruina de edificios.

- ❖ Deber de cuidar que éste se encuentre en condiciones de ser habitado y no causar daño a terceros (artículo 2323 I).
- ❖ Buen padre de familia, culpa leve.
- ❖ Responsabilidad por daños ocasionados por la ruina del edificio, que no acaece por un vicio o defecto de construcción, sino por omisión de las reparaciones o mantenciones necesarias para la conservación del edificio, o por haber faltado de otra manera al cuidado de un buen padre de familia.

Responsabilidad estricta del primer propietario: el empresario inmobiliario.

- La Ley de urbanismo y construcciones establece una **garantía del primer propietario** a favor de las víctimas de daños provocados por fallas o defectos de la construcción, sea que se manifiesten durante su ejecución o después de terminada la obra (artículo 18 I). La ley se refiere al ***propietario primer vendedor*** de una construcción, radicando la responsabilidad en quien realizó el negocio inmobiliario.
- PPV, OGUC: “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” (artículo 1.1.2).

Responsabilidad del Propietario Primer Vendedor

- Es ***estricta calificada***, pues está determinada por las fallas o defectos de construcción que hayan dado lugar a los daños.
- Acreditado el defecto, es indiferente cómo llegó a producirse;
- Similar a la del producto defectuoso.
- El primer propietario es responsable por los daños causados por fallas o defectos de construcción.
- En consecuencia, quien encarga la construcción asume los riesgos por defectos de construcción, incluso respecto de futuros propietarios y terceros en general, aunque no haya un vínculo contractual directo.
- La responsabilidad tiene por solo antecedente colocar el edificio en el mercado.

Reglas comunes a los agentes de construcción

- Responsabilidad por el hecho de dependientes y contratistas.
- La Resp. De los empresarios de la construcción e inmobiliarios, comprende la de sus dependientes y contratistas. Al acreedor contractual le es indiferente. 1590 I y 1679 CC. Este principio se extiende en materia extracontractual.

JURISPRUDENCIA RELEVANTE

- Causa rol Corte Suprema N° 47.579-2016. “Comunidad Edificio Estocolmo con Sociedad Inmobiliaria Los Ceibos Tres SA- Sociedad Infante Vial Ihnen Arquitectos Ltda- Gonzalo Santolaya Ingenieros Consultores SA- Benavente Cresta Pablo”.

1. **Comunidad contra inmobiliaria, arquitectos, ingenieros.**
2. Defectos de diseño y construcción en piso o radier del segundo subterráneo y de rampa entre los subterráneos; defectos de diseño y construcción en pasillos comunes, tales como el desprendimiento de las losas de piedra pizarra producto del material de mala calidad utilizado entre otros.
3. Artículo 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (Decreto Supremo No47 del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo de 1992), en sus artículos 1.2.3, 1.2.4, 1.2.6, 1.2.9 al 1.2.13.
4. **Estatuto aplicable.**
5. **Responsabilidad estricta calificada.**
6. **Propietario primer vendedor**
7. **Profesionales involucrados**
8. **¿Solidaridad?**

- Causa rol Corte Suprema N° 24.995-2014.
- Causa rol Corte Suprema N° 2.420-2015.