



# Informe Jurídico

DE LA CONSTRUCCIÓN

# 14

o c t u b r e 2 0 0 9

## Disposiciones Aplicables a las Faenas Constructivas de Socalzados, Entibaciones o Tensores Subterráneos en Edificios

### RESUMEN EJECUTIVO

En el presente Informe Jurídico se informa a los señores socios acerca de las disposiciones aplicables a las faenas constructivas de socalzados, entibaciones o tensores subterráneos en edificios, disposiciones que están contenidas en el N° 3 del artículo 5.1.3.; en el N° 6 del artículo 5.8.3., y en el inciso tercero del artículo 5.8.11., todos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Complemento de lo anterior lo constituye Oficio Ord. N° 50, de fecha 1° de febrero de 2005, de la División de Desarrollo Urbano; el Dictamen N° 5.692, de fecha 2 de febrero de 2005, de la Contraloría General de la República; el Oficio Circular N° 7, de fecha 14 de febrero de 2005, de la Seremi Metropolitana de Vivienda, y en la Circular Ord. N° 249, de fecha 12 de abril de 2007, de la División de Desarrollo Urbano.

***Las normas legales, y reglamentarias antes citadas, así como la jurisprudencia administrativa, confirman el criterio establecido en esta materia que establece la improcedencia de que se exija a la empresa constructora contar con la autorización de los propietarios de predios vecinos para ejecutar las obras de socialzados, entibaciones o tensores.***

Pese lo indicado anteriormente y, aún cuando esta situación ha sido definida con claridad en la Región Metropolitana, en las algunas regiones del país existe una situación de confusión derivada de distintas interpretaciones de autoridades sobre la materia, cuestión que fue representado por el Presidente de la Cámara Chilena de la Construcción en agosto pasado a la Ministra de Vivienda, la que en Ord. 0491 de fecha 30 de septiembre de 2009, confirma el criterio anterior, reiterando las instrucciones impartidas sobre la materia en diversas circulares, a los SERVIU y SEREMI de todo el país, y a través de estos últimos, a las Direcciones de Obras Municipales.

## INTRODUCCIÓN

De acuerdo a lo que establece la normativa legal en esta materia y el criterio que ha impartido el propio Ministerio de Vivienda, como se analizará a continuación, respecto de la ejecución de obras de socialzados, entibaciones o tensores bajo las propiedades vecinas, no procede que las Direcciones de Obras Municipales soliciten como requisito para la aprobación de un proyecto de edificación, la autorización de los propietarios de los predios vecinos, por cuanto la normativa de urbanismo y construcciones no lo contempla.

Así como tampoco limita la utilización de esta técnica constructiva ni menos prohíbe expresamente que se puedan realizar obras subterráneas de excavaciones, entibaciones y socialzados bajo las propiedades vecinas.

Lo anterior, no afecta el principio de legalidad, porque esta técnica constructiva no violenta ni menoscaba ninguno de los atributos del dominio, que son el derecho a usar, gozar y disponer de la cosa sobre la cual recae el derecho de dominio, por lo cual la materia puede estar regulada de manera general en la normativa de urbanismo y construcción, tanto en la Ley General como por la potestad reglamentaria.

Conforme a lo anterior, con fecha 24 de agosto del presente año, la Cámara Chilena de la Construcción representó ante la Ministra de Vivienda y Urbanismo, Señora Patricia Poblete Bennett, una situación de irregularidad que se ha estado presentando en los distintos SERVIU del país respecto de diversas interpretaciones sobre la materia, que exigían la aprobación de vecinos, modificando así el criterio establecido tanto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante “OGUC”, en oficios de la División de Desarrollo Urbano, en adelante DDU, como en Dictámenes de la Contraloría de la República, lo que ha ocasionado incluso ante la negativa de los vecinos de otorgar autorizaciones, paralizaciones en las obras de las empresas.

El ministerio, ha resuelto mediante ordinario N ° 491 de fecha 30 de septiembre de 2009, que las instrucciones impartidas en esta materia son de aplicación general y obligatoria tanto para los SERVIU como los SEREMI de todo el país y, a través de estos últimos, a las Direcciones de Obras Municipales..

## ANÁLISIS GENERAL

### 1. Disposiciones Legales contenidas en la OGUC

El artículo 5.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante “la OGUC”, se refiere a las obras preliminares que el propietario del terreno puede ejecutar durante la tramitación del permiso de edificación y antes de su obtención.

Dentro de estas obras preliminares se encuentra la ejecución de excavaciones, entibaciones y socialzados, para lo cual el propietario del terreno deberá solicitar la correspondiente autorización y adjuntar, además de la declaración de dominio del inmueble y de la fotocopia de la solicitud de permiso, un plano de las excavaciones, con indicación de las condiciones de medianería y las medidas contempladas para resguardar la seguridad de los terrenos y edificaciones vecinas, si fuera el caso.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> “Artículo 5.1.3.- Durante la tramitación de un permiso de edificación y con anterioridad a su obtención, podrá ejecutarse las obras preliminares necesarias, conforme a los procedimientos que señala este artículo. Para tal efecto, el propietario deberá solicitar autorización a la Dirección de Obras Municipales, acompañando una declaración de dominio del inmueble, fotocopia de la solicitud de permiso previamente ingresada y los antecedentes que en cada caso se señalan:

3. Para la ejecución de excavaciones, entibaciones y socialzados, se adjuntará un plano de las excavaciones, con indicación de las condiciones de medianería y las medidas contempladas para resguardar la seguridad de los terrenos y edificaciones vecinas, si fuera el caso.”

Adicionalmente, el artículo 5.8.3. de la OGUC se refiere a las diferentes medidas que deberá implementar el responsable de la ejecución de las obras de construcción, reparación, modificación, alteración, reconstrucción o demolición.

Indica la norma en comento, en su número 6 que, tratándose de faenas que contemplen adosamientos en subterráneos, antes del inicio de la construcción de la parte adosada, el constructor deberá informar al vecino, señalando las medidas de seguridad y de estabilidad estructural adoptadas y los profesionales responsables de la obra.<sup>2</sup>

Por su parte, el artículo 5.8.11. de la OGUC, señala las obligaciones que deberá cumplir el constructor de una obra en el caso de excavaciones para subterráneos, estableciendo en su inciso tercero que si las excavaciones alcanzan un nivel igual o inferior al de los cimientos de las propiedades vecinas, el constructor deberá adoptar las precauciones necesarias para evitar cualquier perjuicio. Con todo, en estos casos, se deberá adjuntar informe de un ingeniero civil en el cual se indicarán las medidas que se deberán adoptar para no afectar estructuralmente las edificaciones vecinas.<sup>3</sup>

A su vez, las normas reglamentarias antes mencionadas han sido interpretadas por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, en adelante, “la DDU”<sup>4</sup> y, en la Región Metropolitana, por la respectiva Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, en adelante “la Seremi Metropolitana de V. y U.”<sup>5</sup>

<sup>2</sup> Artículo 5.8.3.- En todo proyecto de construcción, reparación, modificación, alteración, reconstrucción o demolición, el responsable de la ejecución de dichas obras deberá implementar las siguientes medidas:  
6. En los casos que la faena contemple adosamientos en subterráneos, con anterioridad al inicio de la construcción de la parte adosada, el constructor deberá informar al vecino, señalando las medidas de seguridad y de estabilidad estructural adoptadas y los profesionales responsables de la obra.”

<sup>3</sup> Artículo 5.8.11. - inciso tercero – Cuando las excavaciones alcancen un nivel igual o inferior al de los cimientos de las propiedades vecinas, el constructor deberá adoptar las precauciones necesarias para evitar cualquier perjuicio”. En estos casos, se deberá adjuntar informe de un ingeniero civil en el cual se indicarán las medidas que se deberán adoptar para no afectar estructuralmente las edificaciones vecinas.

<sup>4</sup> Conforme al inciso primero del artículo 4º, primera parte, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano, le corresponde impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta Ley y su Ordenanza General, mediante circulares que se mantendrá a disposición de cualquier interesado.

<sup>5</sup> De acuerdo al inciso primero del artículo 4º, segunda parte, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, le corresponde supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial.

## 2. Disposiciones reglamentarias instruidas por el Ministerio de Vivienda

Mediante Circular Ord. N° 249, de fecha 12 de abril de 2007, en materia de “socialzados, entibaciones o tensores, aplicación artículos 5.1.3., 5.8.3. y 5.8.11”, la DDU concluye que las normas vigentes sobre urbanismo y construcción establecen una serie de exigencias aplicables a las faenas constructivas de socialzados, entibaciones o tensores y, en general, a las obras que se realizan en los subterráneos de los edificios.

Asimismo, hace presente dicha Circular que, en los casos que estas obras se realicen bajo los terrenos de propiedades vecinas, la normativa de urbanismo y construcciones vigentes no establece que deba acompañarse alguna autorización de los vecinos para permitir entibaciones o tensores subterráneos bajo su terreno, casos en los cuales, según se señala en la referida Circular, procede que se dé aplicación a las normas generales que regulan los atributos y facultades del derecho de dominio, pudiendo los respectivos propietarios acudir a los tribunales competentes si estiman que alguno de ellos ha sido lesionado.

La conclusión a la cual llega la Circular Ord. N° 249 está en plena armonía con lo establecido por la misma DDU en su Oficio Ord. N° 50, de fecha 1° de febrero de 2005, al señalar que “los Directores de Obras Municipales no pueden exigir al interesado la autorización expresa de los propietarios vecinos que corresponda para la aprobación municipal de proyectos de edificación, ya que la O.G.U.C. no lo contempla”.

Además, lo dispuesto en la Circular Ord. N° 249 está en concordancia con lo resuelto por la Contraloría General de la República en su Dictamen N° 5.692, de fecha 2 de febrero de 2005, en adelante, “el Dictamen N° 5.692”, que señala, en primer término, que es procedente en las obras de construcción la utilización de la técnica constructiva denominada “sostenimiento de paramentos verticales de excavación profunda”, por cuanto en las normas aplicables a la materia, esto es, la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la OGUC y normas técnicas, no existen normas que limiten la utilización de dicha práctica constructiva, así como tampoco contraviene la normativa aplicable. En segundo lugar, hace presente el Ente Contralor, el sostenimiento de paramentos verticales de excavaciones es una técnica utilizada ampliamente por especialistas en obras como las de la especie, la que da mayor seguridad a la estabilidad en los

terrenos adyacentes y no significa un uso perpetuo del subsuelo de éstos, por cuanto concluida la construcción de los niveles subterráneos, los cables de acero post tensados se cortan, quedando empotrados en el subsuelo, eliminando, de esta forma, la tensión ejercida contra el terreno. Finalmente, indica la Contraloría General de la República, en caso de comprobarse algún perjuicio con su utilización que afecte a terceros, dicha situación revestiría carácter netamente litigioso y, por ende, sería de competencia de los Tribunales de Justicia.

Por último, lo señalado en la Circular Ord. N° 249 está en armonía con lo resuelto por la Seremi Metropolitana de V. y U., en su Oficio Circular N° 7, de fecha 14 de febrero de 2005, en el cual, fundado en lo señalado por el Oficio Ord. N° 50, de fecha 1 de febrero de 2005 de la DDU y a lo manifestado por la Contraloría General de la República en su Dictamen N° 5.692, deja sin efecto lo instruido a las Direcciones de Obras Municipales mediante la Circular N° 39, de fecha 30 de diciembre de 2004.

Sobre el particular, es importante hacer presente que la referida Circular N° 39, de 2004, de la Seremi Metropolitana de V. y U. había concluido que el propietario del terreno no podía disponer de la propiedad de los vecinos colindantes, por lo que para construir entibaciones que requieren de anclajes y tirantes que penetren y ocupen la propiedad de los vecinos, requería de la autorización expresa de los propietarios de los predios vecinos.

Sin embargo, como se señaló, la Seremi Metropolitana de V. y U., luego de analizar el Oficio Ord. N° 50, de fecha 1° de febrero de 2005, de la DDU, en el cual se señala expresamente que, en estos casos, los Directores de Obras Municipales no pueden exigir al interesado como requisito para el otorgamiento del permiso de edificación, la autorización de los propietarios vecinos, ya que la OGUC no lo contempla, y lo dispuesto en el Dictamen N° 5.692 de la Contraloría General de la República, que señala que no hay normas legales, reglamentarias ni técnicas que limiten la utilización de la técnica constructiva denominada “sostenimiento de paramentos verticales de excavación profunda”, la cual, además, constituye un elemento que da mayor seguridad a la estabilidad de los terrenos adyacentes, resolvió dejar sin efecto lo instruido a las Direcciones de Obras Municipales mediante la Circular N° 39, de fecha 30 de diciembre de 2004.

En virtud de los antecedentes antes descritos llama la atención lo señalado en la Circular N° 678, de fecha 27 de agosto de 2007, de la misma DDU, que complementa su Circular Ord. N° 249, de fecha 12 de abril de 2007, al expresar que en esta última Circular nada se dijo en orden a que la normativa vigente permita realizar obras subterráneas de excavaciones, entibaciones y socialzados bajo las propiedades vecinas.

En efecto, la aseveración anterior no se condice con lo indicado en su Circular Ord. N° 249, en la cual la DDU concluye, expresamente, que la normativa de urbanismo y construcciones vigente no exige que deba acompañarse autorización alguna de los vecinos para permitir las entibaciones o tensores subterráneos bajo su terreno. De lo anterior, es posible colegir que, si no se requiere de autorización expresa del vecino es porque está permitido hacerlo, de lo contrario estaría expresamente prohibido, lo que no ocurre en la especie.

A mayor abundamiento, en su Circular Ord. N° 249, la DDU señala que los propietarios de los predios vecinos, si estiman que han sido lesionados en su derechos, podrán acudir los tribunales competentes, lo que está en armonía con lo indicado por la Contraloría General de la República en su Dictamen N° 5.692, al señalar que en caso de comprobarse algún perjuicio con las obras subterráneas de excavaciones, entibaciones y socialzados bajo las propiedades vecinas, dicha situación revestiría carácter netamente litigioso y, por ende, sería de competencia de los Tribunales de Justicia.

Finalmente, como se hizo presente anteriormente, cuando las obras de socialzados, entibaciones o tensores, se realizan bajo los terrenos de propiedades vecinas, no se afecta ninguno de los atributos propios del derecho de dominio.

En efecto, conforme lo define el artículo 582 del Código Civil, el dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal – y también en una incorporal- para gozar, y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra ley o contra derecho ajeno.

Conforme a esta definición, el derecho de dominio presenta las siguientes facultades o atributos:

- Facultad de Usar: consiste que el propietario puede servirse de la cosa tal cual es.
- Facultad de Gozar: es la facultad que habilita para que el dueño se apropie de sus frutos y productos.

- **Facultad de Disposición:** es aquella que habilita al propietario para destruir materialmente la cosa, para consumirla y para desprenderse de ella.

Como queda de manifiesto, cuando la técnica constructiva denominada sostenimiento de paramentos verticales de excavaciones profundas, se realiza bajo los terrenos vecinos, no se violenta ni menoscaba ninguno de los atributos del dominio, ya referidos, que tiene el propietario sobre su terreno, motivo por el cual no procede solicitar su autorización, y la materia puede estar regulada de manera general en la normativa de urbanismo y construcción, tanto en la Ley General como por la potestad reglamentaria, sin que se afecte el principio de la legalidad.

Y, en el evento que se produzca algún tipo de perjuicio en la propiedad del vecino, éste tiene derecho a exigir la correspondiente indemnización por los perjuicios efectivamente causados

## CONCLUSIONES

La técnica de sostenimiento de paramentos verticales de excavaciones profundas, también conocida como entibaciones y socialzados de terrenos, reviste importancia, no sólo para la seguridad de las obras que se construyen, sino que especialmente para las edificaciones de los predios vecinos.

El propietario que solicita un permiso de edificación puede desarrollar ciertas obras preliminares, dentro de las cuales, el N° 3 del art. 5.1.3. de la OGUC, se refiere a la ejecución de excavaciones, entibaciones y socialzados. Para que la Dirección de Obras Municipales otorgue la correspondiente autorización, deben indicarse las medidas contempladas para resguardar la seguridad de los terrenos y edificaciones vecinas.

Asimismo, dispone el N° 6 del artículo 5.8.3. de la OGUC, cuando la faena contemple adosamientos en subterráneos, antes del inicio de las obras, el constructor debe informar al vecino y señalar las medidas de seguridad y de estabilidad estructural adoptadas y los profesionales responsables de la obra.

El inciso tercero del artículo 5.8.11., para el caso que las excavaciones para subterráneos alcancen un nivel igual o inferior al de los cimientos de las propiedades

vecinas, dispone que el constructor deberá adoptar las precauciones necesarias para evitar cualquier perjuicio, además de adjuntarse informe de un ingeniero civil en el cual se indiquen las medidas que deberán adoptarse para no afectar estructuralmente las edificaciones vecinas.

En suma, las disposiciones reglamentarias antes señaladas confirman que las entibaciones y socialzados constituyen un elemento fundamental para la seguridad de las edificaciones de los predios vecinos.

En relación con la ejecución de obras de socialzados, entibaciones o tensores bajo las propiedades vecinas, la Seremi Metropolitana de V. y U. había concluido originalmente en su Circular N° 39, de 2004, que, para construir entibaciones que requirieran de anclajes y tirantes que penetren los terrenos vecinos, era necesario contar con autorización expresa de los propietarios de los predios vecinos. Sin embargo, esta exigencia fue expresamente dejada sin efecto, en virtud de la dictación del Oficio Circular N° 7, de fecha 14 de febrero de 2005.

El cambio de criterio de la Seremi Metropolitana de Vivienda se funda en dos actos administrativos que son: 1) el Oficio Ord. N° 50, de fecha 1° de febrero de 2005, de la DDU, que señala expresamente que los Directores de Obras Municipales no pueden exigir al interesado la autorización expresa de los propietarios vecinos para la aprobación de los proyectos de edificación, ya que la OGUC no lo contempla, y 2) El Dictamen N° 5.692, de fecha 2 de febrero de 2005, de la Contraloría General de la República, que destaca que no existen normas legales, reglamentarias ni técnicas que limiten la utilización de la técnica constructiva denominada “sostenimiento de paramentos verticales de excavación profunda”, así como tampoco contraviene la normativa aplicable. A mayor abundamiento, hace presente que esta técnica constructiva otorga una mayor seguridad a la estabilidad en los terrenos adyacentes y, finalmente, hace presente el Ente Contralor, si se comprueba algún perjuicio con su utilización que afecte a terceros, dicha situación revestiría el carácter de litigioso y, por ende, sería de competencia de los Tribunales de Justicia.

A mayor abundamiento, en su Circular Ord. N° 249, de fecha 12 de abril de 2007, la DDU, luego de reafirmar que la normativa de urbanismo y construcciones vigente establece

una serie de exigencias aplicables a las faenas constructivas de socialzados, entibaciones o tensores y, en general, a las obras que se realizan en los subterráneos de los edificios, deja en claro que dicha normativa no establece que deba acompañarse alguna autorización de los vecinos para permitir entibaciones o tensores subterráneos bajo su terreno, agregando que, en esos casos, los respectivos propietarios podrán acudir a los tribunales competentes si estiman que alguno de los atributos de su derecho dominio se ha visto lesionado.

Finalmente, la Circular N° 678, de fecha 27 de agosto de 2007, de la DDU, que complementa su Circular precedentemente referida, y que expresa que en ella nada se dice en orden a que la normativa vigente permita realizar obras subterráneas de excavaciones, entibaciones y socialzados bajo las propiedades vecinas. Lo anterior, por cuanto la Circular Ord. N° 249 concluye expresamente que la normativa de urbanismo y construcciones vigente no exige que deba acompañarse autorización alguna de los vecinos para permitir las entibaciones o tensores subterráneos bajo su terreno, de lo que se deduce que, si no se requiere de autorización del vecino, es porque está permitido, de lo contrario estaría expresamente prohibido, lo que no ocurre en la especie.

En suma, no procede que las Direcciones de Obras Municipales soliciten como requisito para la aprobación de un proyecto de edificación, la autorización de los propietarios de los predios vecinos para la ejecución de obras de socialzados, entibaciones o tensores bajo los terrenos vecinos, por cuanto la normativa de urbanismo y construcciones no lo contempla. Así como tampoco limita la utilización de esta técnica constructiva ni menos prohíbe expresamente que se puedan realizar obras subterráneas de excavaciones, entibaciones y socialzados bajo las propiedades vecinas.

Además, esta técnica constructiva no violenta ni menoscaba ninguno de los atributos del dominio, que son el derecho a usar, gozar y disponer de la cosa sobre la cual recae el derecho de dominio, por lo cual la materia puede estar regulada de manera general en la normativa de urbanismo y construcción, tanto en la Ley General como por la potestad reglamentaria, sin que se afecte el principio de la legalidad.

En el caso que se compruebe que las obras de socialzados, entibaciones o tensores bajo los terrenos vecinos afectan a dichas propiedades, los afectados podrán acudir a los

Tribunales de Justicia para hacer presente que alguno de los atributos del dominio ha sido lesionado y exigir la correspondiente indemnización de perjuicios.

Pese a lo indicado anteriormente y, aún cuando esta situación ha sido definida con claridad en la Región Metropolitana, en las demás regiones del país existe una situación de confusión derivada de una distinta interpretación sobre la materia, cuestión que fue representado ante el Ministerio de Vivienda quienes manifestaron su total respaldo a lo solicitado por la Cámara toda vez que las instrucciones impartidas en las circulares analizadas, conforme al artículo 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, constituyen instrucciones para la aplicación de la Ley General y su Ordenanza, instrucciones que se distribuyen entre otros, a los SERVIU y SEREMI de todo el país, y a través de estos últimos, a las Direcciones de Obras Municipales.





INFORME JURÍDICO es una publicación de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. que busca desarrollar temas vinculados directa o indirectamente al sector con el propósito de contribuir al debate sobre crecimiento y desarrollo del país. Se autoriza su reproducción total o parcial siempre que se cite expresamente la fuente. Para acceder a INFORME JURÍDICO y a los estudios de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. por Internet, conéctese a [www.cchc.cl](http://www.cchc.cl)

Es de responsabilidad del usuario verificar la vigencia del documento.

Director responsable: Carolina Arrau Guzmán.

Descriptor: Entibaciones, Socializados, Aprobaciones de obras, Permisos de Obras, Direcciones de Obras.

Abogado Informante: Karla Lorenzo V.



COORDINACIÓN DE ASESORÍAS  
Y ESTUDIOS LEGALES  
DE LA GERENCIA DE ESTUDIOS

Cámara Chilena de la Construcción

Marchant Pereira Nº 10, Piso 3

Providencia, Santiago.

Teléfono 376 3385 / Fax 580 5106

[www.cchc.cl](http://www.cchc.cl)