

INFORME EN DERECHO

**“LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL PROPIETARIO PRIMER VENDEDOR, DEL
CONSTRUCTOR Y DEMÁS PROFESIONALES FRENTE A DAÑOS CAUSADOS
EN TERREMOTO”**

Juan Eduardo Figueroa Valdés

Profesor de derecho

Universidad de los Andes

Fecha: 12 de Marzo de 2010

LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL PROPIETARIO PRIMER VENDEDOR, DEL CONSTRUCTOR Y DEMÁS PROFESIONALES FRENTE A DAÑOS CAUSADOS EN TERREMOTO

I.- ANTECEDENTES

1.- Se nos ha solicitado informar acerca del régimen legal de responsabilidad civil del propietario primer vendedor, del constructor y demás profesionales que intervienen en la ejecución de una obra, frente a los daños causados en terremoto, tanto en la aplicación de la Ley General de Urbanismo y Construcciones como del Código Civil.

2.- Analizaremos en particular el régimen especial de responsabilidad civil de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; la responsabilidad del propietario primer vendedor; los requisitos para que exista la obligación de indemnizar; la exclusión de responsabilidad por caso fortuito o fuerza mayor; la responsabilidad de los profesionales que participan en la obra, y en particular del constructor, proyectistas, revisores independientes e inspector técnico de obra; la responsabilidad de las personas jurídicas, la responsabilidad de la Dirección de Obras Municipales; la prescripción de las acciones para hacer efectiva la responsabilidad civil; la competencia del SERNAC; el régimen de responsabilidad conforme al Código Civil, su ámbito de aplicación, requisitos para que nazca la obligación de indemnizar, los daños de que se responde; y la prescripción.

II.- RÉGIMEN ESPECIAL DE RESPONSABILIDAD DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

1.- Régimen de responsabilidad objetiva

La Ley N° 19.472, conocida como Ley de “*Calidad de la Construcción*”, fue publicada en el Diario Oficial de 16 de Septiembre de 1996, comenzando a regir el día 17 de Diciembre del mismo año. Esta ley vino a modificar la Ley General de Urbanismo y Construcciones, especialmente sus artículos 18 y 19, mediante la creación de un nuevo régimen de responsabilidad civil en la construcción.

Mediante esta reforma legal se busca facilitar el ejercicio de las acciones judiciales frente a la existencia de vicios o defectos de construcción por parte de los adquirentes de inmuebles nuevos, centralizándose la responsabilidad en el denominado “*propietario primer vendedor de una construcción*”, con lo cual se libera a los perjudicados de la labor de identificar cuál de todos los intervinientes en el proceso es el que con su actividad permitió el surgimiento del daño, o en su caso, de tener que demandarlos a todos, unos en subsidio de los otros¹.

La responsabilidad del propietario primer vendedor es de carácter objetiva o sin culpa, aunque el texto de la ley no lo señala en forma expresa. Al respecto hay antecedentes en la historia del establecimiento de la norma² y así ha sido reconocido por nuestra doctrina especialmente por Hernán Corral y René Abeliuk³.

Tratándose del constructor, en nuestra opinión, también existe una responsabilidad objetiva, aunque más restringida, puesto que no sólo responde por los errores, sino también por cualquier falla o defecto, obras de subcontratistas, materiales o insumos.⁴

Por su parte, tratándose de los proyectistas, en que la responsabilidad se funda en un error, para establecer su responsabilidad deberá acreditarse la existencia de culpa o negligencia profesional⁵. Igualmente, la responsabilidad será

¹ Corral Talciani, Hernán, Responsabilidad Civil Extracontractual en la Construcción, Gaceta Jurídica N° 223, año 1999, p. 33.

² Cámara de Diputados Diario de Sesiones, Sesión 24 de 17 de Mayo de 1994.

³ Corral, Hernán, El Régimen de Responsabilidad incorporada por la Ley N° 19.472 de 1996 a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, Gaceta Jurídica 1999, N° 223, p. 35, y Abeliuk, René, Las obligaciones, 4ª edición, Editorial Jurídica de Chile, 2001, Tomo 1, p. 264.

⁴ En el mismo sentido Corral Hernán, El Régimen de responsabilidad, ob. cit., p. 28.

⁵ En el mismo sentido Wahl Silva, Jorge, Responsabilidad Civil de los profesionales de la construcción y promotores inmobiliarios en Chile, Revista Anales, Derecho UC., temas de responsabilidad civil, Agosto 2006, p. 20 y ss.

subjetiva tratándose de los revisores independientes y de los inspectores técnicos de obra.

2.- Responsabilidad del propietario primer vendedor

2.1.- Generalidades

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, según lo estatuye el artículo 18 inciso 1º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y el artículo 1.2.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC.

Por su parte, el artículo 1.1.2 de la OGUC, define al “*propietario primer vendedor*” como al “*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*”.

Esta responsabilidad, tal como hemos dicho, es objetiva ya que se extiende a los daños que provengan de cualquier falla, error o defecto en la construcción, sin importar que puedan ser atribuibles sólo a una determinada especialidad o agente que haya intervenido en la construcción. Así ha sido reconocido recientemente por nuestra Corte Suprema y por la Corte de Apelaciones de Concepción, dentro de la jurisprudencia disponible⁶.

Con todo, debemos tener presente que, conforme al mismo artículo 18 inciso 1º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se establece que la mencionada responsabilidad es sin perjuicio del 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.

La finalidad del legislador de hacer al propietario primer vendedor responsable bajo criterios objetivos, es la de establecer un sujeto pasivo por excelencia, a quien el propietario del inmueble afectado por vicios de construcción

⁶ Corte Suprema, sentencia de fecha 29 de Octubre de 2003, rol 2014-2002, y Corte de Apelaciones de Concepción sentencia 23 de Abril de 2008, causa Bilbao con Sociedad Inmobiliaria Miramar Limitada; ambas disponibles en la base de datos electrónica de LexisNexis.

pueda dirigir la acción de responsabilidad, sin importar si es o no el verdadero causante de dichos perjuicios⁷.

Igualmente, nuestra Corte Suprema ha reconocido que la responsabilidad civil establecida en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones es de origen legal, teniendo presente que el artículo 1.437 del Código Civil señala que la fuente de las obligaciones no sólo provienen de los contratos, cuasicontratos o hechos ilícitos, sino también por disposición de la ley⁸.

2.2.- Requisitos para que exista la obligación de indemnizar

2.2.1.- Existencia de falla o defecto de construcción

La doctrina y jurisprudencia extranjera reconocen tres categorías específicas de vicios de construcción, según las distintas fases en que puede separarse la actividad constructiva, distinguiendo entre vicios del proyecto, vicios de dirección técnica y vicios de ejecución material.

Los vicios del proyecto están referidos a los defectos técnicos de concepción y disposición que violen las reglas de arte o afecten de cualquier manera la solidez, al destino o al uso normal del edificio, lo que puede ser consecuencia no sólo de deficiencia en los planos, sino también en cualquiera de los demás elementos que integran el proyecto, como por ejemplo, en las indicaciones contenidas en las memorias, especificaciones técnicas, cálculos, etc., dentro de los cuales se comprenden los vicios de diseño o de concepción, por ejemplo si el proyecto es contrario al encargo profesional o al destino y naturaleza de la obra o a las leyes o disposiciones generales o a las normas urbanísticas.

En cuanto a los vicios de dirección técnica, ellos se presentan cuando el profesional que intervenga en la dirección técnica de la obra no haya desempeñado correctamente la función que le corresponde en esta fase del

⁷ Urrejola Santa María, Sergio, La responsabilidad profesional de los agentes de la construcción, LexisNexis, año 2004, página 90.

⁸ Sentencia Corte Suprema de 21 de Enero de 2009, causa Gustavo Rementería Rojas y Otros con Terranorte S.A., publicada en base de datos electrónica Legal Publishing N° 41615.

proceso edificatorio, lo que incluye la obligación de estudiar el proyecto; el deber de corregir y complementar el proyecto en aquellos puntos en que resulte incorrecto, inadecuado o insuficiente; o el deber de especificar técnicamente el proyecto impartiendo a los profesionales que intervengan en la ejecución de la obra las instrucciones, gráficos, planos y demás documentos necesarios, todo ello en el entendido de la imposibilidad que un proyecto pueda abarcar todos los detalles de la obra proyectada; como asimismo, incluye la obligación de vigilancia de la obra.

Finalmente la doctrina reconoce los vicios de ejecución material de la obra que están referidos, a vía ejemplar, a la falta de capacidad técnica del constructor por ocupar mano de obra no calificada para realizar la obra; la utilización de materiales de construcción defectuosos de mala calidad o de una calidad distinta a los contemplados en el proyecto; la realización material de la obra apartándose del proyecto; la inobservancia de las instrucciones impartidas; dar inicio a la obra sin comunicar previamente su comienzo a los profesionales que deben dirigirla, etc..⁹

Nuestra jurisprudencia ha reconocido en forma uniforme que el propietario primer vendedor de una construcción es responsable por todos los daños y perjuicios en la medida que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio del derecho a repetir contra los responsables de los mismos que haya dado origen a los daños o perjuicios, tal como lo expresa la Corte Suprema en sentencia de 27 de Marzo de 2007.¹⁰

Ahora bien, corresponde preguntarse cuándo existe una falla o defecto de construcción?. Sobre el particular, una de las formas objetivas de poder determinar si en el proceso constructivo existió una falla o defecto de construcción,

⁹ Urbanismo y Construcción, Figueroa Velasco, Patricio y Figueroa Valdés, Juan Eduardo, Editorial LexisNexis, año 2006, p.254 y ss.

¹⁰ Causa Graciela Ríos Leal con Inmobiliaria Lomas de San Andrés Limitada, consultada Legal Publishing electrónico N° 36201; en el mismo sentido puede consultarse la sentencia de la Corte Suprema de 29 de Enero de 2009, Gustavo Remendería Rojas con Terranorte S.A., Legal Publishing N° 41615; Lazcani Solar con Inmobiliaria Fourcade S.A., sentencia Corte Suprema, 29 de Octubre de 2008, publicada en buscador electrónico Microjuris.com; sentencia Patricio Bilbao Esparza con Sociedad Inmobiliaria Miramar Limitada, Corte de Apelaciones de Concepción de 23 de Abril de 2008, publicada en buscador electrónico Legal Publishing N° 38880; y sentencia Corte Suprema Comunidad Edificio Colonial con Inmobiliaria Puangue Limitada, Ingeniería y Construcción Icafal Limitada, de fecha 27 de Enero de 2009, publicada en base de datos electrónica Legal Publishing N° 41676.

es verificar si se dio cumplimiento a las normas legales y reglamentarias aplicables en cada caso en particular. Así, por ejemplo, tratándose de determinar si existen fallas o defectos estructurales, deberá examinarse si se dio cumplimiento a la normativa de cálculo estructural, establecido en la norma chilena 433, aprobada por la División de Normas del Instituto Nacional de Normalización, que regula el diseño sísmico de los edificios¹¹.

Igualmente, deberá, por ejemplo, tratándose de edificios públicos determinarse si se dio cumplimiento a las obligaciones de revisión del proyecto del cálculo estructural por un tercero totalmente independiente de la oficina profesional que esté a cargo de dicho proyecto, según lo estatuye la ley N° 19.748¹², como asimismo deberá determinarse si se dio cumplimiento a las disposiciones de la OGUC, y especialmente al artículo 5.1.26, que establece la obligación de acompañar un informe favorable del revisor del proyecto de cálculo estructural, junto con la solicitud del permiso de edificación, pudiendo el propietario postergar la entrega de dicho informe hasta el momento del otorgamiento del permiso, siempre que acredite la contratación de un revisor al solicitar dicho permiso.

Al respecto, resulta de especial interés hacer presente el criterio sostenido por nuestra Corte Suprema en cuanto a relacionar la existencia de falla o defectos de construcción con el cumplimiento de las normas constructivas. Así por ejemplo, en sentencia reciente de 27 de Enero de 2009, la Corte Suprema ha sostenido que habiéndose acreditado la existencia del incumplimiento de las obligaciones de las demandadas en orden a entregar el inmueble sin los defectos ni fallas, en términos tales que permitiese prestar la utilidad que fue buscada por los compradores al momento de contratar, otorgando a éstos su uso y goce efectivo, se entiende para ello indispensable el previo cumplimiento de los estándares básicos de tipo técnico de diseño y construcción, exigidos por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y por la Ordenanza General que contiene sus

¹¹ Esta norma fue aprobada por el Consejo del Instituto Nacional de Normalización en Sesión de 26 de Junio de 1996, siendo declarada norma chilena oficial por Decreto N° 172 de 5 de Diciembre de 1996 del MINVU, publicado en el Diario Oficial de 23 de Diciembre de 1996.

¹² Publicada en Diario Oficial de 23 de Agosto de 2001 que incorporó un nuevo artículo 116 bis A, pasando el artículo 116 bis A a ser 116 bis B, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

disposiciones reglamentarias; agregando que, toda vez que se observan fallas en la ejecución y terminación de los elementos estructurales de hormigón armado – fallas con o sin compromiso estructural- del edificio y existencia de diferencias en las pendientes, debiendo revisarse recarpeteado y tareas en varias superficies en los términos del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el propietario primer vendedor, es responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en la construcción, sea durante su ejecución y después de terminada¹³.

Igualmente, nuestra Corte Suprema ha establecido que si la inmobiliaria demandada contesta la demanda indicando que los defectos fueron reparados o que éstos son de responsabilidad de los ocupantes del edificio –los demandantes-, ha invertido la carga de la prueba y, por tanto, a ella compete acreditar que no tiene obligación de reparar daños y perjuicios, porque no existen las fallas o defectos, esto es, porque se ha cumplido a cabalidad con las normas reglamentarias con la construcción del edificio¹⁴.

Otro de los criterios que sirve para determinar si existe una falla o defecto de construcción, es precisar si los profesionales que participaron en la ejecución de la obra o en la preparación de los proyectos, cumplieron con la *lex artis* y las especificaciones técnicas de la obra, ya que cuando ésta fue construida sin ajustarse a las reglas que impone la *lex artis*, lo lógico y previsible será que la obra adolezca de vicios, fallas o defectos de los cuales los profesionales deberán responder.

Sobre el particular, tratándose de las obras referidas al proyecto estructural de un edificio, es útil tener presente, por ejemplo, el Manual de Detallamiento para Elementos de Hormigón Armado preparado por el Instituto Chileno del Hormigón, que establece que para que las estructuras tengan buen comportamiento frente a cargas estáticas y dinámicas (sísmicas) no basta con un buen diseño y buena

¹³ Sentencia causa Gálvez Quezada Alicia con Inmobiliaria Puangue Limitada y Otro, base de datos electrónica Microjuris.com. En el mismo sentido puede consultarse Comunidad Edificio Colonial con Inmobiliaria Puangue Limitada, Sentencia Corte Suprema, 27 de Enero de 2009, base de datos electrónica Legal Publishing N° 41676.

¹⁴ Remendia Rojas con Terranorte S.A., sentencia Corte Suprema, 21 de Enero de 2009, base de datos electrónica Legal Publishing N° 41615.

construcción. El detallamiento de la armadura es fundamental para poder obtener un buen comportamiento, y en razón de ello dicho Manual determina la *lex artis* de cómo debe quedar colocada la armadura después del hormigonado.¹⁵

2.2.2.- Existencia de daño

El artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones señala que *“el propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella ...”*. Al no distinguir, comprende de forma amplia tanto los daños materiales, esto es daño emergente y lucro cesante, como al daño moral.

Consta en el mensaje de la Ley N° 20.016, mediante la cual se modificó las normas relativas a la calidad de la construcción¹⁶, la intención del Ejecutivo de acotar los daños respecto a los cuales se puede ejercer la acción de indemnización, asumiendo que en la actualidad la normativa obliga a los responsables a responder por todos los daños o defectos de la edificación. Sin embargo, dicha iniciativa no prosperó, quedando en este aspecto en los mismos términos en que se encontraba regulado en la Ley N° 19.472, lo que contrasta incluso con la situación existente en el derecho comparado. Así, por ejemplo, en el derecho español, conforme al artículo 17 de la Ley de Ordenación de la Edificación de 1999, los agentes de la construcción responden sólo por los daños materiales¹⁷.

Sobre el particular, nuestra Corte Suprema ha señalado que al declarar la ley como deudor único de los daños y perjuicios al propietario primer vendedor, imputándole todas las imperfecciones de la construcción, el vocablo *“todos”* es amplio y abarca los distintos tipos de menoscabos o errores, lo cual queda más evidente, al reparar que la ley otorga a la empresa constructora una acción de

¹⁵ Manual ICH versión 2009, p. 9.

¹⁶ Publicada en el Diario Oficial de 27 de Mayo de 2005.

¹⁷ Silva Boggiano, Macarena, La responsabilidad civil de los profesionales de la construcción después de la modificación al artículo 18 de la LGUC, Revista de Derecho Económico N° 15, Universidad Católica, año 2005, p. 120.

reembolso para recuperar los pagos frente a proveedores fabricantes, subcontratistas, en orden a restablecer su patrimonio.¹⁸

Igualmente, la jurisprudencia de nuestros Tribunales Superiores de Justicia ha reconocido en forma reiterada y uniforme la procedencia del poder reclamar el daño moral en la responsabilidad civil emanada de la construcción¹⁹

2.2.3.- Relación de causalidad entre fallas o defectos de construcción y daño producido

Los perjuicios deben haber derivado directamente de los vicios de construcción o de diseño; debe existir una relación de causa efecto entre el perjuicio sufrido y la falla o defecto de construcción, de modo que supone se trate de fallas que se incluyan en el contexto de la labor constructiva y por ende, se excluyen los daños provenientes de mejoras constructivas por cuenta del adquirente o por mala conservación o utilización inadecuada de la obra²⁰.

En el mismo sentido, la jurisprudencia de nuestros Tribunales Superiores de Justicia, ha reconocido la necesidad de que exista una relación de causalidad entre la falla o defecto de construcción y el daño producido. Así, por ejemplo, señala que se comprueba la relación de causalidad que media entre los daños de la vivienda y los defectos o fallas de la construcción, por cuanto los primeros son una consecuencia natural de los segundos, pues si se eliminan mentalmente los defectos, los daños por acción del agua y la humedad al interior de la vivienda no se habrían producido en las magnitudes que alcanzaron.²¹

¹⁸ Pereira Díaz y Otros con Empresa de Servicios Sanitarios de Tarapacá S.A., sentencia de 8 de Noviembre de 2004, base de datos electrónica Legal Publishing N° 31357.

¹⁹ Sentencia Cruz Barriga con Inmobiliaria Río Napo Limitada, Corte de Apelaciones de Concepción de 22 de Julio de 2009, Legal Publishing N° 42332; Valenzuela Hidalgo, Ruperto con Inmobiliaria Petrohué, sentencia Corte de Apelaciones de Concepción de 31 de Diciembre de 2009, base de datos electrónica Microjuris.com; sentencia Novoa Sandoval, Victoria con Despro Inmobiliaria Limitada, Corte de Apelaciones de Antofagasta de fecha 3 de Marzo de 2009, base de datos electrónica Microjuris.com, Lazcani Solar con Inmobiliaria Fourcade S.A., sentencia Corte Suprema de 29 de Octubre de 2008, base de datos electrónica Microjuris.com; Rementería Rojas con Terranorte S.A., sentencia Corte Suprema, de fecha 21 de Enero de 2009, base de datos electrónica Legal Publishing N° 41615.

²⁰ Corral Talciani, Hernán, Responsabilidad civil extracontractual en la construcción, ob. cit., p. 34.

²¹ Sentencia Corte de Apelaciones de Concepción de 23 de Abril de 2008, Bilbao con Sociedad Inmobiliaria Miramar Limitada, base de datos electrónica Legal Publishing N° 38880. En el mismo sentido, puede

2.3.- Exclusión de responsabilidad por caso fortuito o fuerza mayor

En la doctrina extranjera se distingue entre caso fortuito y fuerza mayor sobre la base de la causa que origina el hecho; si proviene de la fuerza de la naturaleza, se habla de caso fortuito, si del hecho de una persona generalmente la autoridad, de fuerza mayor²². Sin embargo, para nuestro Código Civil ambas expresiones son sinónimas. En efecto, el artículo 45 del Código Civil define la fuerza mayor o el caso fortuito como *“el imprevisto a que no es posible de resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.”*.

De este modo, conforme a nuestra legislación civil, para que exista caso fortuito o fuerza mayor deben concurrir copulativamente los siguientes requisitos: i) Un hecho extraño a la voluntad de las partes; ii) Su imprevisibilidad, y iii) La imposibilidad de resistirlo.

La imprevisibilidad del hecho constituye la esencia del caso fortuito o la fuerza mayor y significa que las partes no han podido prever el hecho al celebrar el acto o contrato, ni el deudor al momento de presentarse; hay circunstancias que normalmente pueden preverse, y el deudor debe tomar las precauciones necesarias para que si se presentan no le impidan su cumplimiento.

El caso fortuito o la fuerza mayor, se trata de un concepto 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. El derecho atiende a las previsiones normales, según un cálculo de probabilidades sobre el acontecer del hecho pertinente. Para este cálculo será fundamental la manera como el

consultarse Gálvez Quezada con Inmobiliaria Puangue Limitada, sentencia Corte Suprema de 27 de Enero de 2009, base de datos electrónica Microjuris.com; sentencia Corte Suprema 27 de Marzo de 2007, Ríos con Inmobiliaria Lomas de San Andrés Limitada, base de datos electrónica Legal Publishing N° 36201; sentencia Corte Suprema Lazcani Solar con Inmobiliaria Fourcade S.A., Corte Suprema, de 29 de Octubre de 2008, base de datos electrónica Microjuris.com; y sentencia Corte de Apelaciones de Concepción 22 de Julio de 2009, Cruz Barriga con Inmobiliaria Río Napo Limitada, base de datos electrónica Legal Publishing N° 42332.

²² Abeliuk Manasevich, René, Las obligaciones Tomo II, Editorial Jurídica de Chile, año 1993, p. 686.

suceso se presenta, sus circunstancias concomitantes, y una cierta diligencia para hacer precisamente tal cálculo, que debe suponerse en el agente²³.

Sobre el particular resulta ilustrativo la norma contenida en el artículo 934 del Código Civil a propósito de la denuncia de obra ruinosa, que establece: *“Si notificada la querella, cayere el edificio por efecto de su mala condición, se indemnizará de todo perjuicio a los vecinos; pero si cayere por caso fortuito, como avenida, rayo o terremoto no habrá lugar a indemnización; a menos de probarse que el caso fortuito, sin el mal estado del edificio, no lo hubiera derribado. No habrá lugar a indemnización, si no se hubiere precedido notificación de la querella”*.

De esta forma, el rayo o el terremoto, constituirá caso fortuito si reúne ciertas circunstancias, debiendo ser imprevisible. Sobre el particular, por ejemplo, el profesor Fueyo nos indica que tratándose de un rayo, en una ciudad moderna, en donde no sólo las buenas normas aconsejan instalaciones especiales de defensa, sino que es obligación de quienes construyen prever estas cosas, bajo control y sanciones municipales, no sería caso fortuito si un rayo cayera sobre dicho edificio moderno que se construyó para el funcionamiento del Congreso Nacional en Valparaíso en el año 1990²⁴.

Debemos tener presente que la prueba del caso fortuito le corresponde a quien lo invoca, según resulta de lo dispuesto en el artículo 1.547 inciso 3º del Código Civil y en el Nº 1 del artículo 1.674 del mismo Código, toda vez que la culpa se presume, y al probarse el caso fortuito se establece que el deudor está exento de ella.

Ahora bien, tratándose específicamente del terremoto, resulta especialmente ilustrativo lo expresado por nuestra Corte Suprema, que al analizar el artículo 45 del Código Civil expuso: *“Que, como se desprende de la disposición legal citada, la esencia del caso fortuito o de la fuerza mayor, está constituida por la imprevisibilidad del hecho, y así, se sostiene por la demandada, que ella está constituida en el caso de autos, por el fenómeno sísmico, que tuvo como centro a*

²³ Fueyo Laneri, Fernando, Cumplimiento e incumplimiento de las obligaciones, Editorial Jurídica de Chile, 1991, p. 390.

²⁴ Ibid, p. 396.

la ciudad de Santiago, y que acaeció con tres días de anterioridad al accidente que le costó la vida al señor Gabri; y se agrega, que éste fenómeno fue de tal intensidad, que bien pudo soltar o dejar en malas condiciones la ornamentación del edificio de que se trata, facilitando así la caída del trozo de ella, que causó las lesiones al señor Gabri” (considerando 8º); y luego en el considerando 9º agrega: “Que, del informe evacuado por el señor Director del Observatorio Astronómico de Chile que corre a fojas 115, se desprende que el fenómeno sísmico registrado en la noche de 17 de Diciembre de 1937, fue de mediana intensidad, clasificado para Santiago en los número 5 y 6 de la escala sismológica de Rossi-Forel, o sea, de acuerdo con dicha tabla, fue un movimiento de tierra con incapacidad para producir perjuicios materiales”.²⁵

En el mismo sentido, la Corte de Apelaciones de Valdivia ha resuelto que no constituye fuerza mayor o caso fortuito la circunstancia de haber llovido mucho en Valdivia durante el invierno, ya que no se trata de un hecho imprevisible.²⁶

Igualmente, resulta interesante reproducir la discusión que tuvo lugar en el Congreso durante la tramitación de la Ley N° 20.016, que modificó el régimen de responsabilidad civil de la Ley General de Urbanismo y Construcciones especialmente en lo tocante a los plazos de prescripción. En dicha oportunidad, al discutirse la responsabilidad del constructor por daños o defectos, invitado al Congreso el señor Vicente Domínguez, en su calidad de Presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, expresó *“que no hay norma de responsabilidad por daños y o defectos que provengan de terremotos o calamidades severas, que constituyan casos de fuerza mayor, en cuyo evento aún las estructuras más sólidas podría colapsar, sin que pueda atribuirse por ello responsabilidad a la empresa constructora”*.²⁷

3.- Responsabilidad de los profesionales que participan en la obra

²⁵ Sentencia Corte Suprema 26 de Agosto de 1941, Porzio con Shell Mex Chile Limitada, publicada en Revista de Derecho y Jurisprudencia, Tomo XXXIX, Sección Primera, p. 203.

²⁶ Sentencia de fecha 17 de Abril de 1941 Steger y Compañía Limitada, publicada en Revista de Derecho y Jurisprudencia Tomo XXXIX, segunda parte, Sección Segunda, p. 1.

²⁷ Primer informe Comisión Vivienda Cámara de Diputados, Boletín N° 3418-14, p. 7.

Establecida la responsabilidad que le asiste al propietario primer vendedor, analizaremos a continuación la responsabilidad en particular tratándose del constructor, de los proyectistas, del revisor independiente y del inspector técnico de obra.

3.1.- Responsabilidad del constructor

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 sus facultad de repetir en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas, (artículo 18 inciso 3 Ley General de Urbanismo y Construcciones). Por su parte, la OGUC en su artículo 1.2.6 establece que los constructores serán responsables por sus acciones u omisiones, cuando éstas hayan derivado en fallas, errores o defectos de la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y por uso de materiales o insumos defectuosos.

En nuestra opinión, aquí también se aplica una norma de responsabilidad objetiva, puesto que no sólo se responde de los errores cometidos por ellos mismos, sino que de cualquier falla o defecto, ya sea, por ejemplo, de obras ejecutadas por los subcontratistas o de fallas provenientes del uso de materiales o insumos defectuosos, aún cuando no haya podido advertir su mala calidad.

Ahora bien, resulta interesante determinar qué alcance tiene la expresión “*vicios de la construcción*”, en el sentido si comprende sólo los vicios de ejecución de material de la obra o también los denominados “*vicios del suelo*”. En nuestra opinión, la expresión “*vicios de la construcción*” debe ser tomada en sentido amplio, lo que significa que comprende todas las faltas cometidas en la ejecución material de la obra y que pueden ser de muy diversa naturaleza, al igual que los vicios de los materiales como los del suelo²⁸.

²⁸ La mayoría de la doctrina se inclina por esta interpretación, Urrejola Sergio, ob. cit. página 27. En sentido contrario puede consultarse a Cárdenas Sepúlveda, Carlos, “Algunas Consideraciones en Torno a la Responsabilidad de los Profesionales de la Construcción por Vicios Constructivos”, artículo publicado en Revista Actualidad Jurídica N° 5, Enero del 2002, Universidad del Desarrollo, página 255 y siguientes.

Por su parte, tratándose de los vicios del suelo la ley se refiere a la utilización inadecuada del terreno, puesto que éste, en estricto rigor no puede ser considerado vicioso. El suelo puede no ser apropiado para emplazar la construcción que se levantó en él y el constructor o arquitecto podía preverlo y no lo hizo, lo que se traduce en una categoría de vicio del proyecto.

El vicio del suelo ha sido definido como *“aquel vicio constructivo localizado en una parte o elemento de la obra destinado a dar solidez y fijeza al edificio en el terreno sobre el que se asienta, que tiene su causa en la deficiente actuación del arquitecto al proyectar la obra”*²⁹.

Sobre el particular, resulta interesante la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago que estableció la responsabilidad del constructor por mala ejecución de la obra, señalando que *“debe admitirse la demanda tendiente a la reparación del daño emergente y moral, intentada por el comprador de una vivienda con el vendedor, toda vez que de la prueba instrumental, testimonial y pericial surge claramente que en el sector poniente de la vivienda el radier del piso presenta quiebres, baldosas fisuradas y a la entrada de la vivienda el levantamiento de baldosas impide la apertura total de la puerta de calle, todo lo que se debió, a la omisión por parte de la empresa constructora del correcto tratamiento del suelo superficial donde se emplazaron los radiers y a que la faena de ejecución se realizó de manera desprolija”*.³⁰

Por otro lado, debemos entender que la responsabilidad del constructor respecto a las obras ejecutadas por los subcontratistas está referida únicamente a aquellos que tienen el carácter de subcontratistas que el mismo constructor ha contratado, pero no se extiende en relación a los subcontratos contratados por el mandante o dueño de la obra³¹.

Sobre el particular, nuestra Corte Suprema ha reconocido que la responsabilidad del empresario o constructor comprende también a los

²⁹ Cárdenas Sepúlveda, Carlos, ob. cit. página 259, quien reproduce la definición dada por Torrealba Soriano, Los Vicios del Suelo Reflexiones sobre el Artículo 1591 del Código Civil ADC, Madrid 1970, página 133.

³⁰ Sentencia de 18 de Octubre de 2007, causa Rosado Silva, Eduardo con Inmobiliaria los Silos Limitada, base de datos electrónica Microjuric.com.

³¹ En el mismo sentido Corral Hernán, Responsabilidad Civil Extracontractual en la Construcción, ob. cit. página 36.

subcontratistas respecto a los cuales los primeros gozan de la acción de reembolso en contra de éstos.³²

3.2.- Responsabilidad de los proyectistas

Conforme a lo dispuesto en el artículo 18 inciso 2º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los proyectistas son responsables por los errores en que hayan incurrido, si de ellos se ha derivado a daños o perjuicios. Esta norma se encuentra complementada con el artículo 1.2.4 de la OGUC, que establece la responsabilidad del proyectista respecto del cumplimiento de todas las normas contenidas en la Ley de Urbanismo y Construcciones, de su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial aplicables al proyecto, especialmente de las que no se encuentran dentro de las normas urbanísticas que deben revisar el Director de Obras Municipales, y de los demás antecedentes declarados. Asimismo, el proyectista es responsable de velar porque el proyecto de arquitectura se materialice según los planos y especificaciones técnicas aprobados por el Director de Obras municipales, incluidas sus modificaciones, ello sin perjuicio de las responsabilidades que al respecto correspondan al constructor, a los profesionales que informan las medidas de gestión de control de calidad y a los inspectores técnicos de obra.

De esta forma, los errores del proyecto pueden tener distinto origen, como por ejemplo vicios de diseño o de concepción; proyecto contrario al encargo profesional; al destino y naturaleza de la obra; contrario a las leyes o disposiciones generales o normas urbanísticas aplicables; vicios técnicos de proyección, por ejemplo, en el sistema de cimentación o de contención de tierra que no tiene en cuenta las particularidades del terreno sobre el que se edifica o las cargas que el suelo debe soportar; proyecto confeccionado sin tener presente las proporciones y resistencias de los materiales empleados, o con errores de cálculo o medida, tales como muros y vigas de escaso grosor forjados sin la debida sustentación;

³² Pereira Díaz y Otro con Empresa de Servicios Sanitarios de Tarapacá S.A., sentencia de fecha 8 de Noviembre de 2004, base de dato electrónica Legal Publishing N° 31357.

proyecto elaborado sin tener en cuenta las condiciones climatológicas o geográficas del lugar, como por ejemplo edificios proyectados con techos sin pendientes sin bajadas de agua en zonas de abundantes lluvias o bien defectos de proyección consistentes en haber seleccionado un tipo de revestimiento de fachada no aconsejable para el clima del lugar en donde se encuentra emplazada la obra; defectos de proyecto consistentes en seleccionar material y elementos constructivos inadecuados para las específicas funciones que se destinen o de una calidad inapropiada.³³

Debemos tener presente, que en el caso de los proyectistas es necesario comprobar una negligencia profesional para que se configure la responsabilidad, ya que estamos en presencia de una norma de responsabilidad subjetiva, en que debe acreditarse la culpa o dolo.

Los proyectistas, incluyen no sólo a los arquitectos sino también a los ingenieros, asumen una obligación de resultado, que consiste en efectuar su trabajo para que otros puedan confiar fielmente en su labor. Así, por ejemplo, deberán responder de los vicios de diseño o de concepción del proyecto o vicios técnicos del mismo, al proyectarse una construcción sin considerar las reglas del arte de la construcción o *lex artis*, quedando regidos por las reglas del mandato conforme a lo dispuesto en el artículo 2.118 del Código Civil, norma que estatuye: *“Los servicios de las profesiones y carreras que suponen largos estudios, o a qué está unida la facultad de representar y obligar a otra persona respecto a terceros, se sujetan a las reglas del mandato”*.

Debemos tener presente que siendo la obligación de los proyectistas de resultado, si el acreedor alega que el resultado no se produjo, será el demandado quien deberá probar que se cumplió, en los términos que se convino porque está alegando que extinguió por cumplimiento su obligación de obtener el resultado, por lo que la carga de la prueba será en este caso del proyectista.

3.3.- Responsabilidad de los Revisores independientes

³³ Cárdenas Sepúlveda, Carlos, ob. cit., p. 263 y ss.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 116 bis de la Ley de Urbanismo y Construcciones, a los revisores independientes les corresponde verificar que los proyectos de edificación de obras cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias, debiendo emitir los informes que se requieran para tal efecto. Con todo, los revisores independientes quedan liberados de verificar el cálculo de estructuras, que es de exclusiva responsabilidad de sus proyectistas.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 1.2.5. de la OGUC, los revisores independientes son subsidiariamente responsables con los proyectistas, lo que, en nuestra opinión, significa que son responsables conjuntamente con los proyectistas, aunque subsidiariamente en relación con el propietario primer vendedor³⁴.

Igualmente, en nuestra opinión, consideramos que la responsabilidad del revisor independiente tiene el carácter de subjetiva, desde el momento que deberá acreditarse que procedió con culpa o negligencia profesional.³⁵

3.4.- Responsabilidad del inspector técnico de obra

Conforme a lo dispuesto en el artículo 1.2.8 de la OGUC, el inspector técnico de obra (ITO) es responsable de fiscalizar que las obras se ejecuten conforme a las normas de construcción aplicables y al permiso de construcción aprobado.

Pueden ser inspectores técnicos de obras las personas naturales o jurídicas, independientes del constructor, que presten el servicio de fiscalización.

Los inspectores técnicos serán responsables por sus acciones u omisiones, cuando éstas hayan derivado en fallas, errores o defectos de la construcción.

Con todo, desde el momento que la responsabilidad no está establecida en la ley sino en un reglamento –que es el carácter que tiene la OGUC-, es dudosa

³⁴ En el mismo sentido Corral Hernán, Responsabilidad Civil Extracontractual en la Construcción, ob. cit., página 37. En sentido contrario algunos estiman, por el contrario, que la responsabilidad subsidiaria del revisor independiente es respecto a los proyectistas y no al propietario primer vendedor, es la opinión, entre otros de Urrejola Santa María, Sergio, ob. cit., página 98.

³⁵ Figueroa Velasco Patricio y Figueroa Valdés, Juan Eduardo, ob. cit, p. 266 y ss.

su legalidad, toda vez que la potestad reglamentaria del Presidente de la República no puede, según nuestro parecer, ser fuente de responsabilidad civil que determine la obligación de tener que indemnizar. Sin embargo, admitimos que se trata de un asunto discutible, desde el momento que podría estimarse que la Ordenanza establece Códigos de Conductas que de quebrantarse podrían dar lugar a responsabilidades civiles.³⁶

4.- Responsabilidad de las personas jurídicas

Conforme a lo dispuesto en el artículo 18 inciso 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las personas jurídicas responden solidariamente con los profesionales que actúan por ellas como proyectistas o constructores respecto de los daños o perjuicios que con la obra se causen. Por su parte, el artículo 1.2.11 de la OGUC establece que las personas jurídicas constituidas como empresas proyectistas o como empresas constructoras, serán solidariamente responsables con el profesional que actúe por ellas como proyectista o constructor, por sus acciones u omisiones en el ámbito de sus competencias, como también respecto de los daños o perjuicios que ocasionaren.

Si las personas jurídicas se disuelven, las acciones por daños y perjuicios se entablarán en contra de quienes eran sus responsables o representantes legales a la fecha de celebración del contrato, lo cual se refiere a la primera venta.³⁷

Para facilitar el ejercicio de las acciones por parte del comprador se obliga al primer vendedor a identificar en las respectivas escrituras de compraventa a los proyectistas y constructores a los cuales pueda haber responsabilidad; en el mismo sentido ello debe consignarse en los planos, especificaciones técnicas, libros de obras, permisos de edificación, certificado de recepción final municipal, etc., (artículo 18, inciso 5ª Ley General de Urbanismo y Construcciones).

³⁶ Figueroa Velasco, Patricio y Figueroa Valdés, Juan Eduardo, ob. cit, p. 267.

³⁷ Así consta de la historia fidedigna de la ley, Cámara de Diputados, Diario de Sesiones, Sesión de 5 Junio de 1996, página 27 y Cámara Mixta, Sesión de 5 de Junio de 1996, página 75.

La norma recién comentada surgió frente a la necesidad de establecer una solución, atendido que solía ocurrir que se constituía una inmobiliaria para desarrollar un proyecto determinado, la cual se disolvía al terminarse de vender las unidades, con lo cual para los adquirentes resultaba muy difícil hacer efectiva cualquier responsabilidad por vicio o defecto en la construcción.³⁸

5.- Responsabilidad de la Dirección de Obras Municipales

Conforme al artículo 144 inciso final de la Ley de Urbanismo y Construcciones *“El Director de Obras deberá revisar únicamente el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la obra, conforme al permiso otorgado, y procederá a efectuar la recepción, si fuere procedente”*.

Nuestra jurisprudencia ha establecido que la recepción municipal no constituye un abanico protector para los dueños o responsables de una obra construida, toda vez que el Director de Obras debe revisar únicamente el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la obra de acuerdo al permiso otorgado y en esa virtud efectúa la recepción. Distinto es el caso de los edificios de uso público, porque respecto a ellos, conforme al artículo 143 de la Ley de Urbanismo y Construcciones, se exige una inspección técnica, independiente del constructor, encargada de fiscalizar que la obra se ejecute conforme a las normas de construcción aplicables en la materia y el permiso de construcción aprobado.³⁹

Igualmente, la Corte Suprema ha resuelto que no es procedente la demanda dirigida en contra del Director de Obras Municipales ya que no se encuentra dentro de sus obligaciones 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 del referido organismo por el cumplimiento de las normas urbanísticas establecidas en el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo para poder otorgar el permiso de construcción, por lo que

³⁸ Figueroa Velasco, Patricio y Figueroa Valdés, Juan Eduardo, ob. cit., p.268 y ss.

³⁹ Sentencia Corte Suprema, 21 de Enero de 2009, Rementería Rojas con Terranorte S.A., base de datos electrónica Legal Publishing N° 41615.

respecto al inmueble que sufrió graves daños en paredes, ventanas y pisos como consecuencia de las lluvias no le asiste obligación al Director de Obras por haber recepcionado dicha construcción.⁴⁰

6.- Prescripción

6.1.- Naturaleza jurídica de los plazos

Resulta conveniente precisar si los plazos establecidos en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que analizaremos son plazos de garantía y/o plazos de prescripción.

Para estos efectos debemos entender que plazo de garantía es aquel dentro del cual se debe manifestar el vicio que cause un daño o el plazo dentro del cual el daño ha de producirse para ser indemnizable; por su parte, el plazo de prescripción es aquél dentro del cual se deben ejercer las acciones a fin de evitar que éstas se extingan por el transcurso del tiempo, conforme a las reglas de la prescripción extintiva o liberatoria.

En nuestra opinión, tratándose del plazo establecido en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el plazo tiene doble carácter tanto de garantía como de prescripción confundiendo ambos, ya que es plazo de garantía en el sentido que dentro del mismo debe producirse el evento determinante de la responsabilidad, y al mismo tiempo la acción de resarcimiento de los daños de perjuicio debe ejercitarse dentro de los mismos plazos.⁴¹

6.2.- Plazos según la naturaleza de la falla o defecto de construcción

En la normativa primitiva de la Ley N° 19.472 se había establecido que el plazo de prescripción único para ejercer la acción para hacer efectiva las

⁴⁰ Sentencia de 29 de Octubre de 2007, Lara Catalán con Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, base de datos electrónica Microjuris.com.

⁴¹ En el mismo sentido, Silva Boggiano, Macarena, ob. cit., p. 118.

responsabilidades por vicios o defectos de construcción era de cinco años, contados desde la fecha de recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.

En la nueva Ley N° 20.016 se establece un plazo diferenciado para hacer efectiva las responsabilidades indicadas, en los siguientes términos: a) Un plazo de 10 años, en caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble; b) Un plazo de 5 años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones; y c) Un plazo de 3 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 en las situaciones recién descritas, las acciones quedan sujetas a un plazo de prescripción de 5 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, a excepción de cuando se trate de fallas en elementos de terminaciones o de acabado de la obra, como podrían ser por ejemplo, la pintura o la instalación de alfombras, etc., en que el plazo se cuenta a partir de la fecha de inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

El objetivo que tuvo esta norma fue tratar de establecer plazos de responsabilidad diferenciados conforme a criterios objetivos derivados de la duración de los diversos elementos incorporados en la construcción⁴²; ⁴³

6.3.- Definición del tipo de fallas: elementos estructurales; elementos constructivos o de las instalaciones; elementos de terminaciones o de acabado de las obras

Como hemos visto la Ley de Urbanismo distingue para la duración de los plazos de prescripción la naturaleza de la falla o defecto de construcción, por lo que resulta interesante precisar qué debe entenderse por elementos estructurales;

⁴² Así lo señala el mensaje con que el Presidente de la República envió el proyecto de Ley al Congreso.

⁴³ Figueroa Velasco, Patricio y Figueroa Valdés, Juan Eduardo, ob. cit., p. 269 y ss.

elementos constructivos o de instalaciones; y elementos de terminaciones o de acabado de las obras.

Sobre el particular, en sentido técnico, siguiendo a Euclides Guzmán, citado por Macarena Silva⁴⁴ la expresión “*estructura soportante*”, está referida a “*estructuras resistentes*” las que son “*las condiciones que hacen posible a una vivienda permanecer en pie sin peligro y ser capaz de resistir además sollicitaciones eventuales, como son los movimientos sísmicos o la acción de los vientos fuertes*”. Dentro de este tipo de estructuras soportantes (resistentes) identifica, entre otros, a los cimientos o fundaciones que son la base del edificio que penetra en el terreno y es capaz de sostenerlo de manera permanente; igualmente deben considerarse en los cimientos la variable del tipo de suelo de forma que el estudio de suelo determine las características de las fundaciones, lo que, a su turno, forma parte de la estructura soportante.

Por su parte, los elementos constructivos, siguiendo a Schmitt y Heene, citado por Macarena Silva⁴⁵, sin identificarlos se refieren a elementos constructivos para la protección contra incendio, térmica, de impermeabilización y acústica, entre otras. Por su parte, los elementos de instalaciones consideran a las: eléctricas, agua potable, alcantarillado, gas, corrientes débiles, sistemas de emergencia, red húmeda, calefacción, refrigeración, ascensores, entre otros. Finalmente Guzmán considera dentro de las terminaciones a: impermeabilizaciones, aislación térmica y acústica, -techumbres, cielos, muros o recintos especiales- revestimientos exteriores, tratamiento de fachada, revestimiento interiores, cielos rasos, falsos, pavimentos, escaleras, chimeneas en el hogar, puertas y ventanas, persianas y cortinas, herrajes o cerrajería, vidrios y cristales, molduras sobrepuestas, rejas y mallas protectoras, protección de mecanismos y pintura y barnices.⁴⁶

Por su parte, conforme a la OGUC, en su artículo 5.3.1 señala que la estructura soportante constituye uno de los criterios a considerar, junto con el material, para los efectos de distinguir las clases de construcción en la edificación.

⁴⁴ Silva Macarena, ob. cit., p. 126 y 127.

⁴⁵ Ibid, p. 126.

⁴⁶ Ibid, p. 127.

Así, en la clase A se contempla a las construcciones con estructura soportante de acero, entresijos de acero o losas de hormigón armado; clase B a las construcciones con estructura soportante de hormigón armado con estructura mixta de acero con hormigón armado, entresijos de hormigón armado, etc..

Por su parte, conforme al artículo 1.1.2 de la OGUC se define al “*elemento de estructura*” como “*todo elemento resistente u orgánico de una construcción, como cimientos, muros soportantes, suelos pilares, techumbres, torres y otros análogos*”.

Igualmente, la OGUC se refiere a los elementos constructivos al tratar de la remodelación de un inmueble como también en el artículo 5.8.12 en consideración a las precauciones necesarias para la demolición de muros, cierros y demás elementos constructivos, sin proporcionar una definición clara de éstos.

En relación a los elementos de instalaciones no existe una definición en la OGUC.

Por último, la OGUC no utiliza la palabra elementos de “*terminaciones o de acabado de obras*”, la palabra “*terminaciones*” se utiliza a lo menos con seis significados distintos: obras de mantención, en condiciones de habitabilidad (artículo 4.1.1. y 4.3.7), como faenas de terminaciones (artículo 5.2.6), modificaciones en las terminaciones al momento de solicitar la recepción definitiva de obra (artículo 5.2.8), en los ascensores y montacargas (artículo 5.9.5).⁴⁷

Por su parte, de la historia de la ley, en el Mensaje se indicaba a título meramente ejemplar, con la denominación de “*elementos constructivos o de instalaciones*”, los daños que se pudieran ocasionar por falla o defectos en las cubiertas, hojalaterías, cielos, pisos, pinturas o revestimientos exteriores, revestimientos interiores de zonas húmedas, puertas y ventanas, muebles empotrados, artefactos sanitarios y eléctricos.⁴⁸

Posteriormente, durante la discusión del proyecto en el Congreso se prefirió eliminar la enumeración ejemplar, a fin de evitar restringir las fallas y defectos en forma única y exclusiva a éstos elementos.⁴⁹

⁴⁷ Ibid, p. 128.

⁴⁸ Mensaje N° 66-350 de 29 de Octubre de 2003.

⁴⁹ Boletín N° 3.418-14 Segundo Informe de la Comisión de Vivienda y Urbanismo.

6.4.- Interrupción de la prescripción

Cabe destacar que conforme a lo dispuesto en el artículo 2.518 del Código Civil, el reconocimiento de la obligación constituye fuente de interrupción natural de la prescripción del plazo de prescripción que pudiera estar corriendo. Sobre el particular, la Corte Suprema ha resuelto en forma uniforme que habiendo quedada acreditada la interrupción natural de la prescripción por el hecho de haber los demandados dispuesto de diversas acciones de reparación en favor de los actores, reconociendo de este modo que tales construcciones han sido afectadas por daños que corresponde corregir, dichas actuaciones deben ser interpretadas como un reconocimiento tácito de la obligación de entregar el inmueble sin fallas ni defectos.⁵⁰

Por otro lado, debemos tener presente que conforme a la Corte Suprema existe solidaridad entre el propietario primer vendedor y el constructor, de modo que por aplicación de lo dispuesto en el artículo 2.519 del Código Civil, la interrupción que obra en favor o de varios acreedores no aprovecha a los otros ni la que obra en perjuicio de uno o de varios codeudores perjudica a los otros, a menos que haya solidaridad, lo que significa que notificada la demanda respecto al propietario primer vendedor se interrumpe el plazo para el ejercicio de la acción respecto al constructor.⁵¹

6.5.- Construcciones regidas por régimen antiguo

Por otro lado, hacemos presente, que las normas que regulan la prescripción de las acciones recién analizadas, sólo se aplican respecto a los

⁵⁰ Sentencia Corte Suprema 29 de Octubre de 2008, Lazcani Solar con Inmobiliaria Fourcade S.A., base de datos electrónica Microjuris.com. En el mismo sentido puede consultarse la sentencia Gálvez Quezada, Alicia con Inmobiliaria Puangue Limitada, Corte Suprema 27 de Enero de 2009, base de datos electrónica Microjuris.com; sentencia Corte Suprema Lira Valdés, Oscar con SERVIU Metropolitano, de fecha 7 de Enero de 2008, base de datos electrónica Microjuris.com.

⁵¹ Sentencia Corte Suprema, 27 de Enero de 2009, Comunidad Edificio Colonial con Inmobiliaria Puangue Limitada e Ingeniería y Construcción ICAFAL Limitada, base de datos electrónica Legal Publishing N° 41676.

permisos de edificación y autorizaciones que ingresaron a tramitación con posterioridad al 25 de Agosto de 2005.⁵²

De esta forma, todos aquellos permisos otorgados con anterioridad a la indicada fecha, el plazo para el ejercicio de las acciones por responsabilidad civil de la construcción establecida en la Ley de Urbanismo y Construcciones, es de 5 años contados desde la fecha de la recepción final definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.

6.6.- Facultades del SERNAC

En el Diario Oficial de fecha 14 de Julio de 2004, se publicó la Ley N° 19.955, que modifica las normas sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, contenidas en la Ley N° 19.496, que afecta a los contratos de venta de viviendas realizadas por empresas constructoras, inmobiliarias y por el SERVIU.

Las principales modificaciones en la materia que nos interesa son las siguientes:

En primer lugar, en cuanto a qué materias relativas a los contratos de venta de viviendas realizados por empresas constructoras e inmobiliarias y SERVIU se les aplica la Ley de Defensa al Consumidor, según resulta de lo dispuesto en su artículo 2° letra e), debiéramos concluir que el campo de aplicación de ella, queda reducido a todas aquellas materias que no están comprendidas en la Ley de Urbanismo y Construcciones, en sus artículos 18 y 19, que fueron incorporados en virtud de la Ley 19.472 sobre calidad de la vivienda, que hemos analizado precedentemente.

Por consiguiente, todas las acciones por daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos atribuibles a la responsabilidad del constructor o propietario primer vendedor, como asimismo, aquellas relativas al cumplimiento o no de las condiciones ofrecidas en la publicidad, quedan excluidas de la aplicación de esta

⁵² La Ley N° 20.016 estableció que entraría en vigencia 90 días después de su publicación en el Diario Oficial, lo que ocurrió con fecha 27 de Mayo de 2005.

ley, ya que están sujetas a una normativa especial, en virtud de la cual dichas acciones se someten al procedimiento sumario, ante la justicia ordinaria, pudiendo las partes de común acuerdo someter las controversias a un árbitro mixto, esto es, a un árbitro de derecho, que en cuanto al procedimiento, tenga las facultades de arbitrador.

Como consecuencia de lo anterior, los conflictos derivados de la venta de viviendas efectuadas por empresas constructoras, inmobiliarias y SERVIU, que quedan sujetos a la aplicación de la Ley de Defensa al Consumidor, son en la realidad excepcionales, esto es, en la medida que se pudiera configurar algún incumplimiento de las obligaciones asumidas por el proveedor o vendedor – empresa constructora, inmobiliaria o Serviú-, relativas a las condiciones y modalidades de entrega de la vivienda. Así por ejemplo, si el vendedor no cumple con la fecha para la entrega material del inmueble, o con su obligación de vender la vivienda libre de todo gravamen, prohibición o hipoteca, se podría accionar conforme a las normas de la Ley sobre Defensa al Consumidor.

Con todo, se ha planteado la duda si, por ejemplo, un conflicto acerca de las condiciones ofrecidas en la publicidad de un proyecto inmobiliario se sujetaría la acción judicial respectiva a las normas especiales de la Ley de Urbanismo y Construcciones, o, si por el contrario, tal acción quedaría regida por la Ley de Defensa al Consumidor. En nuestra opinión, estimamos que la aplicación de la Ley de Defensa al Consumidor debemos entenderla en sentido restrictivo, ya que constituye una norma de excepción frente al régimen general de responsabilidad civil tanto del derecho común como de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y, especialmente, de los artículos 18 y 19 de ésta Ley, los cuales regulan materias, que como hemos visto, quedan exceptuadas de la aplicación de la ley de defensa al consumidor.⁵³

III.- REGIMEN DE RESPONSABILIDAD DEL CÓDIGO CIVIL

1.- Régimen de responsabilidad subjetiva

⁵³ Figueroa Velasco, Patricio y Figueroa Valdés, Juan Eduardo, ob. cit., p. 271.

El régimen de responsabilidad en el Código Civil coexiste paralelamente con aquél contemplado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones analizado precedentemente, de modo que en beneficio del perjudicado los perjuicios provenientes de falla o defecto en la construcción podrá recurrir el afectado a uno u otro de acuerdo a sus propios intereses. Así ha sido reconocido reiterada e uniformemente por la Corte Suprema.⁵⁴

El régimen de responsabilidad del Código Civil es de tipo subjetivo, lo que significa que para que se configure la responsabilidad es necesario que se acredite la existencia de culpa o dolo del agente; ello además de los otros elementos que configuran la responsabilidad tales como el daño, la capacidad de los responsables y la relación de causalidad entre el perjuicio sufrido y la falla o defecto de construcción en que se reclama.

2.- Ámbito de aplicación

El régimen de responsabilidad civil establecido para los profesionales que intervienen en la construcción de inmuebles tiene aplicación tanto tratándose de la responsabilidad contractual –en los casos en que las partes estén ligadas por un contrato- como en el caso de la responsabilidad extracontractual, esto es, respecto a la obligación de indemnizar en relación a personas que no están ligadas por un contrato.

En efecto, el artículo 2.003 regla tercera del Código Civil establece lo siguiente: *“Los contratos para la construcción de edificios, celebrados con un empresario, que se encarga de la obra por un precio único prefijado, se sujetan además a las siguientes reglas: N° 3 si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los cinco años subsiguientes a su entrega, por los vicios de la construcción, o por los defectos del suelo que el empresario o las personas*

⁵⁴ Sentencia Ríos con Inmobiliaria Lomas de San Andrés de 27 de Marzo de 2007, base de datos electrónica Legal Publishing N° 36201, en el mismo sentido puede consultarse sentencia Bilbao con Sociedad Inmobiliaria Miramar, Corte de Apelaciones de Concepción de 23 de Abril de 2008; y sentencia de Cruz Barriga con Inmobiliaria Río Napo Limitada, Corte de Apelaciones de Concepción de fecha 22 de Julio de 2009, ambas en base de datos electrónica Legal Publishing.

empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por los vicios 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 con el artículo 2.000 inciso final. Conforme a esta última norma, si los materiales han sido proporcionados por el dueño de la obra, hay responsabilidad sólo si el constructor por su oficio debía conocer el vicio o si efectivamente lo conoció y no dio aviso oportuno. Entre los responsables están también los que se encargan de la construcción en calidad de arquitectos, según lo prescribe el artículo 2.004 del Código Civil.

Esta normativa que aparece como un supuesto de responsabilidad contractual entre el constructor o arquitecto y el mandante o dueño de la obra que contrató con ellos es, sin embargo, aplicable a cualquier víctima que sufre las consecuencias de la ruina total o parcial del edificio, según lo dispone el artículo 2.324 del Código Civil, que, a su turno, prescribe: *“Si el daño causado por la ruina de un edificio proviene de un vicio de construcción, tendrá lugar la responsabilidad prescrita en la regla 3ª del artículo 2.003”*.

Por su parte, sólo si la ruina del edificio proviene, no de un vicio constructivo, sino de la negligencia del propietario en su conservación y reparación, el perjudicado debe demandar al propietario, según resulta de lo dispuesto en el artículo 2.323 del Código Civil.

De lo expuesto, queda en claro que estamos frente a un régimen unitario de responsabilidad, que se aplica cualquiera sea la víctima, tanto el contratante que encargó la construcción como el tercero transeúnte o el adquirente posterior de la obra, lo que se aviene más con un sistema de responsabilidad extracontractual, en el cual de manera supletoria se le aplicarán las reglas propias de esa responsabilidad (artículos 2.314 y siguientes del Código Civil)⁵⁵.

De esta manera, si bien el artículo 2.003 del Código Civil se refiere explícitamente al contrato de construcción a suma alzada, se ha concluido que las reglas se aplican a todo contrato de construcción de edificios, ya que la verdadera finalidad de esta normativa más que establecer un estatuto aplicable al contrato a

⁵⁵ Corral Talciani Hernán, Responsabilidad Civil Extracontractual en la Construcción, ob. cit. página 33.

sumaalzada, es hacer responsable a los agentes de la construcción por la falta de inteligencia en la aplicación de sus conocimientos, lo que se traduce en un vicio de construcción que perjudica la calidad del edificio construido por ellos⁵⁶.

3.- Obras de construcción que generan responsabilidad

Como hemos podido ver, la responsabilidad por los vicios de construcción que establece el Código Civil está referida a los “edificios”, por lo que resulta de especial interés determinar qué se entiende específicamente por dicha expresión. Al respecto, en nuestro medio ha predominado una interpretación amplia fundada en el artículo 568 del Código Civil, conforme a la cual incluyen en su concepto, no sólo los edificios propiamente tales, sino las obras de arte de toda especie, tales como puentes, alcantarillas, diques, malecones, túneles, acueductos, pozos, etc., con tal que estén incorporados o adhieran al suelo en forma permanente⁵⁷.

La responsabilidad civil está referida no sólo respecto a las obras concluidas sino también respecto a aquellas en construcción, según lo ha reconocido expresamente nuestra Corte Suprema⁵⁸.

La responsabilidad de los profesionales que intervienen en la construcción está estrechamente ligada al concepto de “ruina”. Es así como el artículo 2.324 del Código Civil se refiere al daño causado por la ruina de un edificio y la regla 3ª del artículo 2.003, a su turno, alude al edificio que “perece o amenaza ruina”, por lo que resulta de especial interés, asimismo, determinar qué alcance debe dársele a esta expresión. Al respecto, la mayoría de los autores considera que el concepto “ruina” debe entenderse en su acepción amplia, esto es, ya sea total o parcial, en cuanto a su extensión la ruina o amenaza de ruina debe considerarse no sólo material o actual sino también la ruina futura o la ruina funcional, esto es, aquella

⁵⁶ Urrejola Santa María, Sergio, ob. cit. página 41. En sentido contrario Lecaros Sánchez José Miguel, La Responsabilidad en la Actividad de la Construcción, Revista de Derecho, Universidad Católica de Valparaíso, tomo IXX, año 1998, página 295.

⁵⁷ Corral Talciani Hernán, la Responsabilidad Civil de los Empresarios Constructores y Arquitectos por Ruina o Construcción Defectuosa de Edificios, artículo publicado en la Revista de Derecho y Jurisprudencia, Tomo XLIII N° 3, año 1996, página 55.

⁵⁸ Sentencia Corte Suprema, 1º de Agosto de 1932, publicada en Revista de Derecho y Jurisprudencia, tomo IXXX, Sección 1ª, página 542.

en la cual la construcción de la obra resulta inidónea para el destino o finalidad que se buscaba con ella⁵⁹.

De esta forma, existirá ruina frente a cualquier deterioro que se manifiesta debido a la mala construcción de un edificio u obra que trae como consecuencia tanto el desprendimiento de algún objeto que forma parte de la estructura como cualquier vicio que atente contra la solidez y la buena calidad de ésta⁶⁰.

4.- Fundamentos de la responsabilidad. Negligencia profesional

La responsabilidad que la ley impone a los constructores y profesionales de la construcción por la ruina de un edificio se fundamenta en la negligencia profesional o culpa subjetiva, por lo que aplicando las normas generales de responsabilidad si el demandante es el dueño de la obra o mandante, habiendo responsabilidad contractual, la culpa se presume y el demandado deberá probar que el incumplimiento no le es imputable; por el contrario, si quien demanda es un tercero que no contrató con el empresario o arquitecto, existiendo responsabilidad extracontractual, le será exigido acreditar la culpa o negligencia del demandado, lo que pasará por la identificación de vicio constructivo.

No obstante lo anterior, por aplicación de las normas de los artículos 2.003, 2.004 y 2.324 del Código Civil sobre responsabilidad por la ruina de un edificio se ha alterado la carga de la prueba de la culpa de la negligencia específica, en beneficio del perjudicado, lo que significa que a éste le bastará establecer la ruina del edificio y la existencia de un vicio de construcción para que se presuma la falta de diligencia del constructor, independientemente que quien demande sea el propietario o un tercero afectado por la ruina del edificio.

En nuestra opinión, desde el momento que la obligación que asume el profesional de la construcción es una obligación de resultado, la edificación es por su propia naturaleza una obra destinada a perdurar en el tiempo, por lo que su perecimiento prematuro demuestra que fue construida apartándose de las reglas

⁵⁹ Corral Hernán, Ibid. página 57.

⁶⁰ Urrejola Santa María, Sergio, ob. cit. página 33.

de arte de construir, es decir con culpa profesional, la culpa inserta en el precepto del artículo 2.003 del Código Civil se encuentra objetivada por el resultado. Sin embargo, admitimos que se trata de un asunto en que no existe unanimidad en la doctrina desde el momento que, según algunos, tratándose de los contratos de construcción por administración, en que el suministro de los materiales lo hace el mandante o propietario, la presunción de culpa no existiría⁶¹.

5.- Liberación de responsabilidad: causales de exoneración

La presunción de culpa atribuida al constructor o arquitecto, que hemos analizado anteriormente, es simplemente legal, por lo que bien puede acreditarse que la ruina no se ha debido a un vicio constructivo, o que existiendo ese vicio éste no es imputable a su descuido o negligencia.

Si la ruina de la obra se produce por fuerza mayor o caso fortuito, o por la acción de un tercero del cual no responde el constructor o arquitecto o de la propia víctima, no habrá lugar a responsabilidad.

Igualmente, los agentes de construcción podrán exonerarse de responsabilidad probando que actuaron con la debida diligencia y cuidado si se les imputa responsabilidad a causa de un vicio de suelo o de un vicio de material, si estos fueron suministrados por el dueño de la obra y el agente de la construcción no debió saber en razón de su profesión u oficio de la mala calidad de éstos.

Con todo, en cuanto a los hechos del propietario de la obra, tampoco servirá de excusa al constructor o arquitecto el señalar que se limitó a cumplir las instrucciones expresas que le dio el mandante, ya que de acuerdo al artículo 2.003 regla 3ª y artículo 2.000 inciso final del Código Civil, podemos concluir que sólo si el empresario o profesional representa oportunamente al propietario el error de sus ordenes o instrucciones, podría exonerarse de las consecuencias de ejecutar trabajos defectuosos⁶².

⁶¹ Corral Talciani, Hernán, La Responsabilidad Civil de los Empresarios Constructores y Arquitectos por Ruina o Construcción Defectuosa de Edificios, ob. cit. página 61.

⁶² Ibid, p. 63.

6.- Daños que se responden

Establecida la responsabilidad, debe indemnizarse todo daño, incluida la pérdida de un lucro cesante, los gastos ocasionados por la ruina del edificio o daño emergente y también el daño extrapatrimonial o daño moral. En cuanto a la forma de reparación, no hay normas en nuestro Código Civil, el que simplemente se encarga de ordenar de un modo genérico que *“todo daño que puede imputarse a la malicia o negligencia de otra persona, debe ser reparado”* según lo estatuye el artículo 2.329.

En todo caso, no debe confundirse el concepto de daño con el de vicio constructivo o defecto de construcción. El daño es el efecto, el defecto, la causa⁶³.

7.- Prescripción

7.1.- Cesación de responsabilidad civil

El plazo de la responsabilidad se cuenta desde la entrega del edificio, según lo expresa el artículo 2.003 regla 3ª del Código Civil, y es de 5 años.

No existe en el Código Civil precepto que exija que las obras hayan sido formalmente recibidas a satisfacción por parte del propietario, por lo que para el cómputo del plazo es indiferente que ésta haya tenido o no lugar.

De esta forma, podemos concluir que el plazo de 5 años establecido en el Código Civil es un término de garantía, es decir que la responsabilidad si se genera ruina del edificio se produzca durante el transcurso del mismo; de modo que producido el evento dañoso empezará a correr el plazo general de prescripción de 4 años establecido en el artículo 2.332 del Código Civil para reclamar perjuicios, frente a un infracción a las normas de responsabilidad extracontractual.

Hacemos presente que tanto en la doctrina como en la jurisprudencia de nuestros Tribunales Superiores existe discusión desde cuándo corre el plazo de 4

⁶³ Ibid, p. 72.

años establecido en el artículo 2.332 del Código Civil para la prescripción extintiva de la responsabilidad extracontractual. Dicho precepto dispone: “*Las acciones que concede este título por daño o dolo prescriben en cuatro años contados desde la perpetración del acto*”, la duda se ha planteado en los casos en que el daño no se presente de inmediato, por no haberse manifestado aún en el momento de perpetrarse el acto ilícito.

La opinión doctrinaria que es necesaria a la traducción del daño para que pueda iniciarse el cómputo de la prescripción es sostenida por René Abeliuk⁶⁴, Pablo Rodríguez⁶⁵, Hernán Corral⁶⁶, sobre la base de indicar que el plazo de prescripción debe correr únicamente desde que el ofendido está en situación de accionar, y por tanto cuando concurren todos los elementos de la responsabilidad civil, y mientras no se manifieste el daño o el vicio o defecto de construcción en este caso, mal podría el propietario actuar. Por su parte, José Pablo Vergara Bezanilla sostiene la tesis contraria, en el sentido que el plazo se computa desde la perpetración del acto, tal como lo establece claramente el tenor literal de la norma del Código Civil.⁶⁷

Sobre el particular, resulta interesante la sentencia de la Corte Suprema en el caso del edificio Rey Sol de Reñaca, que sufrió gravísimos daños con ocasión del sismo del mes de Marzo de 1985, los que la demandante atribuyó a vicios de construcción, demandando la responsabilidad solidaria del arquitecto, ingeniero calculista, de la constructora y de la Municipalidad de Viña del Mar. La Corte estableció que para el dueño del edificio destruido o dañado por el sismo el perjuicio se configuró el día en que éste ocurrió, cuando a raíz del terremoto se produjeron daños estructurales en la construcción y el asentamiento del inmueble en el terreno, fecha a partir de la cual empezó a correr el plazo de prescripción; lo cual guarda armonía con la regla general establecida en el artículo 2.514 del Código Civil, según la cual la prescripción extintiva se cuenta “desde que la

⁶⁴ Abeliuk, René, ob. cit., p. 216.

⁶⁵ Rodríguez Grez, Pablo, Responsabilidad extracontractual, Editorial Jurídica de Chile, 1999, p. 483,

⁶⁶ Corral Talciani, Hernán, Lecciones de responsabilidad civil extracontractual, Editorial Jurídica de Chile, 2003, p. 350.

⁶⁷ Vergara Bezanilla, José Pablo, Momento inicial del cómputo de la prescripción extintiva de la responsabilidad extracontractual, Revista de Derecho del Consejo de Defensa del Estado N° 12, Diciembre de 2003.

obligación se hizo exigible”; luego, la Corte agrega que, conforme al artículo 2.317 del Código Civil, que las fallas y defectos en que se incurrió en la edificación del inmueble constituyen un cuasidelito, ya que se actuó con negligencia, existiendo una responsabilidad solidaria del constructor y de los demás profesionales que intervinieron en la obra⁶⁸.

En el mismo sentido, se ha pronunciado la Corte de Apelaciones de Santiago, postulando que el plazo de prescripción a que se refiere el artículo 2.332 del Código Civil se cuenta desde el momento que se produjo el daño, ya que es requisito de la indemnización la existencia del daño que puede manifestarse con posterioridad al acto culposo o doloso.⁶⁹

IV CONCLUSIONES

- 1.- La responsabilidad civil del propietario primer vendedor es objetiva, y por ende no se requiere acreditar su imputabilidad o culpa.
- 2.- La responsabilidad civil del propietario primer vendedor supone la existencia de fallas o defectos de construcción y que exista relación de causalidad entre éstos y los daños.
- 3.- La responsabilidad del constructor también es objetiva y comprende la de los subcontratistas.
- 4.- La responsabilidad de los proyectistas, revisores independientes, inspectores técnicos de obra es subjetiva y por sus respectivas labores.
- 5.- El terremoto no es necesariamente un caso fortuito o fuerza mayor que constituya una causal de exclusión de responsabilidad, debiendo analizarse cada caso en concreto.
- 6.- Para determinar si existe responsabilidad del constructor y demás profesionales que intervienen en una obra deberá determinarse, en cada caso concreto, si cumplió con toda la normativa aplicable y la *lex artis*.

⁶⁸ Sentencia de fecha 18 de Diciembre de 1995, causa rol N° 21866, publicada en Gaceta Jurídica N° 186, de Diciembre de 1995.

⁶⁹ Corte de Apelaciones de Santiago, Comunidad Edificio Tikal con Pocuro con Inmobiliaria Limitada, Revista de Derecho y Jurisprudencia, Tomo CI, año 2004, p. 86 y ss.

7.-Para determinar si los plazos para accionar están vigentes, deberá analizarse, en cada caso concreto, el tipo de daño que se trata esto es, estructural, elementos constructivos o instalaciones o de terminaciones o acabado, ya que los plazos de prescripción en cada caso son distintos.

8.- Los plazos establecidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, son tanto de garantía como de prescripción.

9.- El SERNAC no se encuentra facultado para conocer de las materias sobre responsabilidad civil en la construcción por vicios o defectos atribuibles a la responsabilidad del propietario primer vendedor o del constructor, regulados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

10.- El régimen de responsabilidad subjetiva, establecido en el Código Civil, en que debe existir factores de imputación, tanto de responsabilidad contractual como extracontractual, subsiste paralelamente al régimen especial de responsabilidad de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por lo que será el demandante que al accionar elegirá el que más le conviene; y,

11.- Los plazos para demandar conforme al Código Civil son distintos a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y se computan de distinta forma, por lo que el sólo hecho que estén prescritas las acciones de la Ley de Urbanismo no significa que ocurra lo mismo respecto a aquellas que emanan del Código Civil, siendo además en este último caso los plazos de garantía.

Es cuanto puedo informar.

JUAN EDUARDO FIGUEROA VALDES
Profesor de Derecho
Universidad de los Andes

C:\ABOGADOSJEFINFORMES\2010\Informe La responsabilidad Civil del Propietario Primer vendedor.doc