

Responsabilidad civil en Ley General de Urbanismo y Construcciones¹

En nuestro Código Civil la responsabilidad civil del constructor por ruina de un edificio se basa en las presunciones de culpa del artículo 2.324 en relación con el artículo 2.003 regla tercera². Sin embargo, la Ley N° 19.472, de 16 de septiembre de 1996, incorporó a la Ley General de Urbanismo y Construcciones (D.F.L. N° 458, de 1975) un régimen especial de responsabilidad que se aplica con preferencia respecto del Código Civil (de Derecho Común).

Se trata del último supuesto, de reciente data, de responsabilidad objetiva: la responsabilidad civil del propietario primer vendedor, figura nueva creada por la Ley N° 19.472 que reformó los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante LGUC).

El artículo 18 de la LGUC, después de la reforma establece que *"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 perjuicios³"*.

La ley vino a proteger fundamentalmente al adquirente de viviendas, pero se hizo también extensiva a terceros víctimas de una falla o defecto en el inmueble.

Supuesto de hecho

¹ Vide Decreto con Fuerza de Ley 458 de 18 de febrero de 1975, que aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones.

² Vide *supra*, página 123.

³ Vide Ley N° 19.472, publicada en el Diario Oficial con fecha 16 de septiembre de 1996.

⁴ Vide CORRAL Talciani, Hernán. Obra citada, página 268. En palabras del distinguido profesor: "Se trata de una responsabilidad objetiva, aunque presupone la prueba de la falla o defecto de construcción y la existencia del perjuicio". Vide también BARROS Bourie, Enrique. Obra citada, párrafo 320, página 472. El profesor Barros ha dicho que "Ante todo, el primer propietario tiene una amplia responsabilidad personal por los defectos de construcción, esto es, se establece una responsabilidad estricta calificada por el resultado defectuoso de la construcción (artículo 18 I). Además, se establece una responsabilidad estricta (análoga a la vicaria) de los constructores por los hechos de los subcontratistas (artículo 18 III) y de personas naturales por las personas jurídicas relacionadas que hayan prestado servicios profesionales o actúen como propietarias (artículo 18 IV y VI)".

En este caso el inmueble presenta *fallas o defectos*, concepto más amplio que el de ruina. Es así como estas simples fallas o defectos de la cosa pueden no ser constitutivos de ruina pero ser causa o motivo para que opere la responsabilidad establecida en la presente ley, ya sea que la falla o defecto que experimente la cosa construida cause daño o perjuicio al adquirente (vicio en la cosa) o a terceros (daños causados por la cosa).

Naturaleza jurídica

La escasa doctrina⁴ sostiene acertadamente que esta es una responsabilidad objetiva o sin culpa porque se hace responsable al propietario primer vendedor de fallas o defectos que no le son imputables ya que, por regla general, estos se deben al quebrantamiento de la *lex artis ad hock* del constructor o del encargado de la construcción del inmueble.

Fundamento

Se sostiene que la ley ha querido crear una responsabilidad objetiva o sin culpa fundada en la idea de *garantía*. El fundamento no está en la culpa como transgresión a la *lex artis ad hock*, sino en la idea de garantía respecto de la víctima (adquiriente o tercero no propietario), quien podrá demandar al dueño de la obra siempre y cuando este sea propietario-primer vendedor.

Concepto de propietario primer vendedor⁵

Este concepto de *propietario primer vendedor* llama a la ambigüedad. Sin embargo, la doctrina ha entendido que se trata de todo aquel sujeto que, habiendo encargado la

⁵ Se trata de una expresión que puede resultar muy amplia, comprendiendo a quien habiendo encargado la construcción del inmueble, y pagado el precio, le vende, despojándose de su dominio. *Vide* Decreto con Fuerza de Ley 458 Título I, artículo 18: “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 aquella.

Los proyectistas serán responsables por los errores en que hayan incurrido, si de éstos se han derivado daños o perjuicios.

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.

Las personas jurídicas serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como proyectista o constructor respecto de los señalados daños y perjuicios.

El propietario primer vendedor estará obligado a incluir en la escritura pública de compraventa, una nómina que contenga la individualización de los proyectistas y constructores a quienes pueda asistir responsabilidad de acuerdo al presente artículo. Tratándose de personas jurídicas deberá individualizarse a sus representantes legales. Las condiciones ofrecidas en la publicidad se entenderán incorporadas al contrato de compraventa. 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.

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.”; y artículo 19: “Las causas a que dieron 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.

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. El árbitro deberá ser designado por el juez letrado competente y tener, a lo menos, cinco años de ejercicio profesional.”

⁶ *Vide* Ley 39 de 5 de noviembre de 1999 del Reino de España, de Ordenación de la Edificación, Capítulo IV, artículo 17: “Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación.

construcción y habiendo pagado por ello la vende, despojándose de su dominio. Así, se excluye claramente de esta ley al propietario que encarga esta construcción pero para el uso propio de su familia. Por lo que, a modo de ejemplo, si un médico manda a construir su casa y se produce un daño a un tercero no sería responsable en virtud de esta ley.

Nuestro legislador en la historia de la constitución de esta ley parece haber seguido los postulados del Derecho de España en el sentido de hacer responsable al promotor inmobiliario⁶; que es aquel sujeto o empresario que tiene por giro o tráfico habitual el construir con recursos propios o con constructores contratistas y vender lo construido a terceros.

Se dice también que esta ley quiso seguir los postulados del Derecho francés⁷, pero lo hizo con una deficiente técnica. Así, por deficiente técnica legislativa nuestra ley dejó como civilmente responsable al propietario primer vendedor, sin distinguir si este propietario que vende el inmueble se dedica empresarialmente a esa actividad. Esta situación es particularmente grave para las personas naturales e incluso jurídicas que no se dedican a vender y construir inmuebles, ya que según la historia fidedigna de su establecimiento el espíritu de la ley fue hacer civilmente responsable a la sociedad inmobiliaria. Pero con la mentada deficiente técnica jurídica crea este concepto único, que incluye a la empresa inmobiliaria y al simple particular que construye su casa y luego la vende. Esto es particularmente grave si consideramos la corriente de interpretación textual o literal de nuestra jurisprudencia, pues es probable que se le aplique esta responsabilidad objetiva sin culpa a los particulares, sin perjuicio que el que

⁷ *Vide Code Civil*, Livre III, Titre VIII, article 1.792: "Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère"; et Livre III, Titre XX, article 2.270: "Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent Code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article."

⁸ Vide Decreto con Fuerza de Ley 458 Título I artículo 18, inciso 1º: "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. (...)".

paga luego repita contra el verdadero responsable; es decir, el constructor o subcontratista.

Legitimación pasiva

En primer lugar, tenemos al *dueño de la obra*⁸. Éste podrá ser una persona natural o jurídica que encarga la construcción de un inmueble y se obliga a pagar el precio al constructor.

En segundo lugar, tenemos al *constructor*⁹ como legitimado pasivo. Es responsable por las fallas o defectos en la construcción.

No obstante la regulación establecida por el Código Civil en relación con la responsabilidad civil del constructor por vicio en la cosa en el artículo 2.324 en relación con el artículo 2.003 regla tercera, la LGUC establece una responsabilidad concurrente que se superpone a esta responsabilidad civil de Derecho Común establecida en el Código, por lo tanto estas empresas están sometidas a una doble normativa. A saber:

a) La presunción de culpa por ruina que establece el artículo 2.324 del Código Civil en relación con el 2.003 regla tercera, que es de Derecho Común.

b) En segundo lugar, el régimen de derecho especial establecido por el artículo 18 inciso 3° de la Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC) DFL 458¹⁰ que se constituye como una responsabilidad objetiva o sin culpa toda vez que la falla o defecto se deba a hecho o culpa del subcontratista. Esta Ley en su artículo 18 inciso 3° fue muy clara en señalar que "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"...

⁹ Vide Decreto con Fuerza de Ley 458 Título I artículo 18, inciso 3°: *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.*

¹⁰ Vide *supra*, nota anterior, página.

De esta manera, la doctrina ha entendido que la responsabilidad civil del constructor en esta ley es objetiva sin culpa o estricta, y ello por dos motivos:

i.- Se le hace responder por el hecho o culpa del subcontratista.

En ocasiones los constructores utilizan subcontratos para cumplir su obligación de hacer para con el dueño, y sucede que a veces las fallas o defectos son responsabilidad de aquellos subcontratistas.

ii.- Por que la ley expresamente señaló que el constructor responde no sólo de fallas o defectos en la construcción (que dan la idea de hechos culpables por la falta a su *lex artis ad hock*), sino que también responde de simples errores: “los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción”... (artículo 18 inciso 3°). Con anterioridad a la reforma introducida por la ley 19.472 este artículo sólo se refería a fallas o defectos. Después de aquella reforma, el constructor también es responsable de los errores que no son constitutivos de culpa alguna.

Por otro lado, la responsabilidad civil objetiva del propietario primer vendedor y del constructor es sin perjuicio del derecho a repetir contra el culpable de la falla o defecto. Sin embargo, si el daño fue debido a simple error no hay contra quien repetir, y el constructor deberá asumir la responsabilidad de pagar.

Procedimiento

Esta ley estableció que todas las acciones a que de lugar este artículo se tramitarán conforme a las reglas del juicio sumario del título XI libro III CPC, pero las partes pueden someter las controversias a la resolución de un árbitro mixto, aunque nombrado por el juez civil¹¹.

Prescripción extintiva¹²

La ley estableció una prescripción de cinco años, y no de cuatro que es la regla general en la responsabilidad

¹¹ *Vide* Decreto con Fuerza de Ley 458 Título I, artículo 19.

¹² *Vide* Decreto con Fuerza de Ley 458 Título I, artículo 18 inciso 8°: “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”.

extracontractual que establece el artículo 2.332 del Código Civil. La prescripción se cuenta desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad respectiva. El legislador no quiso que el plazo de prescripción se empezara a contar desde el hecho que dio origen al daño (regla general), pero tampoco estableció que el plazo se contara desde el momento en que el daño se manifestó, que representa la tendencia más moderna.

Ámbito de aplicación de la Ley

Por último, el ámbito de aplicación de esta normativa refiere todas las construcciones regidas por la Ley General de Urbanismo y Construcción DFL 458, y que corresponden fundamentalmente a inmuebles ubicados dentro del radio o extensión urbana del plano regulador respectivo, y no respecto de los ubicados en el ámbito rural.