



# REUNION NACIONAL de Vivienda Pública

20 y 21 de Octubre  
SANTO DOMINGO - TEMUCO



AUSPICIAN:  
CEMENTOS  
BIO BIO



- 05010 -

CAMARA CHILENA DE  
LA CONSTRUCCION  
Centro Documentación

**IV JORNADA NACIONAL VIVIENDA PUBLICA (TEMUCO)**  
**DISCURSO DEL PRESIDENTE DE LA DELEGACION REGIONAL**  
**SEÑOR PATRICIO MORA C.**

Un sentimiento de buen ánimo flota en el ambiente y un aire de satisfacción nos embarga a los organizadores de esta IV Reunión Nacional de Vivienda Pública, al percatarnos que nuestra convocatoria dio sus frutos. Los temas bien lo ameritaban.

La creación de escenarios de encuentro como este, constituyen una necesaria herramienta y una propicia oportunidad para presentar a nuestros mandantes las inquietudes del sector y para estos, una buena ocasión para difundir sus iniciativas y nuevos programas.

Debemos destacar que no tan sólo en eventos de relevancia como al que hoy asistimos, contamos con la disposición de las autoridades sectoriales que hoy nos acompañan, sino por el contrario, cada vez que queremos se escuchan nuestros planteamientos, tanto a nivel nacional como regional, hemos encontrado siempre en las autoridades, un interlocutor válido a nuestras inquietudes.

En este marco, en un encuentro con el Ministro Hermosilla en nuestra ciudad, distinguió a nuestra Delegación para que, en conjunto con la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda, elaboráramos proposiciones tendientes a solucionar los inconvenientes que presentaban a nivel país, las reglamentaciones y funcionamiento práctico de las D.O.M. Hoy podemos comentar que se ha entregado al señor Ministro de Vivienda un documento que recoge las inquietudes al respecto, de todos los sectores involucrados, el cual estamos seguros, será debidamente ponderado por la autoridad y actuará en consecuencia.

De gran importancia consideramos consignar que en la ciudad de Concepción, el Ministro Hermosilla, recogiendo inquietudes de los socios de esa Delegación, promovió la formación de la comisión sobre Estandar y Calidad de la Vivienda Pública, integrada por representantes de la Cámara Chilena de la Construcción y la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la VIII Región.

Esta Comisión se abocaría fundamentalmente a la revisión de estándares cualitativos de la vivienda pública, proponiendo incorporar elementos adicionales a sus especificaciones mínimas actuales, y analizando el costo implícito de tales mejorías.

De esta iniciativa, destacamos dos factores, a nuestro juicio de singular importancia. Se está admitiendo manifiestamente la precariedad del estandar de la vivienda social, y más importante aún se está relacionando por primera vez la ecuación precio-calidad.

Le ha correspondido a esta Delegación de Temuco, la organización de esta IV Reunión Nacional de la Vivienda Pública y su temario.

A tal efecto, hemos seleccionado 3 grandes Temas, que esta tarde serán debatidos en grupos de trabajo que sesionarán por separado a partir de las 16:00 horas.

El grupo 1, discutirá el tema "Financiamiento de la Vivienda Pública", donde debiera ponerse énfasis en aspectos tales como la permanente inquietud de elevar el estandar de estas viviendas considerando conjuntamente su rentabilidad.

El grupo 2, tratará el tema de la "Responsabilidad Civil en los Contratos". Al respecto, hemos considerado importante poner sobre la mesa este relevante tema, y discutirlo con expertos que puedan ilustrarnos sobre las numerosas variantes de este asunto.

Nos preocupa detección de improcedentes presiones políticas de diferentes sectores, con afanes meramente proselitistas y con mucho desconocimiento realmente profesional sobre la materia, lo cual induce a los usuarios a reaccionar erráticamente.

El grupo 3, se abocará al tema de la "Industrialización de la Vivienda Pública".

Sobre este temario, se ha invitado a participar a empresas líderes como son Sabinco, Acma, Monolite. El cumplir con grandes volúmenes de obra y considerando el creciente aumento

de las expectativas de los usuarios, nos obligan a modernizar nuestros sistemas constructivos con un mayor apoyo industrial.

Esperamos que de la discusión de estos temas, afloren acuerdos y conclusiones que nos permitan afianzar las buenas relaciones con nuestros mandantes y redunden, finalmente, en la entrega de un producto cada vez más digno para los usuarios que, generalmente, es la gente más necesitada de nuestro país.

Junto con desear el mayor éxito a los participantes en esta jornada, deseo agradecer a nombre de la Cámara Chilena de la Construcción, la presencia en esta reunión, de las altas autoridades que nos acompañan, encabezadas por el señor Ministro de la Vivienda y Urbanismo, don Edmundo Hermosilla Hermosilla y el Presidente Nacional de nuestra Institución, don Eugenio Velasco Morandé.

MUCHAS GRACIAS

**IV JORNADA NACIONAL VIVIENDA PUBLICA (TEMUCO)**  
**DISCURSO MINISTRO DE LA VIVIENDA Y URBANISMO**  
**SEÑOR EDMUNDO HERMOSILLA H.**

Quiero agradecer nuevamente la invitación y la posibilidad de compartir con ustedes algunos de los temas de los cuales estamos trabajando que podemos ver para el año 1996, en términos de presupuestos y números y, también, cuales son los principales desafíos que podemos tener en el futuro.

No me equivoco si al igual que el Presidente de la Cámara, calificamos o podemos calificar la acción habitacional en nuestro país como exitosa. Sin embargo, creo que tenemos que tener algunos cuidados cuando reconocemos que es exitosa, y no olvidar cuales son, a lo mejor, los pilares centrales, sobre los cuales se han basados estos éxitos y de no estar presentes, quizás podemos poner en riesgo su futuro. A veces cuando uno le va bien, se olvida por ciertas cosas, porque le va bien.

Creo que son cuatro elementos que destacan en nuestra política habitacional; -la alta credibilidad del sistema habitacional en Chile, lo que se demuestra en el número de Libretas de Ahorro para la Vivienda, por ejemplo 1.100.000 en todo el país, y segrego de esto aquellas libretas abiertas para otros fines, solo las exclusivas para el sistema de la vivienda. Dentro del sistema, y postulando en el sistema las familias, organizaciones sociales y en general los individuos, entienden que estando dentro de él se puede tener una vivienda mejor y más rápido.

Esto muestra una tremenda diferencia respecto de otros sistemas en otros países donde normalmente se dice en forma peyorativa, lo del "Establishments"; en este caso funciona, es decir estar dentro del sistema es mejor que estar fuera de él. Basta decir, entre otras cosas, la disminución considerable en el tema de la ocupación irregulares de terreno y entre otras.

- En primer lugar entonces tenemos que reconocer y tenemos que preferenciar y fomentar que todos nuestros sistemas tengan la más alta credibilidad en transparencia, en oportunidad y en no discrecionalidad.

- En segundo lugar, el sistema habitacional en Chile, se caracteriza por que es capaz de entregar resultados. Es decir, no solamente una política conceptual, que pareciera ser bastante adecuada, sino que es capaz de obtener resultados. Esto se muestra en que hemos sido capaz de controlar el déficit habitacional, y a partir de los últimos años, empezar a disminuir el déficit en términos absolutos. Este año esperamos de nuevo tener una cifra récord en términos de número de vivienda. Esperamos alcanzar algo así como 130.000 nuevas unidades que en el país se van a iniciar y significa, por lo tanto, una respuesta a esas ideas o a esos conceptos; no sólo la política funciona en la pizarra, sino que es capaz de entregar soluciones efectivas.

Si los comparamos con otros países, como México y Brasil, nos encontramos por ejemplo que el primero de ellos en México, las viviendas iniciadas, de acuerdo a información entregada por los Ministros, será un número aproximado de 150.000, y en Brasil 250.000. Obviamente que hay una gran diferencia en los tamaños del país y el déficit y, naturalmente, los tamaños de población.

- En tercer lugar tenemos que reconocer la gran eficiencia que ha logrado el sector privado de la construcción en la provisión de viviendas sociales.

El valor de metro cuadrado de construcción en Chile es, en términos de estándar absolutamente comparable, de los más bajos de latinoamérica y comparable con los de los otros países. Esto habla por lo tanto, muy bien sobre la capacidad de gestión, la mano de obra que tenemos, y la forma como se utilizan los procesos. Sin embargo, igual como muy bien lo reconoce el Presidente, hay campos para avanzar pero, en términos comparativos, tenemos que reconocer la eficiencia de la empresa constructora.

- Y en cuarto lugar, la existencia de una forma de trabajo que se denomina como subsidio a la demanda y que no es otra que establecer que las familias tengan capacidad de elección. Por lo tanto se promueve subsidio directo a quien es el beneficiario, quien es el actor principal, y que por lo tanto tiene la capacidad de elegir. Sin embargo, estos cuatro atributos que creo que son parte del éxito que hemos logrado, tenemos que cuidarlos, mantenerlos y no olvidarnos, no obstante nuestro propio éxito creo que se generan en las actuales condiciones del país, y podemos pasar a una política habitacional de segunda generación, marcada por cinco atributos que paso a mencionar:

El primero de ellos es reconocer que en el país tanto el crecimiento de los ingresos a nivel familiar a nivel individual permiten visualizar que cada vez más las viviendas que a lo mejor se entregan o se han entregado en un par de años más va a existir algún nivel de cambio o recambio de ese tipo de vivienda. Por lo tanto la movilidad habitacional es un verdadero desafío para aquellos que han recibido sus viviendas en el pasado incluso con subsidio, y que puedan cambiarse a una vivienda de mayor valor, mejor localizada o simplemente mejor de acuerdo a las condiciones de la familia y que aquí aquellos nuevos que por primera vez van a adquirir una vivienda puedan entonces ingresar al sistema a través del sistema de las viviendas usadas.

Esto probablemente signifique la creación de un mercado secundario de la vivienda social, y que pasemos no solamente a tener viviendas no tan solo con un valor de uso sino también con un valor económico. Si eso fuera así y tuviéramos un éxito como espero que lo tengamos en esta materia creo que va a ser una de las contribuciones más grandes contra la pobreza, porque va a ser poner en el patrimonio de las familias mas pobres un número de UF muy significativo que hoy día no lo tienen, permitiendo la consolidación de algún nivel de patrimonio para poder generar la misma generación o las futuras.

Para que decir lo que puede significar en términos de planeamiento privado, cuando una vivienda de menor valor tiene justamente valor, es decir, que existe algún interés.

Los niveles de morosidad en las viviendas de alto valor versus las viviendas de menor valor no tienen grandes diferencias. Sin embargo, el número de remates si es distinto. La única razón que explica eso es que las viviendas de mayor valor se solucionan los conflictos extra judicialmente, porque en la medida que va a un remate el propio propietario pierde parte de su capital. Si logramos que las 700.000 viviendas bajo \$ 10.000.000 puedan de acuerdo al censo del 92, y de acuerdo a nuestros cálculos, tener este valor, la verdad que también vamos a disminuir no tan sólo la morosidad, sino los remates y muchas instituciones financieras. Al tener un valor efectivo las viviendas van a poder estar interesados en eso. Eso se logra también haciendo

una adecuada redistribución de algunas de nuestra líneas de subsidios, y remarco, algunas de nuestras líneas de subsidios, especialmente en lo que son las viviendas de libre elección y en las viviendas mediante el sistema de leasing, en que va existir absoluta neutralidad para comprar entre una vivienda nueva o una vivienda usada. Por lo tanto, vamos a permitir que aquellos que han recibido una vivienda en el pasado cambiarse a una mejor, y aquellos que por primera vez van dentro de esta dos líneas de subsidios, puedan ocuparlos para comprar estas viviendas usadas, con la posibilidad de hacer neutros estos subsidios en estas dos líneas de trabajo.

En segundo lugar creo que tenemos que reforzar cada vez más la responsabilidad social y la responsabilidad de los principales actores quienes son las familias que no tienen vivienda. Aquí se trata de reforzar nuestros programas de asistencia técnica, nuestra posibilidad de invitarlos a participar en forma colectiva, para que tengan cada vez más y desarrollen la capacidad de elección.

Desde ese punto de vista creo que hay que ponerlo como uno de los sellos futuros.

En tercer lugar este nuevo esquema, genera un nuevo tipo de participación privada; en primer lugar, al nivel del financiamiento y, en segundo lugar, a nivel de la provisión de viviendas de menor valor, sin necesidad que pase por contratos necesariamente con el gobierno o específicamente con el SERVIU. En cuarto lugar, necesitamos una verdadera acción habitacional con un fuerte sello urbano. Esto significa entonces, no solamente construir viviendas, sino que significa hacer una acción, como lo dijo Eugenio Velasco, de barrio y también de ciudad.

Y en quinto lugar, en relación a los desafíos, está el tema de la calidad. Aquí creo que tenemos una gran responsabilidad, tanto los empresarios como el propio Ministerio y, naturalmente el propio gobierno. La calidad de la vivienda no es solo una responsabilidad del gobierno. Cuando hay un desprestigio de un tipo de producto, involucra a todos, y tenemos que asumirlo con la mayor responsabilidad y con la mayor seriedad, ya que se hecha por tierra una acción habitacional como la que tenemos cuando aparecen en los medios de comunicación algunas viviendas defectuosas y eso es responsabilidad de los que estamos aquí, y también de los que están sentados al frente nuestro.

Yo creo que no hay que tomar este tema con liviandad, hay que tomarlo en serio, para ello nosotros debemos tomar algunas medidas como un reajuste en el ámbito de los sistemas de licitación pública no solamente, por lo tanto el precio.

En segundo lugar vamos a avanzar en un sistema de inspección técnica externa a las obras; y en tercer lugar, una legislación que haga muy responsable a quien es el propietario primer vendedor, es decir, quien es el mandante.

Este conjunto de medidas creo que va a tender a ayudar a que pasemos el examen con mucha rigurosidad de lo que es el tema de la calidad. Pero por sobre todas las cosas, por muchos decretos que cambiemos, por muchos inspectores técnicos que tengamos y por muy rigurosas que sea la legislación, si no entendemos que el desafío de la calidad es un desafío en primer lugar ético y en segundo lugar responsabilidad pública, ninguna de estas cosas van a funcionar.



Hago por lo tanto en esta conferencia, en este encuentro, en esta convención donde tratan el tema de la vivienda pública, un llamado a que seamos especialmente rigurosos especialmente dentro de esto.

No obstante, lo anterior, hay otros temas a lo mejor algo menores, pero no por eso tenemos que descuidarlos. En primer lugar creo que es bueno hablar de ir generando una adecuada gestión de terrenos, y en este caso creo que vale la concertación, sobre la especulación. Quiero ser muy claro, todo sabemos y esperamos seguir construyendo viviendas en los distintos centros poblados. Por lo tanto no son indiferentes aquellos que compran terrenos y se sientan a esperar a que llegue el Ministerio. Nosotros no podemos tener una actitud neutra con ellos, por lo tanto queremos invitar y nos parece legítimo. Es necesario desarrollar un sector donde se hagan buenos negocios, por que es la única forma de allegar recursos a ese sector. Sin embargo, esto como yo digo, no nos puede dejar indiferente y por lo tanto invito a una acción concertada en el ámbito de la vivienda pública para tener una acción en que todos ganemos, donde ganen los pobladores, donde gane la acción del Ministerio, y por supuesto puedan ganar aquellos que participan dentro del proceso constructivo.

En segundo lugar tenemos también que señalar nuevamente la comprensión respecto al cambio de nuestra política de equipamiento comunitario.

En la medida que el equipamiento comunitario lo sacamos del mismo valor del contrato de la vivienda, lo único que estamos haciendo es disminuir el valor por metro cuadrado.

Y en segundo lugar, una acción de equipamiento insuficiente, lo que muchas veces no se condice con las reales necesidades del nuevo conjunto que vamos a inaugurar o entregar. En ese contexto el programa de equipamiento comunitario del Ministerio va a acompañar las nuevas licitaciones públicas de viviendas que estamos realizando. El gobierno tiene, a través de distintas instancias, otras fórmulas también de allegar recursos a éstos, desde los gobiernos regionales, desde los Municipios a la propia acción de la Subsecretaría de Desarrollo Regional. Sin embargo la comprensión que no solo necesitamos construir viviendas, sino que una acción habitacional, da el marco que justifica esta nueva acción política. En tercer lugar creo que nunca esta demás mencionar el tema de la discrecionalidad, porque puede atentar contra uno de los atributos de nuestra política, y en ese contexto es que hemos modificado la postulación al Programa PET, en el ámbito de establecer algunos parámetros en que permitan básicamente focalizarlo mejor.

No se trata sólo, por lo tanto, de gastar los dineros más rápido; se trata de gastarlos naturalmente rápido dentro del año presupuestario, pero ojo, también gastarlos bien. Eso justifica el marco entonces de la acción del programa especial del trabajador y la parametrización, para lograr que los que quieran postular lo puedan hacer y se establezcan prioridades, conocidos por todos, y que todos podamos entonces acceder a eso de acuerdo a nuestras condiciones, y no al nivel relativo de presión que se pueda o no tener.

En cuarto lugar creo que también, hay que hacer mención al tema, del discurso y la realidad. No tengo la suficiente claridad que en algunos sectores al interior de la propia Cámara Chilena de la Construcción, se este realmente profundizando el cambio de

las políticas que estamos realizando, donde la acción del sector privado asume cada vez un rol más protagónico, y la acción del sector público cada vez tiene que ver más con el establecimiento de subsidios, pero su acción directa debe ir en franca disminución. Voy a justificar esto cuando veamos el presupuesto del año 1996, en que la acción directa de los servicios de vivienda y urbanización caen en un 4,6%; en cambio, la Inversión Habitacional sube en un 8,5%, es decir una mayor acción privada en esto implica no sólo depender de los contratos del sector público, sino que también asumir algún nivel de riesgos en los programas que se están abriendo para ellos.

En quinto lugar, entre desafíos y temas nuevos que se están tratando, está el tema del Leasing. Como ustedes saben, esto parte en el mes de Diciembre de este año, y vamos a abrir una puerta muy grande, tanto los requisitos de ingreso al sistema, como el sistema propiamente tal, este va ser, yo no diría novedoso, pero va estar dentro del esquema en que nos interesa partir. Por lo tanto no podemos asegurar que ese tipo de condiciones van a permanecer a futuro: pero si yo creo que con esto vamos a apurar el paso, y esto dice relación básicamente con la existencia de un solo registro a nivel nacional. No va a haber ningún cupo en las regiones y por lo tanto la región que sea capaz de tomar la oportunidad del Leasing antes va a poder tomar un porcentaje mayor a los de los 10.000 subsidios que va a tener y a nivel de los postulantes, solo bastan 3 requisitos; uno, obviamente no tener vivienda; nunca haber recibido un subsidio habitacional y tres que se tenga un nivel de vivienda nueva o usada, casa o departamento inferior a UF. 1.500, es decir, se parece más al sistema general unificado que a los otros sistemas que conocemos. El sistema de registro va a estar abierto a 10.000 subsidios disponibles, y vamos a ver que región, es la capaz de tomar primero, porque no va a ver una distribución de cupos a nivel de cada una de las regiones.

Queda algo por responder; lo decía ayer en Viña del Mar; yo no se si el leasing, porque esta respuesta no la va a tener el Ministerio, la van a tener ustedes, va a ser parte de la industria de la construcción o va a ser parte de la industria financiera.

Yo creo que al igual que en el sistema de las concesiones urbanas o interurbanas, estas implican un salto dentro de la industria de la construcción. En otros países, sistemas similares han generado una profunda incorporación de otros sectores dentro del sector de la industria de la construcción, hasta llegar a ser, en la práctica, manejados por ellos.

Yo no se si en Chile el ámbito de la concesiones y en el ámbito del leasing habitacional, van a ser tipos de actividades que estén dentro de la industria de la construcción o esté dentro de la industria financiera.

Me gustaría pasar brevemente a echar una mirada a ver como vamos este año en licitaciones básicamente es un tema que les interesa, que es el nivel de contratación tanto a nivel de viviendas básicas y viviendas progresivas. Al respecto este año el comportamiento de los programas se presenta auspicioso, en algunas de las líneas de acción directa de los SERVIU, como básicamente lo que es la contratación de viviendas básicas, aun teniendo en consideración las dificultades de terreno de urbanización de infraestructura complementaria y a veces las limitadas ofertas en un número importante de licitaciones.

Estas limitaciones están repercutiendo fuertemente en la participación de contratistas en el programa de vivienda progresivas, puesto que dichos factores inciden especialmente en los valores de estas viviendas que son de un costo naturalmente, como ustedes saben menor que las básicas.

En este contexto a la fecha (este programa está hasta el 10 de Octubre) el plan de viviendas básicas presenta un avance del 92%, es decir en la práctica tenemos la plena seguridad, que tanto los arrastres como las nuevas contrataciones van a estar dentro del plano presupuestario del año. El de viviendas progresivas este año solo alcanza al 40%.

Al considerar las viviendas contratadas y las ofertas de programación sobre algún programa total a nivel nacional de

23.000 viviendas básicas, y de 6.600 de viviendas progresivas para el año 1995.

El proceso de contratación ha presentado un bajo nivel de ofertas en las viviendas básicas, en las que se refleja en las cifras de 36.000 viviendas ofertadas de un total de 28.600 viviendas licitadas, es decir una relación solo 1 a 26 viviendas ofertadas, por cada vivienda licitadas. En el caso de las viviendas progresivas este proceso tiene un nivel de ofertas más deficiente, puesto que solo hubo 3.000 viviendas ofertadas para un total de 7.800 viviendas licitadas, es decir, una relación 04 viviendas ofertadas por cada vivienda licitada

Creo por lo tanto en ámbito de la vivienda progresiva tenemos que hacer no sólo una profunda revisión, si no que sentarnos a la mesa y poder discutir este programa.

En las viviendas básicas otro antecedente que normalmente estoy mirando, son los tratos directos y es así como en forma permanente en caso de las viviendas básicas, sólo un 10% del total ingresan mediante este sistema, que no es naturalmente normal, como parte de las contrataciones, un 10% que se ha mantenido en los últimos años prácticamente igual, 10,24%, 9,98% no hay grandes diferencias. Lo mismo ocurre en el sistema de viviendas progresivas en que aumentó entre los años 93, 94, y 95 de un 9,69 a un 10,38%, estamos como dicen en la delta vecindad del 10%. Sin embargo estas cifras que como porcentaje y como situaciones iguales, vamos a decir bastante normal, ocurre lo mismo si uno ve quienes son los contratistas que acceden a este tipo de programa, y hay una alta repetición, hemos hecho un seguimiento de todos los contratistas y algunos de los contratistas con 8, 9 10 y 12 programas que en la práctica, la mitad o un 75% de los contratos, independiente del monto, me refiero solamente al número de contratos, han accedido mediante el trato directo, por lo tanto, esto también tiene que ser un punto de trabajo, respecto a lo que estamos haciendo en el futuro.

Este ámbito que estamos señalando, tenemos un nivel razonable de tensión que puede empezar a revertirse, principalmente porque la demanda financiada de vivienda social se mantiene constante y su tendencia es ir aumentando como consecuencia de actual estabilidad y marco presupuestario, lo cual permite prever en un futuro cercano, no solamente aumento en el tema de la calidad por parte de los usuarios si no que también por la propia gestión del sector privado al respecto focalizando entonces la acción de oferta habitacional en los sectores medios bajos, bajos y los de más de extrema pobreza, probablemente por los

sistemas de renovación y mediante la neutralidad que antes hablábamos de los contratistas.

Quiero en tercer lugar, pasar a mencionar algunas cifras para el próximo año, que estoy seguro serán de interés. Esto es lo que naturalmente está en la discusión presupuestaria y que aún está en pleno proceso de revisión o aprobación, más bien en nuestro Congreso.

Estamos hablando para el año 1996 de un marco presupuestario, me voy a referir a cifras naturalmente reales, de prácticamente \$178.000 millones en ámbito de la inversión habitacional, con un comparativo de \$ 163.000 millones para el año 1995. Esto es entonces un aumento presupuestario de un 8,5% en la acción habitacional en términos reales.

Las novedades al respecto son básicamente las siguientes: Vamos a aumentar las cifras de inversión y vamos a aumentar los subsidios, pero los SERVIU van a contratar menos.

Estamos haciendo un cambio profundo en lo que es la vivienda básica, SERVIU, y pasar a lo que es vivienda de libre elección. Ustedes conocen el programa, cierto, 5.000 subsidios en el año 1995, vamos a diez mil en el año 1996, en términos de cifras la acción total la acción total directa del SERVIU, baja de \$100.355 millones a \$95.800 millones.

En cambio en el ámbito de la entrega de subsidios, dentro de los cuales está el unificado, leasing, el rural básicamente y colonización aumenta entonces de \$ 46.600 millones a 59.400 millones, un aumento de un 27%, una cifra importante. Sin embargo, hay que reconocer que en el caso del leasing la decisión del Ministerio y el gobierno fue cargar al año presupuestario 1996, por lo tanto, la carga fiscal de leasing, va a ser responsabilidad directamente del año 1996, y en su pago va a ser naturalmente diferido, con todas las debidas implicancias que esto tienen, en el ámbito que tiene básicamente de generar una ética de pago y también un ahorro fiscal, por cuanto el subsidio va estar vigente, en caso del leasing solamente si la familia o la persona esta al día si la persona no esta al día, no hay subsidio, por lo tanto vamos juntos, el estado se pone si la familia también hace su esfuerzo.

Y en segundo lugar, dado que es posible que en 12 años o 20 años la vivienda pueda sufrir algún tipo de compraventa u otro, la acción del Ministerio llega solamente hasta donde está vigente el contrato, de tal manera si al año 8 vende o gracias de la ingerencia de la AFV y la rentabilidad de los fondos se cumple, el precio pactado antes se cumple la acción del fisco, esos son motivos bastantes importantes.

En el ámbito de los subsidios decía, vamos de \$ 46.600 millones a \$ 59.400 millones, con un aumento importante, pero ojo dentro de esto esta los subsidios de leasing que son en la práctica los generan este importante aumento, dado que se carga en total del año 1996 el total de los subsidios, en lo que se denomina acción privada, básicamente aquí están los subsidios de viviendas básicas de libre elección, y otro el aumento va de \$13.300 millones a \$21.200 millones, es decir, un aumento de un 59%. Quizá no va a ser un tema menor el profundo conocimiento que puedan tener todos los actores del proceso de provisión de vivienda social para entender muy bien el tema de libre elección y que significa el que decide es el actor principal, es el beneficiario o es el usuario, que está conformado de un Subsidio

de UF 140, con un crédito de UF 100, pero con calificación de solvencia por parte del Ministerio y el ahorro u otro más que se puede agregar, va a determinar un valor de vivienda bastante más abierto y bastante más libre por decirlo así, pero ojo tengo que construir y la decisión es del comprador, no del Ministerio, espero que quede suficientemente claro. Esto entonces resume estas cifras.

En el ámbito del desarrollo urbano vale la pena, a lo mejor comentarlo brevemente. El presupuesto del año 1995 alcanza \$50.500 millones y para el año 1996 aumenta \$58.200 millones con un crecimiento real del 15,1%. Parte de las grandes novedades en esto el programa de parques urbanos tiene alrededor de \$3.100 millones. Sin embargo, en el ámbito de la pavimentación hay un cambio muy importante para subir de \$25.200 millones a \$32.500 millones, donde parte de esto va al ítem de mantención y de pavimentos participativos que sube en la parte pública desde \$9.400 millones a \$12.600 millones.

En lo que es Vialidad Urbana, vamos a tener un presupuesto similar al año 1995, que alcanza a más o menos a \$19.500.000 y en los equipamientos comunitarios, vamos a estar igual en los \$2.900 millones del año 1995.

Quería entregar esta información, que no la habíamos entregado con este nivel de detalles, y que estoy seguro que puede ser de interés de ustedes.

Quiero terminar esta exposición, me había propuesto media hora y me queda solamente 3 minutos, espero que este siendo de su interés, quiero felicitar la convocatoria, en esta reunión y realmente felicitar a la activa Cámara de la Construcción de la Novena Región, he estado de alguna forma relacionado, con la Octava como la Novena. Yo quiero agradecer el cumplimiento de los compromisos de la Cámara de la Octava Región en ámbito de generar un tema estándar de preguntas concretas, ahí están y quiero reconocerlo y también saludar los tres temas que están tocando en esta convención como es el tema del financiamiento de la Vivienda Pública, de la responsabilidad civil en el tema de los contratos y en el tema de la industrialización de los contratos de la vivienda pública. Creo que la parte importante, de los grados de productividad que podemos generar a futuro o de eficiencia, van justamente por este lado, yo creo que este tema de la industrialización de la vivienda pública hemos avanzado, muy poco y como Ministerio tenemos que asumir también nuestro grado de responsabilidad. Quien vamos a invitar a trabajar próximamente al menos para poder estandarizar algunos tipos de partes y piezas, como son puertas y ventanas para la vivienda progresiva y la vivienda básica y la vivienda PET, como parte de la exigencia del contrato, tener algunos de esto, no más de dos o tres tipos, pero que generen realmente el inicio de un proceso. Quiero por lo tanto, en esta convención, invitar formalmente a la Cámara, a su Presidente, a la Directiva y por su puesto al Comité de Vivienda Pública, dirigido por el señor Fernando Jara a participar, vamos a instalar en el ámbito de la ADITEC, de la edición técnica una estandarización de estos dos componentes. A veces yo he visto trabajos anteriores y la verdad que hay una amplia pretensión, cierto, de tener un alto grado de estandarización, a veces queremos todos y al final logramos nada, seamos más modesto y propongamoslos para el año 1996 grados de estandarización en estos 3 programas de algo tan sencillo y yo creo que siempre van a existir esto, en la mayoría de los casos, como lo son el tema de las puertas y ventanas.

También es bueno que ustedes sepan y durante la próxima semana iniciamos el registro de Contratistas de la Vivienda Progresiva, va a salir publicado y lo vamos a asimilar al resto de los otros programas y por último la invitación de un grado de acuerdo ya tenemos con el Presidente de la Cámara, en orden a generar un plan de dirección de Obras Municipales, esto lo vamos a hacer en conjunto con la Asociación Chilena de Municipalidades, en Conjunto con la Cámara Chilena de la Construcción y del propio Ministerio. Detrás de esto está la transparencia del sistema, esta necesariamente un grado de eficiencia importante, y por sobre todas las cosas la posibilidad de tener una industria donde las grandes sumas de inversión, dependen a veces de su recuperación de si está o no el permiso de recepción de obras y obviamente no escapa a ninguno de ustedes la posibilidad de tener mejores viviendas si estas están mejores revisadas.

Quiero invitarlos entonces a estos dos temas, un plan de modernización a las Direcciones de Obras y también a la Industrialización cosas que son muy pequeñas, pero que si las logramos, va a ser un buen peldaño a futuro.

Termino mis palabras agradeciendo de nuevo la invitación, la gentil invitación de Patricio Mora, que me hizo llegar, y de haber compartido con ustedes esta mañana nuestras ideas y nuestros desafíos, y esperar que el próximo año 1996, sea tan auspicioso como el 1995, en una industria que parte del éxito, se debe que también en que ha sabido el sector público, el sector privado y comunidad trabajar en conjunto, cada uno en su lugar con las diferencias normales que se pueden producir cuando se ve un mismo fenómeno, de distintos puntos de vistas, pero teniendo presente que lo más importante es de ser capaz de entregar una solución a muchos chilenos que aún no tienen vivienda y que cuando se habla de modernización prácticamente, la mayor modernización es tener un techo, es tener agua potable, es tener alcantarillado, y es tener luz eléctrica, y en eso ustedes tienen un rol y nosotros también. Muchas gracias.

IV JORNADA NACIONAL VIVIENDA PUBLICA (TEMUCO)  
DISCURSO DEL PRESIDENTE DE LA CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION  
SEÑOR EUGENIO VELASCO MORANDE

1

**Señor Ministro de Vivienda y Urbanismo  
Don Edmundo Hermosilla**

**Señor Intendente de la Región don Oscar Eldit**

**Honorables Diputados, Señores René Manuel García, José García, Francisco Huenchumilla, Señora Seremi de la Vivienda, Señora Yazmín Balboa, Señores Directores Regionales del Serviu, Directores de Obras Municipales, Autoridades de la Cámara Chilena de la Construcción, Nacionales y Regionales de la Red Social de la Cámara, Señores Socios, Señoras y Señores**

**Señor Presidente de la Delegación Regional de la Araucanía  
Don Patricio Mora**

**La realización de esta IV Reunión Nacional de Vivienda Pública constituye una oportunidad propicia para reflexionar acerca de la situación del sector y de sus perspectivas futuras y, es por ello que aplaudimos y acogimos con gran interés la sugerencia de la Delegación Regional de organizar esta jornada.**

**El temario preparado por ustedes y la calidad de expositores y de los monitores nos garantizan una jornada exitosa y fructífera como las anteriores, salvando la excepción de este retardo involuntario, pero que entendemos fue resuelto muy bien por la Delegación Regional**

**Antes de entrar a analizar los aspectos más distintivos de las actividades del año en relación a la vivienda pública, quisiera resaltar ante ustedes la satisfacción que experimentamos en conjunto con el señor Ministro de la Vivienda y Urbanismo, cuando en el marco del XI Congreso Interamericano de la Vivienda organizado por FIIC, la semana pasada, en la ciudad de Mar del Plata diéramos a conocer nuestra política habitacional y los puntos de vista del Sector Público, en lo que**

se refiere al Ministro y del Sector Privado, en lo que se refiere al que habla. Una oportunidad similar me correspondió hace alrededor de un mes cuando fui invitado al VI Congreso Nacional de la Industria y la Construcción en Guatemala.

Sin temor a equivocarnos podemos señalar que constituimos como país un ejemplo a seguir, especialmente en la definición de los roles de los sectores público y privado en el ámbito habitacional. De ahí nace también, una alta responsabilidad que tiene Chile respecto de la Comunidad Latinoamericana por cuanto somos mirados con mucha atención por los países vecinos y por otros ya no tan vecinos, respecto de como hemos resuelto y como planeamos resolver los problemas habitacionales que nos han aquejado y a todos los países del Continente los aquejan con gran acuciosidad

La Cámara hizo presente durante mucho tiempo que en América Latina prevaleció la idea que el desarrollo económico debía sustentarse en la presencia del Estado en todos los ámbitos de la vida nacional; así entendemos que en las décadas anteriores especialmente en la década del 70 la mayoría de los países contemplaba a un Estado constructor y a un Estado altamente interesado en las inversiones en el tema habitacional; tanto es así que la inversión pública representaba el 80% de la inversión, mientras que la privada bordeaba el 20%.

La utilización de subsidios directos e indirectos como mecanismos para asignar viviendas con clara distorsión del mercado, los precios irreales, las tasas de interés negativos eran las situaciones que caracterizan principalmente la situación de la vivienda.



Chile con una política innovadora a partir del año 1978 comienza a cambiar el rol protagónico desde el sector público al privado, podemos decir que de acuerdo a nuestra estadísticas en el año 1994, el 19,6% de la inversión en vivienda en todo el país, estuvo en manos del sector público y el 81,4% en manos del sector privado.

De acuerdo a las tendencias y a los planes y programas de vivienda que se han puesto y se podrán en funcionamiento hemos hecho un cálculo de extrapolación y hemos concluido que para el año 2000 la inversión privada en vivienda va llegar al 85,5% y la inversión pública será el restante 15,5%. Esto evidentemente no tiene nada que ver con el número de viviendas que se construyen con apoyo público, por cuanto sabemos que este número es muy alto, sin embargo, los volúmenes de los recursos involucrados en estas construcciones son decrecientes y cada vez más decrecientes, y por supuesto a medida que avanza el precio de la vivienda, porcentualmente es mucho menor y de ahí sale esta composición o ponderación de la inversión.

Con un rol subsidiario del Estado con subsidios directos a la demanda, y con financiamiento de la demanda de largo plazo relacionados con nuestro alto ahorro interno, especialmente provenientes de nuestros fondos previsionales.

Hemos comprobado en este Congreso, al que hice referencia que países como Costa Rica, Colombia, El Salvador y Uruguay contemplan ya también subsidios directos a la demanda, mecanismo que ha probado su utilidad para crear capacidad de pago y que por ser focalizado asegura la llegada al grupo o

segmento objetivo y que por ser transparente y medible evita la generación de distorsiones del mercado.

Sin embargo, en el aspecto del financiamiento aun queda mucho por hacer. El mercado financiero es aun muy imperfecto en el otorgamiento de créditos para la vivienda de bajo monto, por no decir prácticamente inexistente lo que ha obligado a las autoridades públicas a asumir este compromiso, el Minvu y el Banco del Estado, con consecuencias insatisfactorias en lo que se refiere a la recuperación de los créditos, lo que a lo largo de la historia se ha traducido en sucesivas condonaciones o perdonazos. Este solo hecho representa perdidas para el Fisco que se han constituido en subsidios indirectos u ocultos que obviamente tergiversan el mercado, además de lo anterior, también existen otro tipo de subsidios ocultos cuyo origen está en los gastos administrativos del Ministerio asociados a estas operaciones.

Las responsabilidades en el área del financiamiento son tanto públicas como privadas, públicas del punto de vista del llevar a cabo las ejecuciones correspondientes a los créditos impagos es una necesidad de producir lo que se ha llamado el sinceramiento de una situación, a fin de facilitar por otro lado la operación privada. Una obligación privada, por cuanto el sector privado debe asumir el rol que le corresponde en el financiamiento de la vivienda de bajo monto, pero para ello es indispensable que el desarrollo de este proceso sea un desarrollo que en realidad vaya sustentando una etapa en la anterior.

La Cámara Chilena de la Construcción ha intentado y está intentando en este sentido dar sus primeros pasos en apoyo a estas medidas de financiamiento de vivienda privada de bajo monto a través de la utilización de créditos de la A.I.D. que han sido de bastante dificultosa colocación por razones ajenas a lo que han podido hacer las dos entidades relacionadas con la Cámara que están inmersas en esta situación, sin embargo esperamos concluir con éxito esta gestión y ya comprobaremos efectivamente si esto ha sido un buen primer paso o no lo será, esperamos que sea en el sentido positivo.

En todo caso la mantención de estas reglas del juego durante todos estos años ha permitido que se hayan alcanzado metas del orden de las 120.000 soluciones habitacionales al año, lo que nos permitirá y nos irá permitiendo, paulatinamente, reducir nuestro déficit habitacional.

Los buenos resultados hasta la fecha no deben, en todo caso, dejarnos tranquilos; por el contrario nuevas acciones y desafíos deben asumir el sector privado tareas importantes tal cual fueran presentadas por el Ministro en la reunión pasada, cuando expuso en su Plan Sexenal de Vivienda del año 1994 al año 2000, temas que fueron debatidos en su oportunidad en nuestra reunión celebrada en Viña del Mar. Dentro de estos nuevos temas y estos nuevos desafíos está:

- **Vivienda libre elección.**
- **Movilidad habitacional, mercado secundario de viviendas sociales.**
- **Leasing Habitacional.**
- **Recuperación cartera hipotecaria.**

Hemos hecho nosotros una cuantificación, una proyección de los planes de vivienda para los próximos 5 años, para el año 2.000 y de acuerdo a los programas que acabo de mencionar, donde se produce una transferencia de recursos de los distintos sistemas actuales de subsidio hacia otros sistemas de subsidios nuevos como son la vivienda básica de libre elección y el Leasing Habitacional y hemos llegado a concluir que contando que contando un crecimiento del sector vivienda de una área privada de un 3% anual, y de acuerdo a los programas de subsidios que están previstos, comenzando por 10.000 subsidios habitacionales para el año 1996, en el área del Leasing llegaríamos en el año 2.000 a construir 161.900 que serían 114.900 con apoyo público y 47.000 con apoyo privado. Nosotros para estos cálculos hemos estimado que el Leasing a partir del año 1997, teniendo el año 1996 10.000 se irían incrementando 5.000 viviendas cada año estimaciones que, naturalmente, está por confirmarse de acuerdo a lo que vaya realizando y el éxito que vaya obteniendo este plan.

Otros temas donde efectivamente tenemos que imponer hincapié son aquellos relacionados con el área, aunque un poco más indirectamente, como son el tema de la copropiedad inmobiliaria y otros temas adicionales relacionados con nuestra propia actividad, ya me voy a referir un poco más en detalle a esos aspectos.

La Cámara por su lado ha decidido, como ustedes ya probablemente sepan hacer un aporte en el área de la vivienda, y especialmente en el área de la vivienda social y en ese sentido además de los créditos para financiamiento de bajo monto a puesto en marcha y está poniendo en marcha, en la medida que

la legislación lo permita, distintas sociedades que están dirigidas a gatillar, por decirlo de alguna manera el sistema. Hemos confiado en el sistema del Leasing Habitacional, tenemos una A.F.V. en creación y no puede ser creada mientras no salga publicado el Reglamento de la Ley del Leasing, pero si hemos una Securitizadora que está funcionando y ya aparecido en el Diario Oficial. La verdad es que la Cámara se ha jugado por esto y se piensa, también jugar por una fortificación y por un apoyo a los nuevos planes de vivienda y creo que esto significa a su vez nuevos desafíos, tanto para los Socios, como para el sector público y para el sector empresarial en su conjunto, desafíos que serán cada vez más importantes.

Los desafíos en cuanto al sector público, nos parece que todo este tema de la vivienda y el alto volumen de vivienda que vamos a lograr en los próximos años deben ser canalizados cumpliendo y pudiendo tener éxito al enfrentar una serie de desafíos. Algunos desafíos tienen que ver con el desarrollo de la ciudad, ayer estuvimos en la reunión de Habitat II preparatoria de Habitat II, con el señor Ministro y con altos personeros, muchos de los cuales están aquí presente, Directores o Ejecutivos de la Cámara, empresarios por supuesto, y dentro de los temas que llama la atención de los que están hoy día, realmente en discusión es que las ciudades tienen que ser perfeccionadas, tienen que irse materializando adelantos, avances en una serie de aspectos, primero redes viales urbanas que permitan realmente el reordenamiento de las ciudades. Nos quejamos del desarrollo indiscriminado de las ciudades, nos quejamos de altos períodos de transporte que significa, de la pérdida social cuantiosa, nunca bien cuantificada, la pérdida de tiempo de las personas en

trasladarse de parte a parte, pero poco hemos hecho respecto de las redes viales urbanas que permitan realmente que la gente viva donde quiera y pueda trabajar donde quiera y no sea un martirio trasladarse de una parte a otra; redes interurbanas que permitan la creación de ciudades dormitorio, esto no puede ser enfrentado sin pensar también en el crecimiento de las ciudades, a mi juicio no es correcto criticar el crecimiento indiscriminado de las ciudades y tampoco podemos hablar de volver las ciudades hacia adentro, sino damos ciertas facilidades de vivir a las personas en ciertos lugares donde sea agradable vivir. Expandir las ciudades crea costos exagerados, pero hacer ciudades dormitorio sería mucho peor si no le damos los accesos adecuados.

Las ciudades más importantes del mundo tienen ciudades cercanas, pero la forma de desplazarse de unas a otras es expedita, no concebiría yo, por ejemplo desplazarse una ciudad dormitorio, pero que el acceso pero que el acceso terminara en Maipú, evidentemente el acceso tiene que terminar en otra parte.

Las ciudades más importantes del mundo, insisto, por ejemplo Nueva York, tiene la estación principal del ferrocarril en el corazón mismo de la ciudad. Hay varias ciudades del mundo que son así, el Metro está interconectado con los ferrocarriles, es el caso de París, es el caso de Nueva York, es el caso de Hamburgo, es el caso de Londres, y tantas más que ustedes conocerán. Tenemos que reforzar por lo tanto los sistemas de movilización, tenemos también que preocuparnos de las redes ferroviarias urbanas y las redes ferroviarias interurbanas, en definitiva tenemos que ir eliminando obstáculos y abriendo

caminos para que las ciudades sean vivibles, en ese momento podremos hacer una adecuada planificación de las ciudades.

Es importante hacer también, un mejoramiento de los barrios mejorar la recreación para las poblaciones, especialmente las de menores recursos, tenemos que ser capaces de darles servicios y darles escuelas, en definitiva tenemos que ser eficientes en el ámbito de desarrollo de las ciudades. Tenemos desafíos en el área de la vivienda, tenemos que ser capaces de enfrentar la modernización de los programas habitacionales y las modificaciones de los programas habitacionales, tenemos que preocuparnos en el área de la vivienda de darle cultura a nuestra población, cultura en cuanto al pago de sus cuentas, al pago al servicio de los compromisos contraídos, cultura del punto de vista de incentivar los ahorros, en este sentido creo que las A.F.V son un paso adelante que ayudará a que esta educación hacia la cultura. Tenemos que preocuparnos del aumento de los estándares y el aumento de la superficie construida en nuestras viviendas y mucho más tenemos que preocuparnos de la calidad de nuestras viviendas. Tenemos que preocuparnos de la eficiencia de nuestros recursos es esta la razón que a mí me ha llevado, muchas veces, ha criticar algunos programas que tienen que ver con soluciones que desperdician recursos humanos, como son por ejemplo, sistema de autoconstrucción, sistema de viviendas progresivas, que yo entiendo en la idea de la imposibilidad de dar a veces soluciones que se piensan dar algún techo como primera instancia, pero creo que hemos llegado a posiciones como país en que tenemos que pensar en soluciones que sean más dignas, no sólo del punto de vista de la ciudad, sino que también del punto de vista de la vivienda inicial. Hay algunas materias que

son generales pero que son también de responsabilidad pública, por ejemplo aquellas que tienen que ver con los servicios sanitarios, hoy día ya lo hemos hablado otras veces Chile tiene una alta carencia de servicios sanitarios, no tanto por las posibilidades de conectarse a las redes, que las hay, sino que más bien por la carencia de servicios sanitarios, aunque estén instaladas las redes, esto está afectando en algunas comunas o regiones bastante seriamente la provisión de terrenos para la vivienda o incluso terrenos para las viviendas sociales, en este sentido creo que tenemos una responsabilidad conjunta, autoridades públicas y privadas en ayudar dentro del Parlamento a la tramitación de la legislación sanitaria correspondiente contribuyendo con nuestros mejores esfuerzos para que nuestras ideas vayan fructificando o las buenas ideas vayan fructificando, no tenemos porque monopolizar las buenas, pero si creo que tenemos varias de ellas, tenemos también materias públicas generales que trabajar en la modernización del Estado, la modernización incluso de los propios Ministerios, no sólo de la Vivienda y Urbanismo, siempre es posible perfeccionar, sino también de los otros Ministerios que tienen que ver con nuestro sector, tenemos que trabajar en el área de los municipios, en los sistemas de gestión de planos reguladores, en los temas de Gobierno Metropolitano, en el tema de gobierno en las propias Municipalidades, en definitiva tenemos que trabajar en lo que yo llamaría "la eficiencia urbana". Y en cuanto al sector privado de empresarios que me acompañan en esta ocasión tenemos realmente un desafío importante en lo que se refiere a enfrentar las modificaciones y el futuro que viene con una actitud moderna de permanente actualización con énfasis en la innovación y en la tecnología, con énfasis especialmente en la



productividad, para ello es indispensable que abordemos el tema de la capacitación, no como se abordado hasta la fecha, sino que dentro de un concepto muy claro de seriedad de lo que es la capacitación a nivel de las empresas en todos sus niveles, sino lo hacemos ahora mañana va a ser tarde la capacitación debe ser en las empresas, debe ser en las obras, la capacitación tiene que ser de la gerencia de los socios hacia abajo, mejorar la capacidad de gestión de nuestras empresas, la cámara esta empeñada en ayudar a sus socios, pero no depende de la cámara, esto depende de las personas y de las propias empresas, debemos prepararnos para enfrentar con éxito desde el comienzo los nuevos desafíos que representarán los nuevos programas y políticas habitacionales de nuestro Gobierno.

El mejoramiento de la calidad y el mejoramiento de los controles diría yo es nuestro principal desafío y esto se logra por personal capacitado, capacitado para hacer, capacitado par supervisar, capacitado para dirigir. Creo que esto es un tema común, el desafío de la calidad atañe a las empresas, creo que también atañe a la autoridad pública y en este sentido hemos dado algunos pasos creo que son importantes de cooperación por otro lado con las autoridades y estamos empeñados en llevar a delante con bastante éxito hasta el momento, aunque en forma un poco lenta el Instituto de la Construcción que creemos desde el punto vista, por lo menos desde el punto de vista conceptual, del punto de vista de un organismo que pueda aunar esfuerzos, aunar conocimientos, aunar investigación podría ser un lugar de encuentro donde podríamos cooperar junto con las autoridades en este tema tan importante de la calidad. Como ustedes saben el Instituto de la Construcción está formado por la Universidad Católica, la Universidad de

Chile, los tres colegios profesionales del área, el Ministerio de Obras Públicas, el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, la Cámara Chilena de la Construcción estamos en un proceso de regularización, no es la palabra adecuada, están los Estatutos ya estudiados, ya redactados y está en el proceso de aprobación del Ministerio de Justicia y estamos prontos a invitar a empresas particulares que en un número de 7 tienen la oportunidad de ser empresas fundadores del Instituto de la Construcción, junto a las entidades que acabo de nombrar. Creo que esta instancia puede ser un buen apoyo y en esta reunión de la Vivienda Pública creo que vale la pena meditar estos temas y los otros que están ya en cuestión y prepararnos para enfrentar el futuro que se avisa muy auspicioso, pero también muy exigente , muchas gracias.

#### OTROS TEMAS:

- Visión del año 95: crecimiento inversión en vivienda.
- Perspectiva 96-2000.
- Copropiedad Inmobiliaria; Legislación sobre calidad construcción.
- Presupuesto fiscal para el año 96.
- Factibilidad terrenos. Legislación Sanitaria.
- Problemas PET, atraso Programas, Subsidio Rural.

#### NOVEDADES:

- AFV C.CH.C.
- Securitizadora C.CH.C.

- Inmobiliaria C.CH.C.

**CONSEJO 123:**

**Retoma tema Vivienda Social; Planos Reguladores; Gestión Municipal, destacándose así la importancia que se le atribuye al tema.**

**Trabajo conjunto y complementario con MINVU reforzado por su efectiva regionalización.**

**4ª REUNION NACIONAL DE LA VIVIENDA PUBLICA  
TEMUCO, 20 Y 21 DE OCTUBRE DE 1995**

**GRUPO N° 1**

**T E M A**

**"Financiamiento Vivienda Pública"**

**MONITORES:**

Sr. Jaime Riquelme C	(Director de la Delegación Temuco)
Sr. Ramón Santelices T.	(Jefe Comité Asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo)

**SECRETARIOS:**

Sr. Luis Felipe Martín C.  
Sr. José Rodríguez C.

**1. VIVIENDA BÁSICA**

**Considerando:**

- El alto precio y escasez de los terrenos.
- La constante disminución de participación de los oferentes en los llamados a licitación.
- El umbral de desarrollo que se está alcanzando en el país, así como las positivas perspectivas que se presentan hacia futuro.
- La necesidad de mejorar los estándares de las soluciones habitacionales, para evitar una crítica injustificada de calidad.

**Se acuerda:**

Solicitar la liberación del precio de la Vivienda Básica, reservándose el SERVIU el derecho de rechazar las ofertas sin expresión de causa, si ellas fueran económicamente inconvenientes y permitiendo así que actúe el mercado y la libre competencia.

## 2. PRIMERA ETAPA VIVIENDA PROGRESIVA

### **Considerando:**

- Que la Vivienda Progresiva en su primera etapa es una mala solución habitacional y otorga una habitabilidad insuficiente para el desarrollo normal de una familia.
- Que los dos años que median para posibilitar la segunda etapa obligan al beneficiario a ejecutar inmediatamente de recibida la vivienda, obras complementarias, informales, reñidas con la técnica y la legislación, y de un alto grado de riesgo de incendio y estabilidad.
- Que esta situación informal de autoconstrucción descontrolada daña el entorno e impide el desarrollo armónico de la ciudad.
- Que por las dificultades técnicas que presenta el programa rural, obliga a los postulantes a orientarse hacia la vivienda progresiva como una solución alternativa que produce un desarraigo geográfico de estos sectores rurales.
- La escasa participación en las licitaciones en relación a los cupos asignados para el programa durante los últimos años, por insuficiencia de los recursos asignados para la primera etapa.

### **Se acuerda:**

- \* Plantear a las autoridades de vivienda nuestra disposición para reestudiar en conjunto el programa, de modo de ofrecer a los beneficiarios una real solución habitacional, materializando las dos etapas en una sola instancia y con un financiamiento factible.
- \* Transformar el Programa de Vivienda Progresiva en uno de Vivienda en el cual el usuario pueda complementarla con las obras de terminaciones no consultadas.

## 3. VIVIENDA BASICA DE LIBRE ELECCION (VIVIENDA BASICA PRIVADA)

### **Considerando:**

Que se trata de una iniciativa que se potencia con la participación del sector privado sumándose al rol subsidiario del Estado, permitiendo el desarrollo del mercado de viviendas de bajo monto en pro de un real avance en la solución de los déficit habitacionales de esos sectores.

### **Se acuerda:**

- \* Representar a la autoridad la urgente necesidad de agilizar su puesta en marcha perfeccionando las reglamentaciones relacionadas con las postulaciones y las asignaciones de los subsidios.
- \* La necesidad de hacer extensiva esta iniciativa a todas las regiones del país.
- \* Eliminar la restricción de participación exclusiva de entidades sin fines de lucro.
- \* Crear un registro nacional donde se deban inscribir las entidades organizadoras de demandas con el fin de garantizar una acción responsable de éstas.

### **4. VIVIENDAS P.E.T**

#### **Considerando:**

- Que las nuevas exigencias reglamentarias impuestas a este programa habitacional, han burocratizado al Sistema y creado una inequidad entre los usuarios y las empresas constructoras.
- Que se han establecido nuevas instancias burocráticas para la materialización de pago y tramitaciones en general.
- Que el programa se creó como una instancia esencialmente privada con una participación del Estado atingente sólo a la asignación de los subsidios, la focalización de ellos y ser depositario de las garantías de los giros anticipados de los ahorros y subsidios.
- Que se visualiza una acción tendiente a estatizar el programa en desmedro de la participación privada.

#### **Se acuerda:**

- \* Plantear el pago anticipado íntegro de los subsidios y los ahorros
- \* Agilizar el proceso de liquidación y entrega de las viviendas.
- \* Reglamentar y controlar en un registro especializado la participación de las entidades organizadoras y ejecutoras de estos programas.
- \* Defender por parte de la Cámara la esencia básicamente privada del programa.
- \* Estimar como positivo y en la dirección correcta la instrucción del Ministerio de que el pago del ahorro previo y del crédito hipotecario se realice sin la intervención de los SERVIU.

## 5. OTRAS PROPOSICIONES

### **Considerando:**

- Los altos volúmenes de actividad y significativo desarrollo presente y futuro del sector habitacional.
- La ineficiencia de la gestión municipal en la administración del uso del suelo y su planificación.
- Los beneficios que se pueden obtener de una gestión pública eficiente, ágil y oportuna, al traspasar las responsabilidades de gestión y planificación del uso del suelo a nivel municipal.
- Que la reglamentación vigente representa una instancia compleja y dilatoria para la gestión de una política adecuada del uso del suelo, y que no interpreta las reales necesidades locales.
- La experiencia realizada por la Delegación de la VIII Región en orden a modernizar la Dirección de Obras Municipales de Concepción, en un programa de acción conjunta con las autoridades locales.

### **Se acuerda:**

- \* Que en la Cámara Chilena de la Construcción se hagan todos los esfuerzos tendientes a lograr una efectiva modernización de la gestión pública relacionada con el sector, la política del uso del suelo y la gestión de los instrumentos de planificación territorial.
- \* Promover esta modernización especialmente en lo que se refiere a la gestión a nivel de las Direcciones de Obras Municipales con implementaciones técnicas y profesionales.
- \* Promover la participación conjunta de las Delegaciones Regionales de la Cámara Chilena de la Construcción con las autoridades municipales locales, para modernizar la gestión de la Direcciones de Obras.

**4º REUNION NACIONAL DE VIVIENDA PUBLICA**  
**20 Y 21 DE OCTUBRE DE 1995 - TEMUCO**

**GRUPO I : FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA PUBLICA**

**1.- LA POLITICA HABITACIONAL EN EL CONTEXTO DEL MODELO DE DESARROLLO ECONOMICO CHILENO**

Para comprender adecuadamente la Política Habitacional Chilena, resulta necesario entender y situarse en el contexto de la política económica y social en la cual se encuentra inserta, ya que ésta no sólo la influye fuertemente, si no que también la condiciona y explica.

A partir de 1976 se desarrollaron en nuestro país una serie de reformas estructurales, tendientes a modernizar la economía, optando Chile por un modelo de desarrollo denominado Economía Social de Mercado, o Modelo de Mercado. Como consecuencia de esta decisión, se modifica el esquema de economía dirigido a la sustitución de importaciones, por una política abierta al exterior, buscando desarrollar la competitividad y aprovechar las ventajas comparativas que presentaba el país frente al sector externo.

El modelo privilegia el desarrollo de un sector privado fuerte, dinámico y altamente competitivo, a la vez que supone una disminución sustancial del aparato estatal, precisamente como corolario de tal definición. Es el mercado quién determina los precios, y gran parte de las decisiones están entregadas a los particulares.

Dentro de este contexto, se supone que hay consumidores que tienen una racionalidad económica y que dado un presupuesto, adquieren una "canasta" de bienes que les permite maximizar su bienestar.

Así, el deseo que tienen las personas por tener bienes y/o servicios, se expresa por el precio que están dispuesta a pagar.

Como hay consumidores, también hay gente que produce bienes, estando dispuestos a producir un determinado bien si se les pagan un precio adecuado, que les permita pagar los insumos utilizados en la producción y además obtener un retorno esperado a su inversión o recuperar el costo de oportunidad.

Al Estado, le corresponde actuar subsidiariamente sólo en aquellas áreas o materia en que los privados no pueden hacerlo por si solos, ni aún estando agrupados (defensa, seguridad, justicia) y dictar normas claras y precisas que permitan el desarrollo de un mercado fuerte y competitivo. Esto es lo que se conoce como el rol subsidiario del Estado.

Dentro de la acción subsidiaria del Estado, se encuentra aquella destinada a apoyar a los sectores más postergados de la comunidad nacional, es decir, aquellos que con su propio esfuerzo no pueden lograr satisfacer sus necesidades básicas (alimentación, protección frente al medio ambiente en que se desenvuelven, salud, educación, vivienda).

La economía de mercado supone, por otra parte, que el mejor asignador de recursos es el mercado. De allí, que se incentiva la competencia entre los distintos actores sociales por atraer esos recursos que siempre son escasos y de uso alternativo, frente a la magnitud de las demandas o necesidades de la sociedad. Esos recursos, no teniendo otra regulación que el mercado, necesariamente tenderían a canalizarse hacia aquellas actividades que resultaran ser más rentables, lo que exige que el sector privado se comprometa efectivamente en la búsqueda de una mayor eficiencia y productividad, como única forma de atraer los recursos que requiere para el desarrollo de sus iniciativas.



En este nuevo escenario descrito, dos son las medidas que marcarán despididamente el ámbito habitacional, por un lado el subsidio a la demanda, como resultado del papel subsidiario asumido por el Estado y la implementación del actual sistema hipotecario, el que se basa en préstamos bancarios a largo plazo, entre 12 y 20 años expresado en una unidad reajutable (U.F.), que se entregan en letras de créditos o mutuos hipotecarios.

## 2.- POLITICA HABITACIONAL FUNDAMENTO. CONTENIDOS BASICOS

Una de las primeras dificultades que se debía vencer al diseñar la política habitacional fué revertir la concepción fuertemente enraizada de que "la vivienda es un derecho", que es deber del Estado. En efecto, en la concepción de que corresponde a los privados resolver sus necesidades, se llegará a afirmar que la vivienda no es un derecho, sino que es deber del jefe de familia procurarse los medios para resolver su necesidad habitacional. Sin embargo, agrega esta misma afirmación, este deber el Estado lo promueve y comparte "subsidiariamente", de allí que irá en apoyo de aquellas familias que, no obstante su esfuerzo responsable y sostenido por resolver tal necesidad, no estén en condiciones de acceder a esa solución. Este apoyo se hace efectivo, primero, generando las condiciones que hagan posible el financiamiento de viviendas de bajo costo y, segundo, contribuyendo financieramente con esas familias, pero sólo en la medida en que ellas lo requieren ( en la medida de sus necesidades).

La vivienda, dentro de la política habitacional se concibe como un bien primario de defensa y protección; como un bien de uso y desarrollo familiar (contribuye a su estabilidad); como un bien de mejoramiento de los estándares sociales, de salud y educación; como un bien de inversión durable ( muchas veces la mayor inversión que desarrollará la familia en toda su vida); como un bien transable y que transforma a su propietario en sujeto y protagonista de la economía en la cual se desenvuelve.

El principio de subsidiaridad aplicado a la vivienda, toda vez que supone que el Estado se limite a hacer sólo lo que le es propio ( lo que los privados no pueden resolver por sí solos) y que el sector privado asuma todos los demás roles, ha significado:

- Que el financiamiento habitacional se obtenga en forma compartida, contando con el esfuerzo inicial "siempre presente y exigido" de las personas (ahorro), el aporte directo del Estado (subsidio) y el apoyo del mercado financiero (privado) para anticipar (en condiciones de mercado) el post ahorro de las familias (crédito hipotecario).
- Que la promoción, programación, diseño de proyectos, incorporación de nuevas tecnologías, financiamiento y producción habitacional corresponde al sector privado.

Que el Estado se reserva:

- El desarrollo urbano.
- La atención a los más necesitados, incluso actuando directamente cuando el sector privado no asume su rol o parte de su rol.
- La dictación de normas regulatorias (preferentemente inductivas).
- El impulso para la creación de un mercado competitivo al contribuir a financiar demandas, por la vía de otorgar subsidios y velando por la estabilidad y permanencia de ese mercado.

A partir de estos conceptos y teniendo presente que las políticas de viviendas tienden a canalizar un adecuado flujo de recursos, preferentemente privados al financiamiento habitacional, estas necesitan para su desarrollo, el funcionamiento de un sistema de financiamiento que sea capaz de asegurar una adecuada rentabilidad a los ahorrantes, y que los costos de endeudamiento sean compatibles con la rentabilidad social y económica de la vivienda:

Para que lo anterior sea posible es necesario la incorporación del sector vivienda al mercado de capitales, para acceder a las fuentes institucionales de ahorro y fomentar la competencia en el sector de los servicios financieros y de las empresas inmobiliarias.

Consecuentemente con lo anteriormente señalado se han diseñado y perfeccionado políticas habitacionales teniendo como objetivo el traspaso al sector privado de responsabilidades y funciones que antes realizaba el Estado, principalmente a través de dos determinaciones. Una de ellas se materializó en el cambio de modalidad de contratación de las viviendas sociales, pasando de un sistema en que el Estado entregaba el terreno, el proyecto y el financiamiento de las obras, por otro donde lo fundamental es crear un poder comprador de viviendas que cumplan con ciertas condiciones de costo, localización, especificaciones y superficies mínimas de acuerdo a los recursos disponibles. Esta nueva concepción ha permitido mejorar la calidad del producto, bajar costos y lo que es más importante, aumentar el número de soluciones, mejorando la utilización de los recursos estatales.

Los resultados de este enfoque pueden considerarse exitosos, si observamos que en los últimos 17 años se han construido alrededor de 1.200.000 viviendas, con una inversión cercana a los US\$ 20.000 millones, y en la actualidad existen más de un millón de ahorrantes con un estándar de ahorro comprometido de US\$ 1.200 millones.

El esquema definido postula entonces, que la actividad del Estado se centra en contribuir a financiar la demanda transformando la demanda potencial en demanda real que presiona financieramente sobre el mercado y corresponde por su parte, a las empresas buscar los mecanismos financieros que les permitan desarrollar su actividad empresarial, para lo cual debe competir en condiciones de mercado, para atraer recursos hacia esta actividad.

La política habitacional así concebida, asegura por una parte, la existencia de una demanda sostenida a través de programas regulares de otorgamiento de subsidios, evitando de esta forma algunos elementos de incertidumbre asociados a esta actividad (estabilidad versus dientes de sierra o comportamiento cíclico del sector, reajustabilidad versus precios congelados o pérdida de valor adquisitivo o de reinversión asociados a contratos de construcción o compromisos de compra).

### **3.- COMPONENTES DEL FINANCIAMIENTO DE LA DEMANDA HABITACIONAL**

Dentro del sistema definido, tres elementos o fuentes componen el financiamiento de la demanda habitacional:

- El ahorro familiar.
- El subsidio entregado por el Estado.
- El crédito hipotecario complementario (o post ahorro de los familiares)

Este sistema de financiamiento se encuentra incierto por una parte en un sistema más global (sistema financiero nacional) y por otra parte como un sistema donde confluyen distintos subsistemas (el ahorro, el subsidio, el crédito financiero o inversión a largo plazo).

#### **3.1.- El Ahorro Previo**

El ahorro es un elemento imprescindible en el acceso a los beneficios habitacionales, en el sistema de financiamiento de la vivienda en Chile.

Dentro de este, el ahorro es concebido, además, como un factor insustituible en los programas o políticas orientadas al desarrollo nacional, puesto que él genera posibilidades de inversión productiva, a la vez que una conducta, hábito o actitud que tiene repercusiones sociales evidentes.

El concepto de ahorro, en los programas habitacionales, como esfuerzo compartido, está presente tanto en la acción pública como en la acción privada. Desde la perspectiva de la acción pública, el ahorro es posible y se hace evidente a través de una acción más eficiente (productiva) del Estado, y de parte de las entidades empresariales vinculadas a la acción habitacional, en la medida en que precio y calidad como factores efectivos reflejen la competitividad de esas empresas.

El ahorro de las familias destinado a la vivienda, finalmente, es un indicador del esfuerzo que está dispuesto a hacer esta para pagar parte del precio de la solución habitacional a la cual desea acceder.

Sin embargo, ese mismo ahorro tiene diferente tratamiento, tanto en cuanto a su monto, su ponderación, su permanencia y forma en que se entera (sistematicidad de ahorro), según el tipo de programa habitacional o la población objetivo a que se orienta cada programa, es decir, si se trata de programas dirigidos a los sectores más pobres o menos pobres.

La mantención y perfeccionamiento en los instrumentos de ahorro destinado a la vivienda, ha sido determinante para lograr un compromiso creciente de ahorro para este objeto, a la vez que ha sido clave para su efectividad y la confianza depositada en él, tanto por los ahorrantes, como por quienes administran los sistemas de subsidio habitacional, y por parte del sector privado que opera en el mercado habitacional.

Aunque el manejo del ahorro captado por entidades del sector privado no está ligado directamente al financiamiento habitacional, en los sistemas de subsidio con diseño, ejecución, producción y comercialización privada (de los que se exceptúan la vivienda básica y la vivienda progresiva de iniciativa pública), los sistemas permiten a la oferta habitacional proveerse de financiamiento, a veces otorgando anticipos a cuenta del pago del subsidio y a veces, permitiendo el uso anticipado del ahorro previo en dinero que los beneficiarios del subsidio acrediten precisamente como condición para obtenerlos.

### **3.2.- El Subsidio Habitacional**

El subsidio habitacional podemos definirlo como una ayuda directa que otorga el Estado a las familias, como premio a su esfuerzo de ahorro para acceder a la vivienda, como un complemento de ese ahorro y, en caso de requerirlo, del crédito hipotecario complementario. Esta ayuda se otorga por una sola vez a las familias que no sean propietarias de una vivienda y no tiene cargo de restitución.

De esta definición podemos derivar sus principales características:

- Es una ayuda estatal, es decir, corresponde a parte del financiamiento de la vivienda, la cual es cubierta por el Estado.
- Es una ayuda directa, no se expresa en una tasa de interés preferente, ni en precios más bajos que los reales (subsidios indirectos u ocultos). Sino como una ayuda directa, siendo su monto fijo (aunque expresado en una unidad reajutable diariamente, la U.F.), aunque diferente para distintos programas o tramos de valor de vivienda a que se aplique. Su monto conocido para el Estado que lo otorga, para el beneficiario que lo disfruta, así como para los agentes inmobiliarios que lo reciben como parte del precio de la vivienda.

- Se otorga a las familias como premio a su esfuerzo de ahorro. Como consecuencia de esta característica, dependiendo del sistema o programa habitacional, el subsidio no podrá exceder determinados porcentajes máximos del valor o precio de la vivienda a la cual se aplique.
- Se otorga por una sola vez a la familia, lo que significa que no pueden postular a este beneficio los conyuges separadamente, aún cuando estuvieren casados bajo regimen de separación de bienes, pues es una ayuda que no se otorga a los bienes sino a las personas y para que soluciones la necesidad habitacional de la familia.
- Se otorga a quienes no sean propietarios de una vivienda ya que su objetivo es solucionar la necesidad habitacional de la familia ( no hacer negocios).
- No tiene cargo de restitución, es decir, se otorga a título gratuito y no se devuelve a menos que se vulneren las condiciones que rigen su otorgamiento.

Los distintos programas habitacionales, desde el punto de vista del subsidio habitacional, pueden catalogarse en dos modalidades de operación:

- Programas Privados.
- Programas SERVIU.

Los Programas Privados son los que responden más fielmente a la política habitacional Chilena, en tanto que los Programas SERVIU corresponden a aquellos en los cuales el Estado, a través de los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización (SERVIU), asume funciones que, aunque definidas como de competencia del sector privado, éste no las ejecuta, por lo que el Estado subsidiariamente actúa en esas áreas, en cumplimiento de su rol de ir en ayuda de los sectores más necesitados de la comunidad nacional.

Se puede postular individualmente o en forma organizada ( a través de cooperativas, grupos organizados con personalidad jurídica, corporaciones o fundaciones), sin embargo siempre se aplica en favor del beneficiario y su grupo familiar.

### **3.3.- El Crédito Hipotecario Complementario**

Fundamentalmente en Chile se ha desarrollado dos mecanismos de financiación y otorgamiento de crédito (ambos hipotecarios) de largo plazo, para la adquisición o construcción de viviendas, la letra de crédito hipotecario y los mutuos hipotecarios endosables (subsidiariamente la acción estatal de otorgamiento de créditos hipotecarios de bajo monto que, opera en razón que el sector financiero privado no se interesa por hacerlo).

En esta ocasión nos referiremos principalmente a las primeras, por cuanto los mutuos endosables aún han tenido una presencia significativa en el mercado de créditos para adquirentes de viviendas de costo bajo o medio ( en que opera el financiamiento con subsidio habitacional), aún cuando se prevé que en un futuro próximo también se incorporarán a este mercado, como consecuencia del crecimiento sostenido de recursos por colocar a largo plazo y la limitación natural del mercado de viviendas de precios más elevados. Sin dejar de mencionar los créditos que otorga SERVIU ( vivienda básica y vivienda progresiva), por cuanto ellos, en sus condiciones y aplicación no difieren sustancialmente del mecanismo de otorgamiento de letras de crédito, salvo que en este caso, en lugar de emitir letras para financiarlos, los créditos son financiados directamente por el Estado.

El desarrollo de la letra hipotecaria, tal como es concebida hoy en Chile, ocurre casi simultáneamente con el surgimiento del Sistema de Subsidio Habitacional.

Para que ellos fuera posible y este mecanismo se mantuviera funcionando regularmente, fué necesario que ocurrieran dos grandes modificaciones: Del sistema de financiamiento habitacional, incluida la introducción de la reajustabilidad real de deudas; y del sistema de previsión social que estableció los fondos privados de pensiones, administrados por Administradoras de Pensiones (A.F.P.)

Así, en el año 1977 se regula la letra de crédito hipotecario y se faculta a las entidades bancarias y sociedades financieras para emitir las, bajo la supervisión y control de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Es concebida con cláusula automática de reajustabilidad (en general la U.F.), intereses y liquidable en el mercado secundario, lo que lleva a un punto de equilibrio (de mercado), los intereses de los beneficiarios de los préstamos, por una parte y de los inversionistas en este tipo de instrumento, por otra parte.

La letra de crédito se documenta mediante la emisión de un instrumento financiero al portador que se paga al inversionista a través de cupones de amortización directa trimestral (trimestre vencido), que comprende amortización e interés; son emitidas por un banco o sociedad financiera sólo con motivo del otorgamiento de un préstamo que necesariamente deberá estar garantizado con primera hipoteca sobre un bien raíz y su monto no puede exceder del 75 % del valor de tasación o precio de la compraventa (el que sea menor) de la propiedad ofrecida en garantía.

Por parte del deudor, el préstamo se paga en dividendos mensuales anticipados, también expresados en la misma unidad reajutable, que comprende amortización, interés y comisión. El plazo tanto de servicio de la deuda, como para el pago total de la letra (todos sus cupones) es idéntico.

Tanto el plazo como el interés se determinan al momento de otorgarse el préstamo, sin embargo, en las operaciones con subsidio habitacional, se han predeterminado algunas condiciones de plazo mínimo u máximo, tasa de interés mínima y comisión máxima.

La comisión corresponde al único cobro que puede efectuar el banco o sociedad financiera por concepto de otorgamiento del crédito, cabiendo señalar que los bancos o sociedades financieras prestan letras de crédito (no dinero), las que se transan en el mercado secundario (bolsa de valores) para transformarlas en dinero.

Con respecto a los mutuos endosables cabe señalar que estos son un instrumento de reciente generación y que, tal como se ha señalado, aún no opera significativamente en el mercado de hipotecas de montos bajos o medios, de tal forma, que su aplicación a los sistemas subsidiados es irrelevante. Estos son otorgados y adquiridos por compañías de seguros y por bancos, teniendo por finalidad exclusiva que los créditos se destinan a la adquisición, ampliación o terminación de viviendas urbanas.

Aunque tienen muchas similitudes con la letra de crédito, también presentan algunas diferencias, entre las cuales las principales se refieren a que, en este caso, el mutuo está directamente asociado a la garantía hipotecaria y a la solvencia del deudor; tiene diferente costo, no se asocia a él el cobro de comisión por su otorgamiento y también una liquidez diferente. Fundamentalmente se venden en el mercado de inversionistas institucionales (A.F.P., compañías de seguros) y no en el mercado secundario.

Finalmente, en relación a los mutuos hipotecarios otorgados por el Estado, recordemos que estos operan en la atención de créditos para aquellos niveles de precios en que el sector privado no se ha interesado por actuar. Se trata de créditos de bajo monto individual que se documentan en contratos de mutuos hipotecario celebrados por escritura pública o escritura privada protocolizada. Se otorgan y pagan expresados en Unidades de Fomentos u otra unidad de similares características de reajustabilidad y a ellos se aplica una tasa de interés predeterminada. Estos mutuos no se transan en el mercado aunque el Estado puede encomendar su administración y cobranza a empresas del sector privado.

#### **4.- Financiamiento de la Oferta**

Tal como se ha señalado anteriormente, la acción del Estado para financiar viviendas sociales destinadas a sectores de ingresos bajos y medios, se orienta fundamentalmente a la demanda. Quienes proveen la oferta de viviendas, agentes inmobiliarios, o empresas constructoras, deben buscar financiamiento en el sector privado o en el sector financiero, sin perjuicio que SERVIU para ayudar al financiamiento de la vivienda anticipando el pago del subsidio y/o ahorro del beneficiado, o anticipar parte del monto de un contrato de construcción en el caso de una licitación, lo que debe ser convenientemente garantizado.

De esta forma podemos concluir, que el Estado no ayuda a financiar directamente la oferta habitacional, si no que por el contrario, lo hace sobre la demanda. Asegurando a través de este mecanismo, la focalización y la real ocupación del Subsidio, evita además distorsiones de valores, ya que los precios de la vivienda reflejan un precio de mercado al estar incorporado a este todos los costos (materiales, mano de obra, costos financiero, de oportunidad, etc.). Por esta razón, los oferentes habitacionales deben ser capaces de atraer recursos hacia los proyectos inmobiliarios que resulten atractivos, combinando para ello eficiencia, precio y calidad partiendo de la base que los recursos del sector privado provienen fundamentalmente del área financiera, que está dispuesta solo a invertir en proyectos que sean rentables.

#### **5.- Sugerencias**

Con el fin de eliminar algunas situaciones coyunturales observadas en el sistema habitacional vigente en su esencia desde 1978, convenientemente perfeccionado y adecuado, se sugiere entre otras materias, para hacerlo más eficiente y flexible, además de las que seguramente surgirán del intercambio de opiniones y experiencias en este grupo de trabajo, abordar los siguientes temas:

##### **5.1.- Precio Viviendas Basicas y Progresivas**

**5.1.1.-** Liberar el precio de las viviendas basicas y progresivas (precio de mercado, Proyecto de la Empresa), le permitiría una mayor competencia que se traduciría en una mayor cantidad de M2., y mejor standard constructivo.

Si lo anterior no fuese posible, se hace necesario estudiar un reajuste en los precios de la vivienda Basica, y especialmente de la Progresiva, puesto que las alzas de los valores de terreno, materiales, mano de obra, son superiores al reajuste de la U.F.

**5.1.2.-** Evitar la demora de la cancelación del Primer Estado de Pago, por la exigencia de tener materializado el traspazo del terreno al SERVIU, dado que los retrasos sufridos por la tramitación en las Direcciones de Obra de las Municipalidades, Conservador de Bienes Raíces, e incluso en los Departamentos Jurídicos de los SERVIU, no son en general responsabilidad de la Empresa, produciéndose un gran desfase entre el inicio del Contrato y el Estado de Pago número uno.

**5.1.3.-** Uniformar el pago del valor del terreno, en algunas Regiones se cancela en dos Estados de Pago, en otras una.

**5.1.4.-** Terminar con llamados mixtos de viviendas Basicas, Progresivas y Equipamiento, puesto que dados los valores asignados, se produce un evidente Subsidio oculto de las primeras con respecto al resto.

**5.2.- Viviendas P.E.T. y Subsidio Unificado**

5.2.1.- Uniformar aranceles y tiempo de tramitación en los Conservadores de Bienes Raíces, a fin de evitar la gran disparidad existente.

5.2.2.- Agilizar el trámite de reemplazo de los postulantes, con el fin de agilizar la asignación y pago de las viviendas.

5.2.3.- Establecer plazo a las Empresas Consultoras para el trámite de Escriturización.

5.2.4.- Agilizar el pago de los Subsidios y ahorro previo.

5.2.5.- Agilizar trámite de cobranza del Convenio MINVU - BANCO DEL ESTADO DE CHILE.

5.3.- Solicitar al MINVU un seguimiento por Regiones de los verdaderos tiempos observados en la diferentes Recuperaciones Financieras.

JAIME RIQUELME CARRERA  
ARQUITECTO

**SISTEMA DE ACCESIBILIDAD Y FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA EN CHILE**

PROGRAMA	Superficie M2	Valor Vivienda U.F.	Subsidio Estatat U.F.	Ahorro Previo U.F.	CREDITO HIPOTECARIO				
					Monto U.F.	Otorga Institución	Plazo Años	Tasa %	Dividendo U.F. (4)
<b>VIVIENDAS PROGRESIVAS (3)</b>									
1ª ETAPA	14,9	140	132	8					
2ª ETAPA		70	18	5	47	SERVIU	Hasta 20	8	0,4154
<b>SUBSIDIO RURAL</b>									
<b>MODALIDAD GENERAL (TIT. I)</b>	38,48	260	150						
<b>SOLUCION COLECTIVA (TIT. II)</b>	38,48	400	200	10	280	Banco	12-15-20		2,5544
<b>SOLUCION SANEAMIENTO (TIT. III)</b>	-	-	70	3					
<b>VIVIENDAS BASICAS (3)</b>	39,76	235	140	10	85	SERVIU	Hasta 12	9	0,7513
<b>BASICA PRIVADA (TIT. VIII) (3)</b>	39,76	260	140	20	100	SERVIU	Hasta 12	9	1,1803
<b>PROG. ESP. PARA TRAB. (3)</b>	43,22	400	90	40	270	Banco	12-15-20	8,5-9-9,5-10	2,4631
<b>SUBSIDIO UNIFICADO</b>									
<b>TRAMO 1</b>	45,52	500	130 (1)	50	320	Banco	12-15-20	8,5-9-9,5-10	2,9192
<b>TRAMO 2</b>	57,23	1000	110 (1)	100	790	Banco	12-15-20	8,5-9-9,5-10	7,2067
<b>TRAMO 3 (2)</b>	76,9	1500	90 (1)	150	1000	Banco	12-15-20	8,5-9-9,5-10	9,1224
<b>MERCADO PRIVADO</b>						Banco o Administradora Mutuos			

(1) Para Zonas de Renovación Urbana, subsidio máximo es de 200 U.F.

(2) Para viviendas de más de 1.240 y hasta 1.500 U.F., se debe tener ahorro adicional u optar a crédito sin derecho a subsidio implícito.

(3) Monto de subsidio: En regiones extremas, para Programas de Viviendas Básicas, Programas de Vivienda Progresiva y P.E.T. variable de acuerdo a resoluciones. Subsidio Unificado y Básica Privada, fijado en el Reglamento.

(4) 20% de la renta.



**4º REUNION NACIONAL DE LA VIVIENDA PUBLICA  
TEMUCO, 20 Y 21 DE OCTUBRE DE 1995**

**GRUPO N° 2**

**T E M A**

**"Responsabilidad civil en los contratos de construcción"**

**EXPOSITOR:**

Abogado Sr. Mario Rojas F.

**MONITOR:**

Sr. Jaime Muñoz P.

**SECRETARIO:**

Sr. Gonzalo Leiva M.

**Vistos:**

- La exposición realizada por un abogado especializado, en relación a las responsabilidades de los contratos de construcción, establecida por la legislación vigente.
- Lo señalado en el Código Civil en especial en el Art. 2003.
- El análisis comparativo de la legislación vigente con las modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en actual trámite legislativo.
- Las aprehensiones de los integrantes de este grupo de trabajo respecto de las responsabilidades del primer vendedor o mandante que en ella se establecen.
- El hecho de que aún no ha sido finalizado el trámite legislativo de aprobación de estas modificaciones.

**Se Acuerda:**

- \* Recomendar a las autoridades de la Cámara Chilena de la Construcción agotar las instancias para volver a replantear la inconveniencia de que estas modificaciones, al no estar compatibilizadas con el Código Civil, produzcan un efecto de mayor complejidad en la determinación de las responsabilidades que demandan los afectados.

**Vistos:**

Que los jueces consideran como atenuante el hecho de que el primer vendedor o mandante, al transferir la vivienda al usuario, haya entregado información respecto del buen uso, mantención y limitaciones de dicha vivienda; como asimismo, que por tratarse de una vivienda económica perfectible, es menester complementar sus terminaciones para poder darle un uso sin restricciones.

**Se acuerda:**

Recomendar a los mandantes y primeros vendedores, entregar un manual de uso y mantención y recomendaciones de las complementaciones de terminación, junto a la entrega material de la vivienda.

**Vistos:**

Que un importante número de reclamos de calidad por parte de los usuarios, obedece a propósitos de justificación de moratoria o de rebaja de dividendos.

**Se acuerda:**

Solicitar a la directiva de la Cámara Chilena de la Construcción plantear a las autoridades sectoriales no acoger peticiones de este tipo cuando el usuario no esté al día en el servicio de su deuda hipotecaria y que desaliente toda intención de obtener rebajas en los dividendos.

## **RECOMENDACIONES**

En consideración a que los reclamos de calidad de vivienda en algunos casos adquieren connotaciones desproporcionadas a través del tratamiento dado por los medios de comunicación, se recomienda a las Delegaciones Regionales mantener una relación constante y permanente con dichos medios para dar a conocer las realidades de los problemas en defensa de la verdad y de la honra de sus asociados.

## TEMA II

### "Definición de estándares de construcción por ubicación geográfica"

#### Vistos:

- Que se ha generalizado una confusión entre estándares y calidad de las viviendas.
- Que la mayoría de las veces los problemas planteados a este respecto, no corresponden a la calidad de ejecución de las obras sino a la aplicación de bajos estándares.

#### Se acuerdo:

Plantear a la autoridad de la Cámara Chilena de la Construcción, representar a las autoridades sectoriales:

- \* Elevar los estándares mínimos por programas habitacionales, comprometiendo en forma conjunta el financiamiento correspondiente a estos mayores estándares.
- \* Separar de los programas habitacionales aquellas soluciones de carácter progresivo que constituyen realmente medidas de carácter asistencial, más aún cuando estos programas son los menos eficientes en relación al producto habitacional entregado.
- \* Liberar el valor máximo de los programas de viviendas básicas, manteniendo el monto de los recursos destinados y ampliando la oferta de crédito complementario, de acuerdo a las condiciones de ingreso de los beneficiarios, con el objeto de atender a este quintil socio económico, de acuerdo a sus reales capacidades de endeudamiento, permitiendo soluciones habitacionales que aporten a hacer una mejor ciudad.

#### Vistos:

- La Diversidad climática de las distintas regiones del país, que requieren soluciones habitacionales específicas.
- Lo favorable que es para los desarrollos locales el uso de materiales producidos en la región.
- La experiencia de la Delegación Regional de Concepción, al estudiar, en forma conjunta con las autoridades de Vivienda, y posteriormente incorporar modificaciones a los proyectos, que consideran las características regionales.

- Que la mayor cantidad de reclamos de los usuarios se refieren a problemas de orden climático.

**Se acuerda:**

- \* Solicitar a la Dirección de la Institución, plantear a las autoridades de vivienda, se estudien y determinen los estándares habitacionales mínimos en cada región o localidad en los que se privilegie el empleo de materiales de **producción local y que la oferta pública de viviendas básicas se efectúe** consecuentemente con estos estándares, proporcionándose en cada región los financiamientos adecuados para desarrollar esta propuesta.

IV JORNADA NACIONAL DE VIVIENDA PUBLICA (TEMUCO)  
PARTICIPACION DEL ABOGADO, SEÑOR MARIO ROJAS SEPULVEDA

RESPONSABILIDAD CIVIL DEL EMPRESARIO DE LA CONSTRUCCION  
\*\*\*\*\*

1.- CIRCUNSCRIPCION DE LA EXPOSICION.-

Es preciso, antes que nada, circunscribir el ámbito preciso que cubre esta exposición, puesto que hemos decidido abordar exclusivamente la responsabilidad civil del constructor en aquellos casos en que es aplicable la regla del Nº 3 del artículo 2003 del Código Civil.-

Practicamente no hay empresario de la construcción que no conozca, al menos por su numeración, esta clásica regla civil, cuyos antecedentes se remontan al Código Civil de Napoleón y a las enseñanzas de los clásicos autores franceses del Siglo XIX.-

Sin embargo, mis labores profesionales me han permitido constatar que el sentido y alcance de la regla establecida por Andrés Bello no es tan aprehendida por los empresarios como su característica numeración.-

Ese será el tema de que tratarán nuestras palabras.-

2.- HIPOTESIS CONTRACTUALES EN QUE RECIBE APLICACION LA REGLA DEL Nº 3 DEL ARTICULO 2003 DEL CODIGO CIVIL.-

Fijemos, por ahora, un conocimiento simple: La norma es aplicable en todos aquellos casos en que el contrato de construcción puede calificarse jurídicamente como de empresa, cuyos elementos precisa la primeración oración del artículo 2003.-

Estudiaremos más adelante cuáles son esos elementos y digamos en este instante tan solo que hay contrato de empresa cuando el constructor de un edificio se encarga de toda la obra por un precio único prefijado. Si así ocurre, entonces cobra categóricamente vigor la norma que aquí analizaremos y no hay discusión alguna.-

Veamos ahora qué ocurre en aquellos casos en que no hay contrato de empresa, sea porque no se trata de la construcción de un edificio, o porque el empresario no aborda toda la obra por un precio único prefijado.-

En tales casos, el ordenamiento chileno, obliga a distinguir si el contrato de ejecución de obra material debe calificarse como un contrato de arrendamiento o como un contrato de compraventa, puesto que tales son las dos categorías que concibe nuestra ley que en esta materia, hay que admitirlo, presenta curiosos ribetes, criticados por la doctrina especializada.-

Pero, cualesquiera sean las críticas, la ley tiene imperio, de modo que hay que precisar cómo se efectuará esta distinción, normada en el artículo 1996.-

En primer lugar, con arreglo al artículo 1996 del Código Civil, si la materia para la confección de la obra material es suministrada por el artífice, sea la totalidad de ella, o bien la materia principal, entonces el contrato es de arrendamiento.-

En segundo lugar, si la materia en cuestión, o la principal, es suministrada por el que encargó la obra, entonces el contrato es de compraventa y lo es de una cosa futura, perfeccionándose por la aprobación del que ordenó la obra.-

Obviamente, es cuestión central en la distinción resolver qué se entiende por materia principal. Pero la doctrina sólo enseña, a este respecto, que hay que descartar el suelo y estarse a los materiales que se emplean en la obra, debiendo el Juez determinar en cada caso, mediante una apreciación juiciosa de sus particularidades, cuál es la materia principal; de modo que hay aquí un factor de incertidumbre técnica.-

Esa es, entonces, la distinción.-

Veamos sus implicancias prácticas.-

Ocurre que si el contrato es de arrendamiento, sea porque el mandante suministró la totalidad de la materia de la obra, o la materia principal, entonces no cabe duda acerca de la plena aplicación de la regla de responsabilidad del Nº 3 del artículo 2003, por imperio del inciso final del artículo 1996.-

En cambio, si el contrato es de compraventa, entonces no hay igual claridad, porque en estos casos la jurisprudencia más moderna resuelve que sólo son aplicables las reglas que rigen la compraventa y no las contenidas en los artículos 1997 a 2005, entre las que se encuentra la que aquí nos interesa.-

Se ha opinado por algún autor que la regla es también aplicable en este caso, porque, se afirma, el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo alude elípticamente a ella, refiriéndose a todo tipo de constructores y de vicios de construcción. Pero este criterio, que nos llevaría a una completa aplicación del Nº 3 del artículo 2003 del Código a todo tipo de contratos de construcción, es muy discutible. Está claro que la responsabilidad de nuestra norma queda cubierta en el artículo 18 de la Ley de Urbanismo, pero ello no significa que esta última regla la haga siempre aplicable.-

Resumamos.-

La regla del No. 3 del artículo 2003 es aplicable siempre que haya contrato de empresa.-

Es también aplicable siempre que el contrato pueda calificarse como un arrendamiento.-

Pero no es claramente aplicable si el contrato puede calificarse como una compraventa. En este caso se discute y hay interesante campo para controvertir en juicio. Pero unos, la regla tiene vigor, pero no hay claridad doctrinaria, ni menos jurisprudencial y en los círculos de la cátedra universitaria se estima que la materia es discutible.-

Recordemos también que la regla tiene vigor en todos los casos en que se trate de contratos de construcción o de ejecución de obras cuyas bases generales queden regidas por el D.S. Nº 29 del Ministerio de Vivienda de 1984, porque así lo previene su artículo 41. Aquí no interesa distinguir acerca de si hay compraventa o arrendamiento. Lo propio ocurre tratándose del contrato de obra pública.-

Finalmente, la norma es aplicable en todos los casos en que las partes la incorporen en el contrato, en virtud del principio de autonomía de la voluntad. El contrato es la máxima expresión jurídica de la libertad humana. Como decían los franceses, quien dice contrato, dice voluntad, quien dice voluntad, dice libertad. Las partes pueden, libremente, sujetarse a esta regla, aun en el caso en que no rija de derecho, que ya hemos analizado.-

### III.- EL CONTRATO DE EMPRESA.-

El contrato de empresa, sea que bajo su manto se encuentre una compraventa o un arrendamiento, conduce directamente al No. 3 del artículo 2.003 del Código Civil.-

Resolvamos entonces cuáles son los elementos de la esencia del contrato de empresa.-

A.- En primer lugar, la prestación del empresario ha de consistir en construir, lo cual, consiste, según nuestra Corte Suprema, en fabricar o erigir una cosa, o bien en repararla o hacerla de nuevo, que es lo que en el lenguaje corriente llamamos remodelar.-

B.- En segundo lugar, la cosa en que incide esta actividad ha de ser necesariamente un edificio. Esto es, una obra que se adhiere o adherirá permanentemente a un inmueble por naturaleza, o un inmueble ya adherido al que se le agregan cosas.-

C.- En tercer lugar, que el contrato se celebre con un empresario, esto es, con una persona natural o jurídica que tenga por actividad económica la construcción o edificación, circunstancia que apreciará el Juez en cada caso concreto.-

D.- En cuarto lugar, que el empresario se encargue de la ejecución de toda la obra, de manera que no haya contrato de empresa si el contratista asume sólo una parte de la obra. Aquí también puede darse lugar a discusiones, por qué se entiende por toda la obra? ¿Es posible dividir un inmueble por adherencia, distinguiendo en él varias obras, por especialidades globales? Se trata de una cuestión de hecho, que también debe apreciar el Juez en cada caso.-

Y,

E.- Que se pacte un precio único y prefijado, que también llamamos precio alzado. Este es un requisito de especial interés.

Jorge Prat Echaurren enseña que hay precio alzado cuando el contratista se obliga a entregar la obra concluida, ejecutada conforme a planos y especificaciones, por un precio global e invariable, calificado de antemano.-

La Corte Suprema ha precisado que la cuestión central para calificar un precio como alzado consiste en su invariabilidad, cualquiera sea la manera en que él se haya determinado.-

Detengámonos un segundo en esta materia tan importante, que ha originado algunos problemas a la doctrina y a los Tribunales.-

Por ejemplo, no hay precio alzado, si éste se fija por "serie de precios", como ocurre si se trata de un edificio de departamentos, pactándose que se pagará una cierta cantidad por cada uno de ellos que se termine. En este caso, el precio no es invariable, porque su entidad depende del número de departamentos que termine el contratista, aunque se haya señalado la cantidad de departamentos que se estima terminar.-

Tampoco hay precio alzado, si éste se pacta "por unidad de medida", esto es, si se determina, por ejemplo, por metros cuadrados de construcción, de modo que se pagará dicha unidad multiplicada por la cantidad de metros cuadrados construídos, aun cuando se haya señalado la cantidad total que se piensa ejecutar.-

Igualmente, no hay precio alzado, si se pacta "a precio máximo", como si se acuerda un precio global máximo, señalándose que si cuesta más, cargará el contratista con la diferencia, pero si cuesta menos, sólo se pagará el valor real.-

Y no hay precio alzado en el contrato llamado por administración delegada o de cost-plus, en que el mismo propietario que encarga el edificio paga la mano de obra y los materiales directamente, a medida que se van empleando y asegura al contratista un porcentaje variable sobre el valor de los trabajos ejecutados.-

La verdad es que la jurisprudencia conoce de muchos casos discutibles, pero el criterio que ha fijado la Corte Suprema es la invariabilidad del precio.-

Hay que hacer ver que los aumentos o disminuciones de precios no inciden en la calificación del contrato, puesto que la Corte Suprema entiende que son acuerdos posteriores de las partes, que tienen su propio tratamiento jurídico.-

Bien, en la medida que se cumplan estos requisitos legales, estamos en presencia de un contrato de empresa y, de lleno, en el Nº 3 del artículo 2.003 del Código Civil.-

Pero hay que ser cuidadoso en la calificación, porque la ausencia de uno o más de estos elementos de la esencia del contrato de empresa nos puede llevar a la calificación como compraventa y, consecuentemente, y para una tesis que tiene asidero, arrancarnos de la órbita de influencia de la norma de que aquí tratamos.-

#### IV.- CARACTERISTICAS DE LA RESPONSABILIDAD DEL Nº 3 DEL ARTICULO 2003 DEL CODIGO CIVIL.-

Esta institución tan típica de nuestro Derecho Civil está informada por un conjunto de principios que es conveniente anotar.-

A.- En primer lugar, es una responsabilidad especialísima porque, como enseñan los comentaristas del Derecho Francés, porque afecta al contratista respecto del propietario y respecto de terceros, por ejemplo, de posteriores propietarios.

Tengo que hacer ver que de acuerdo al Derecho común, lo normal es que entre el propietario mandante y el contratista haya responsabilidad simplemente contractual, que tiene sus



propias reglas jurídicas. Y hay, por cierto, responsabilidad contractual. Pero, en la medida que concurren los requisitos del Nº 3 del artículo 2003, que ya veremos, cede la responsabilidad contractual e impera esta responsabilidad especialísima.-

También de acuerdo al derecho común, lo corriente es que entre el contratista y los terceros, que no han celebrado contrato alguno, haya responsabilidad extracontractual, que tiene también sus propias reglas jurídicas. Pero, en lo que se refiere a vicios de construcción, nos encontramos con esta regla especial, que prima absolutamente sobre las generales, porque así lo manda el artículo 2324 del Código Civil.-

Entonces, hay una responsabilidad especial, que participa de los caracteres de la contractual, respecto del propietario, y de la extracontractual, en torno a los terceros. esta participación origina interesantes interrogantes técnicas, que, por su especialidad, no abordaremos aquí.-

B.- Se trata de una responsabilidad de orden público, de manera que el pacto de las partes que la excluya total o parcialmente, adolece de nulidad absoluta por objeto ilícito.-

Así lo enseñan desde muy antiguo los doctrinadores franceses.-

Esta consideración es interesante. Pensemos, por ejemplo, en un contrato de construcción celebrado en Estados Unidos para la edificación de una obra en Chile en que se haya pactado que es aplicable el derecho norteamericano, suscitándose el pleito ante un Juez chileno.-

El Juez nacional debe aplicar derecho norteamericano, que no contempla esta responsabilidad del contratista, porque la institución es típicamente de derecho románico. Pues bien, el Juez, pese a ello, debe aplicar de todos modos la regla que nos interesa, porque es de orden público y no la puede obviar. el orden público siempre limita la aplicación del derecho extranjero.-

C.- Se aplica también a los arquitectos, por imperio del artículo 2004 del Código, al menos al que se encarga de la construcción de un edificio, esto es al arquitecto-director, concepto que es distinto del arquitecto-proyectista, que tiene la responsabilidad legal del artículo 18 de la Ley de Urbanismo. Algunos entienden que se aplica también al arquitecto proyectista, en cuanto a vicios del suelo.-

D.- Está impuesta en beneficio del propietario y de la seguridad pública, de modo que la acción de responsabilidad puede ejercerse, además, del mandante, por terceros que resulten dañados por vicio del suelo o de construcción.-

En cuanto a la amplitud de estos terceros, hay campo a la discusión.-

Se dice habitualmente que se entiende por estos terceros al nuevo propietario, sus herederos y cesionarios a cualquier título, en una cadena que sólo termina con la prescripción.-

Pero la jurisprudencia puede pretender extender esta cobertura indemnizatoria a cualquier tercero dañado, al menos de los que menciona el artículo 2315 del Código Civil; pensemos, por ejemplo, en un usufructuario o un arrendatario. También aquí la cuestión es dudosa y no la resuelve la ley. por honestidad, debo dejar constancia que en el estado actual de nuestro derecho, estimo que tiene vigor la tesis extensiva.-

Seguramente, ésta será la orientación juriisprudencial, desde que está jeerciendo una notable influencia la tendencia norteamericana a otorgar una notable amplitud al derecho de daños. Esta es la tendencia actual en el derecho comparado; basta con examinar la actual jurisprudencia europea en materia de responsabilidad civil por contaminación ambiental.-

V.- CONDICIONES DE APLICACION DE LA REGLA DEL Nº 3 DEL ARTICULO 2003.-

V.1.- QUE EL EDIFICIO PEREZCA O AMENACE RUINA, TOTAL O PARCIALMENTE.-

La primera cuestión que hay que anotar es que la ley sienta expresamente que la ruina o inminencia de ruina puede ser total o parcial, de modo que no es menester que comprometa la integridad de la obra ejecutada; basta una parte de ella.-

Pero, ¿qué se entiende por ruina?

Para algunos autores, hay ruina tanto en la caída de los elementos materiales que integran el edificio, esto es, a los que afectan su solidez, como tratándose de aquellos defectos de construcción que exceden las imperfecciones corrientes, no son aparentes a la época de la recepción de la obra y configuran una clara violación a las reglas del arte de la construcción.-

En cambio, para otros autores, hay ruina sólo tratándose de aquellos fenómenos que afectan a la solidez del edificio, interpretación restrictiva que cuenta con el argumento del significado literal que nos proporciona el Diccionario de la Real Academia de la Lengua.-

La cuestión es discutible, otra vez.-

En un caso, la Corte de Apelaciones de Valparaíso pareció preferir la tesis amplia, en cuanto aplicó la norma a defectos de terminaciones. El empresario sostuvo que no había amenaza de ruina, porque no se afectaba la solidez del edificio. La Corte Suprema no se pronunció, sosteniendo que la apreciación de si había o no inminencia de ruina no era materia de su competencia, sino de los Tribunales del Fondo, criterio que es también discutible, porque aborda el límite del recurso de casación en el fondo, materia muy compleja y ampliamente analizada por la doctrina alemana.-

Para nuestros efectos, digamos que la cuestión no es clara. Que lo más probable es que la Corte Suprema siga reservando la apreciación a los Tribunales del fondo. Y que es también lo más probable que los Tribunales del fondo no sienten la tesis restrictiva, sino una extensiva, porque es cuestión sabida que ningún órgano de poder tiende a cercenarse sus propias facultades. Hay, en resumen, otro factor de incertidumbre.-

Ahora bien, cualquiera sea el criterio de distinción, ¿qué ocurre con aquellos defectos que no alcancen el calificativo de ruina o amenaza de ruina?

Otra vez, la cuestión no es demasiado clara, pero parece obvio que hay que distinguir entre el propietario o mandante y los terceros.-

En cuanto al mandante, si se trata de otros defectos de construcción, creemos que la recepción de la obra, esto es, su aprobación como exteriormente ejecutada conforme al plan, extingue la responsabilidad por cualquier vicio que haya sido visible, aunque exist, cuestión que no parece discutible.-

Respecto de los que no sean visibles, estimamos que persevera, la responsabilidad contractual, conforme a las reglas generales, prescribiendo la acción en cinco años, contados también desde la aprobación, puesto que desde esa fecha es exigible. Pero esto no es en absoluto claro.-

En cuanto a los terceros, dentro del Código Civil, parece claro que no hay otra responsabilidad que la del Nº 3 del artículo 2003 que analizamos. Pero el artículo 18 de la Ley de Urbanismo pone en duda esta conclusión, porque parece establecer una cobertura más amplia, atinente a todo vicio de construcción. Este tema requiere de mayor análisis y no es claro.-

#### VI.2.- QUE HAYA RELACION DE CAUSALIDAD ENTRE EL VICIO DEL SUELO O DE CONSTRUCCION Y LA RUINA O AMENAZA DE RUINA.-

El enunciado de este requisito es bastante fácil de comprender, pero sólo en una primera aproximación, porque los instrumentos técnicos que permiten determinar si hay o no una vinculación de causa a efecto entre un fenómeno y otro es una materia de una complejidad que difícilmente puede avizorarse.-

Baste con decir que ello sólo ha ocupado miles de página de la doctrina especializada, siendo los trabajos más logrados los de la doctrina alemana. Hay, digamos, diversas teorías jurídicas en esta materia, siendo la de mayor aplicación en Chile la llamada de la equivalencia de las condiciones.-

Porque ocurre que rara vez un fenómeno obedece a una sola causa; habitualmente concurren varias en el fenómeno; la tesis que se aplica normalmente en Chile, aplicada al caso, enseña que basta con que el vicio sea una de las causas del daño para que responda el empresario.-

No profundizaremos en esta materia.-

#### VI.3.- QUE SE TRATE DE UN VICIO DEL SUELO O DE UN VICIO DE CONSTRUCCION QUE EL EMPRESARIO O SUS EMPLEADOS HAYAN DEBIDO CONOCER EN RAZON DE SU OFICIO.-

Se entiende por vicio del suelo aquel defecto del terreno que puede afectar la solidez del edificio o su estabilidad.-

El vicio del suelo plantea un problema respecto del constructor, porque ellos caen dentro de la responsabilidad profesional de los proyectistas y no en la natural del constructor.-

Sin embargo, como la regla del N° 3 del artículo 2003 restringe la responsabilidad del constructor a aquellos vicios del suelo que haya debido conocer él o sus empleados en razón de su oficio, la doctrina siempre ha limitado la responsabilidad del empresario a defectos del suelo que hayan resultado groseros y ostensibles, de modo que haya debido advertirlos. De manera que se le exige al constructor más que al ciudadano corriente, pero menos que a los proyectistas.-

Ahora bien, se entiende por vicio de la construcción, cualquier defecto de ejecución o de empleo adecuado de la mano de obra utilizada en la obra, siendo la única limitación que haya debido conocerlo el empresario o sus empleados en razón de su oficio.-

Por último, ¿qué ocurre con los vicios de materiales?

La doctrina ha entendido tradicionalmente que el empresario también responde por los vicios de materiales, porque a él le corresponde examinarlos adecuadamente y acondicionarlos a la obra. A menos que los materiales los haya proporcionado el dueño, caso en el cual se exime el empresario, salvo que los vicios sean de tal cuantía que haya debido conocerlos en razón de oficio o que conociéndolos no haya dado aviso oportuno. Pero esta conclusión es muy dudosa con el actual texto del artículo 18 de la Ley de Urbanismo, que pone esa responsabilidad de cargo del fabricante y asigna al constructor responsabilidad sólo por la construcción; puede considerarse que hay derogación tácita, en lo pertinente.-

Como puede determinarse, todas estas materias son bastante discutibles e introducen factores de incertidumbre que sólo el Juez puede resolver, en cada caso, apreciando los antecedentes concretos que concurran.-

#### VI.- PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD.-

La regla del N° 3 del artículo 2003 del Código Civil limita la responsabilidad a aquellos casos en que el edificio perece o amenaza ruina, total o parcialmente, pero, en todo caso, en los cinco años subsiguientes a su entrega.-

Esta norma originó en Chile un interesantísimo debate doctrinario.-

Permítanme recordar brevemente que el Código Francés establece expresamente que el plazo de que se trata se cuenta desde la entrega de la obra, dura cinco años y es de prescripción de la acción, de modo que ésta se extingue corridos que sean esos cinco años desde la entrega de la obra. Ese es el sistema francés.-

En cambio, el Código Uruguayo dispone también expresamente un criterio completamente diverso. Manda que basta con que el la ruina o amenaza de ruina sobrevenga dentro del plazo de cinco años, pero una vez que acaece, la acción dura otros cinco años.-

De este modo, en el sistema uruguayo, el empresario sólo puede adquirir tranquilidad una vez corridos diez años contados desde que entregó el edificio.-

¿Qué ocurre en Chile?

El Código Civil no se pronuncia clarramente por una u otra alternativa. De este silencio y de la forma en que está redactada la disposición, el Decano don Arturo Alessandri enseñaba en sus clases que regía entre nosotros el sistema uruguayo.-

Sin embargo, esta conclusión del Decano era anterior a la promulgación de la Ley General de Urbanismo, porque actualmente el artículo 19 de la Ley de Urbanismo dispone que las acciones en contra de los constructores por las responsabilidades que les puedan afectar con motivo de las obras en que hubieren intervenido prescribirán en cinco años, contados desde la fecha de recepción definitiva de la obra por la Dirección de Obras Municipales.-

Para la doctrina chilena moderna, es obvio que esta norma, atendida su amplitud, ha derogado tácitamente, en lo pertinente, la regla del Nº 3 del artículo 2003 del Código Civil, puesto que cubre la acción de responsabilidad que aquí estudiamos, criterio que no parece que pueda discutirse razonablemente, porque el texto legal es absolutamente claro.-

De esta norma resulta, también, que el plazo se cuenta a partir de la fecha de recepción definitiva municipal y no desde la entrega contractual de la obra.-

#### VII.- COBERTURA DE LA RESPONSABILIDAD.-

Fianlmente, la regla del Nº 3 del artículo 2003 del Código, dispone que en los casos ya analizados, será responsable el empresario.-

Pero, ¿de qué responde?

Obviamente de los daños irrogados.-

Pero surge la pregunta: ¿sólo de daños patrimoniales o también de los morales?

Aparentemente, de ambos, porque la norma no distingue.-

Pero también puede opinarse razonablemente que, en el silencio de la ley, hay que distinguir, y, así, decir que, en el caso del propietario sólo se responde de daños patrimoniales, conforme a la tesis clásica de responsabilidad contractual, y que, ante terceros, se responde de ambos tipos de daños, con arreglo a las normas de responsabilidad extracontractual. Esta idea puede disminuir la responsabilidad del emmpesario, pero hay que reconocer que si se asienta la reciente tesis de la Corte Suprema que no hace esta distinción, alterando todo lo que antes sabíamos, el punto no reviste interés.-

También es interesante plantearse si responde el empresario sólo de los daños que haya debido prever o también de ellos que no haya podido prever. Este es un punto técnico que prefiero no abordar aquí, por demasiado especializado.-

#### VIII.- COROLARIO.-

Como abogado de ejercicio profesional, quisiera expresar un consejo mínimo.-

La primera es hacer presente que en el derecho actual existe la tendencia a ampliar siempre las responsabilidades civiles, especialmente en aquellos casos en que se entiende que una de las partes no es experta en la materia acerca de la cual contrata. Esta es una tendencia que parece emanar del derecho norteamericano, que crecientemente acude en favor de la víctima. Recordemos por ejemplo que ya desde principios de Siglo, la Escuela de Harvard enseñaba que en aquellos casos de relaciones jurídicas internacionales en que se duda acerca de qué derecho estatal debe aplicarse, hay que inclinarse por el que favorece a la víctima. Esta tendencia se acrecienta día a día y ha influido en el derecho europeo y en el iberoamericano, llegando por cierto a nuestros Tribunales.-

De esto resulta un consejo obvio. El empresario de la construcción debe ser día a día más cuidadoso, porque puede enfrentarse a siniestros económicos graves en razón de estas acciones de responsabilidad civil, especialmente tratándose de construcciones masivas. De modo que un llamado a la cautela técnica es necesario.-

#### IX.- PROYECTO DE LEY EN TRAMITE.-

Por último, quiero referirme a los aspectos más importantes del Proyecto de Ley que modifica la Ley General de Urbanismo, con el objeto de favorecer la mejor calidad de la construcción, como reza su Título.-

Este Proyecto inició su tramitación en 1992 y se originó en Moción de varios Diputados Demócratacristianos. Con sensibles modificaciones, fue aprobado por la Cámara de Diputados en mayo de 1994, y, con mayores modificaciones aun, por el Senado, en septiembre de 1995.-

En los próximos días, la Cámara de Diputados resolverá si lo aprueba tal como lo hizo el Senado o si somete las diferencias a la Comisión Mixta de Diputados y Senadores.-

Sin embargo, todo indica que no será sometido a Comisión Mixta y será promulgado a la mayor brevedad, porque el Ministerio de la Vivienda parece compartir su estado actual y probablemente influirá al respecto.-

## SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Juan Achurra Larraín  
(Abogado y Asesor del Directorio de la  
Caja Reaseguradora de Chile S.A.)

### 1. Introducción

Se me ha solicitado dictar una charla sobre el seguro de responsabilidad civil.

Se trata de un tema de importancia y de gran relevancia práctica para la actividad aseguradora, por cuanto como es sabido, el crecimiento y desarrollo de los seguros de responsabilidad civil está íntimamente ligado con el progreso y desarrollo económico de los países.

Chile como un país que se encuentra en pleno proceso de desarrollo económico, no escapará a esa regla y es por ello que resulta de toda conveniencia que los aseguradores se preparen para atender adecuada y eficazmente la creciente demanda de seguros destinados a proteger el patrimonio de personas y empresas frente a las eventuales responsabilidades civiles en que puedan incurrir.

Los seguros de esta especie están íntimamente ligados al concepto de responsabilidad civil.

Este es un tema esencialmente jurídico que conviene clarificar previamente para entender el alcance y rol que desempeñan esta clase de seguros.

### 2. Concepto de responsabilidad civil<sup>1</sup>

Desde el punto de vista del Derecho Civil la responsabilidad se define como "la obligación que pesa sobre una persona de indemnizar el daño sufrido por otra".

---

<sup>1</sup> En relación a este tema, el presente trabajo se ciñe muy estrictamente a los conceptos y criterios del excelente tratado de que es autor don Arturo Alessandri Rodríguez que se titula "La Responsabilidad Civil Extracontractual en el Derecho Civil Chileno".

En este sentido, se dice que una persona está afecta a responsabilidad cuando está obligada a reparar el perjuicio experimentado por otra persona.

La responsabilidad civil puede ser de dos clases según cuál sea su fuente u origen.

Una es la llamada responsabilidad civil contractual que supone la existencia previa de un contrato; y otra la llamada responsabilidad civil extracontractual cuya fuente son los llamados delitos y cuasidelitos civiles.

La responsabilidad contractual es la que proviene de la infracción de un contrato. Consiste en la obligación de indemnizar al acreedor el perjuicio que le causa el incumplimiento del contrato o su cumplimiento tardío o imperfecto."

Si todo contrato válidamente celebrado se entiende que es una ley para las partes es de justicia que quien viole el contrato sufra las consecuencias de su acción y repare el daño causado al otro contratante.

Tal sería por ejemplo el caso del comprador que no paga oportunamente el precio convenido en un contrato de compraventa. Además de quedar obligado a pagar el precio deberá cancelar intereses y gastos para compensar el daño que con su atraso causó al vendedor.

La responsabilidad extracontractual es la que proviene de un delito o cuasidelito civil, es decir, de un hecho ilícito intencional o negligente que ha causado injuria o daño a la persona o propiedad de otro.

Esta responsabilidad no deriva de la inejecución de una obligación preexistente puesto que ningún vínculo previo existe entre la víctima y el autor del daño.

Quien lesiona o hiere intencionalmente a otra persona incurre en una responsabilidad delictual civil y si la lesión o herida es consecuencia de un acto imprudente, como en un accidente de tránsito, incurre en una responsabilidad cuasidelictual civil.

En ambos casos el autor o causante de la lesión debe reparar el daño causado a la víctima.



### 3. Fundamento de la responsabilidad civil extracontractual

Se trata de determinar la causa o razón en virtud de la cual el que infiere un daño a otro está obligado a indemnizarlo.

En el Derecho chileno, el fundamento de la responsabilidad extracontractual debe encontrarse en la noción de dolo o culpa atribuible al autor del daño.

No basta con que un individuo sufra un daño en su persona o bienes para que su autor deba indemnizarlo. Es indispensable que este provenga de un hecho doloso o culpable.

La legislación chilena se inspira por consiguiente en la llamada teoría clásica o de responsabilidad subjetiva, que supone analizar la conducta o actividad del sujeto autor del daño para probar que éste actuó con dolo o negligencia.

Frente a la teoría subjetiva o de culpabilidad, hay otras legislaciones que ubican el fundamento de la responsabilidad extracontractual en la llamada teoría del riesgo o de la responsabilidad objetiva.

Según esta última teoría, quien crea un riesgo debe sufrir sus consecuencias si el riesgo llega a realizarse, debiendo reparar o indemnizar el daño que sufra otra persona, aunque no haya habido culpa alguna proveniente de quien creó el riesgo.

En las legislaciones que consagran la responsabilidad objetiva, basta con demostrar la existencia de un daño y su causa para que nazca la obligación de indemnizar, cualquiera que haya sido la conducta de quien creó el riesgo y aun cuando no se le pueda imputar dolo o culpa.

Pero es necesario insistir: la ley chilena se funda en la teoría clásica o de responsabilidad subjetiva, lo que supone la demostración de que el autor del daño actuó en forma dolosa o culpable.

### 4. Concepto de delito y cuasidelito civil

Delito civil es un hecho ilícito cometido con el propósito de dañar que ha inferido injuria o daño a otra persona.

Cuasidelito civil es el hecho culpable no deliberado, pero cometido sin intención de dañar, que ha inferido injuria o daño a otra persona.

Ambos hechos son ilícitos, o sea, contrarios a la ley y se caracterizan porque infieren injuria, daño o perjuicio a otra persona; y ambos hechos ilícitos generan una obligación similar, reparar o indemnizar la totalidad del daño causado, sin que a este respecto haya diferencia entre el delito y el cuasidelito civil.

La obligación de reparar el daño nace precisamente del hecho ilícito que lo ha causado.

La norma legal básica en materia de responsabilidad civil extracontractual, está consagrada en el art. 2.314 del Código Civil el cual dispone que:

"El que ha cometido un delito o cuasidelito que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización; sin perjuicio de la pena que le impongan las leyes por el delito o cuasidelito".

##### 5. Concepto de delito y cuasidelito penal

Conforme al art. 1º del Código Penal, delito penal es toda acción u omisión voluntaria penada por la ley; por ejemplo el homicidio.

Y conforme a los arts. 2º y 4º del mismo Código cuasidelito penal es toda acción u omisión culpable penada por la ley; por ejemplo la muerte y atropello de una persona ocasionada por el manejo descuidado del conductor de un vehículo.

Lo esencial del delito y cuasidelito penal es que se trate de acciones que la ley tipifica y sanciona.

Lo medular entonces es la pena impuesta por la ley a una determinada conducta, aunque ella no haya causado daño.

En cambio en el delito y cuasidelito civil, lo medular es que se trate de un hecho ilícito que cause daño aunque tal acción no se encuentre penada por la ley.

Es de ordinaria ocurrencia, sin embargo, que un mismo hecho constituya a la vez delito o cuasidelito civil y delito o cuasidelito penal. Para ello será necesario que el hecho haya causado daño a otro y que esté penado por la ley.

En el primer caso se generará la responsabilidad civil y en el segundo la responsabilidad penal.

A pesar de la independencia que existe entre las responsabilidades civil y penal, es evidente la influencia que el aspecto criminal tiene en el aspecto civil cuando el delito o cuasidelito es civil y penal a la vez, cosa que ocurre con bastante frecuencia.

Ello se traduce en que si el acusado ha sido condenado en el juicio criminal como responsable del delito o cuasidelito o ha sido absuelto o ha sido sobreseído definitivamente por estimarse que los hechos no son constitutivos de delito, tal sentencia criminal produce cosa juzgada en materia civil y, por consiguiente, hace imposible un juicio civil en que se pretenda prescindir de lo resuelto en el juicio penal.

Por lo tanto, si una persona es condenada en el juicio penal, ese solo hecho basta para hacer exigible su responsabilidad civil por el daño que haya causado a otro con su delito, porque tal sentencia produce cosa juzgada.

En cambio, las sentencias que absuelven al reo de una acusación o las que ordenan el sobreseimiento definitivo, en general no producen cosa juzgada en materia civil lo que habilita a la víctima del daño para hacer efectiva la responsabilidad civil ante los Tribunales civiles.

Hay casos de excepción, sin embargo, en que la sentencia absolutoria o el sobreseimiento definitivo pueden producir cosa juzgada en materia civil.

Ellos están señalados en el art. 179 del Código de Procedimiento Civil y se refieren al caso de no existencia del delito o cuasidelito materia del proceso penal; a no existir ninguna relación entre el hecho que se persigue y la persona acusada y otros casos similares que dicho artículo enumera.

#### **6. Responsabilidad civil contractual y extracontractual. Concepto y diferencias**

Ya dijimos que la responsabilidad contractual es la que proviene de un contrato que liga a dos más partes, lo que supone la existencia de un vínculo previo.

En este caso la responsabilidad civil tiene como fundamento el contrato y la infracción cometida por una de las partes.

La responsabilidad extracontractual no supone la existencia de un vínculo previo, sino un hecho ilícito, culpable o doloso, que ha causado daño a otra persona.

Existen importantes diferencias entre la responsabilidad civil contractual y extracontractual, siendo las más importantes las siguientes:

6.1 La diferencia más relevante, es que en el caso de la responsabilidad contractual o proveniente de un contrato, el acreedor perjudicado sólo debe probar la existencia de la obligación. No necesita probar que el incumplimiento de la obligación proviene de culpa del deudor.

Si el deudor quiere liberarse de responsabilidad, debe probar que el incumplimiento de la obligación no le es imputable, demostrando que hubo caso fortuito o fuerza mayor o que él empleó el cuidado y diligencia debido.

En otros términos en materia contractual el incumplimiento de las obligaciones se presume que es culpable.

En cambio, en la responsabilidad civil extracontractual es indispensable que la víctima del daño, pruebe el dolo o culpa de la persona a quien se le imputa responsabilidad.

6.2 En cuanto a la prescripción, la responsabilidad extracontractual prescribe a los 4 años contados desde la comisión del acto ilícito, de acuerdo con el art. 2.332 del Código Civil.

En cambio la responsabilidad contractual, prescribe por regla general en el plazo de 5 años conforme a la norma del art. 2.515 del mismo Código, salvo que la ley en casos especiales señale un plazo menor.

6.3 Respecto a la solidaridad. Si dos o más personas han cometido un delito o cuasidelito civil, cada una de ellas responde solidariamente por el perjuicio causado, conforme a la norma del art. 2.317 del Código Civil.

Ello significa que la víctima del daño puede cobrar a cualquiera de los autores la totalidad del daño sufrido.

En cambio, en la responsabilidad contractual, la solidaridad no existe a menos que haya sido expresamente convenida.

#### 7. Requisitos para que proceda la responsabilidad contractual

La responsabilidad contractual es la que proviene de la inejecución o ejecución defectuosa o tardía de una obligación asumida en virtud de un contrato.

Para que exista responsabilidad contractual se requiere la concurrencia de tres requisitos.

- a) existencia de un contrato o una obligación anterior;
- b) que una de las partes cause un daño en perjuicio de la otra parte del contrato;
- c) que el daño provenga de la inejecución o ejecución defectuosa del contrato u obligación.

#### 8. Naturaleza de la responsabilidad en el caso de accidentes ocurridos a las personas

Es frecuente que durante la ejecución o con ocasión de un contrato uno de los contratantes sufra un accidente; por ejemplo un pasajero que muere con motivo de la caída de un avión; un paciente que fallece durante una intervención quirúrgica o un niño que se lesiona mientras usa un aparato en una feria de diversiones.

En tales casos la responsabilidad será contractual si el contrato por expresa disposición de la ley o de sus cláusulas, obliga a reparar el daño causado por el accidente como consecuencia de la obligación que impone al otro contratante de responder de los vicios de la cosa o de los riesgos de una actividad que le beneficia.

Ello ocurre, por ejemplo, en el contrato de compraventa, si el comprador sufre un accidente a causa de un vicio oculto o falla de la cosa vendida, como sucedería con una máquina que estalla. En tal caso el vendedor queda obligado a indemnizar al comprador por el perjuicio que le haya causado.

Igual cosa ocurriría con un contrato de arrendamiento en que por la mala calidad de la cosa arrendada el arrendatario sufre un accidente que le cause daño.

Hay otros contratos en que sus cláusulas o las normas de la ley imponen el llamado "deber de seguridad", es decir, de garantizar la integridad de la persona del otro contratante.

Dicha responsabilidad también es contractual porque nace de un contrato.

Tal ocurre, por ejemplo, con el contrato de transporte de personas por vía aérea, marítima o terrestre, que hace responsable al transportista del daño o perjuicio sufrido por el pasajero, a menos que el transportante pruebe que se debe a una causa fortuita y enteramente ajena a su responsabilidad.

Igual cosa ocurre con el contrato relativo al uso de aparatos en ferias de diversiones, con el contrato de hospedaje; y con el contrato de educación, en todos los cuales existe una responsabilidad contractual que obliga al empresario respectivo a indemnizar el daño que sufra el usuario de la feria de diversiones, del hotel o del establecimiento educacional.

#### 9. Otros casos de responsabilidad contractual

La responsabilidad de un médico, cirujano, dentista o matrona o farmacéutico por los daños que causen al paciente que ha contratado sus servicios es de tipo contractual. Eso significa que para liberarse de responsabilidad el respectivo profesional deberá probar que el daño sufrido por el paciente no le es imputable, esto es que actuó con la debida diligencia y cuidado y que si hubo un daño este provino de caso fortuito o por culpa del paciente.

La responsabilidad de esos profesionales puede también ser extracontractual, cuando su actuación corresponde a alguno de los cuasidelitos sancionados por el art. 492 del Código Penal, que sanciona a tales profesionales cuando causan mal a una persona por negligencia culpable en el desempeño de su profesión.

En estos casos la víctima del daño podrá ejercer las acciones derivadas de la responsabilidad contractual, en cuyo caso no necesita probar la culpa del profesional o de la responsabilidad extracontractual, en cuyo caso será necesario probar la negligencia culpable y que esta conducta sea objeto de condena en el respectivo juicio criminal.

Por las mismas razones que se han dado respecto de la responsabilidad contractual que afecta a médicos, dentistas, etc. debe decirse que también es contractual la responsabilidad civil

que afecta a abogados, arquitectos, ingenieros, agrónomos u otros profesionales por los perjuicios que causen a sus mandantes o clientes por incumplimiento de las obligaciones asumidas que hayan contraído en virtud de un contrato de mandato, de prestación de servicios, de trabajo u otros similares.

#### **10. Elementos de la responsabilidad extracontractual**

La responsabilidad que normalmente se ampara mediante el seguro de responsabilidad civil, es la llamada responsabilidad extracontractual, es decir, aquella que tiene su origen en un acto ilícito, doloso o culpable y no en un contrato o vínculo jurídico previo que pudiere ligar a la víctima con el autor del daño.

De ahí la importancia de examinar cuáles son los elementos de dicha responsabilidad extracontractual, porque el análisis de ellos será indispensable para evaluar la extensión de los riesgos que se pretende amparar.

Los elementos de la responsabilidad extracontractual son los siguientes:

1º Que el autor del daño sea capaz de cometer un delito o cuasidelito civil;

2º Que ese hecho u omisión provenga de dolo o culpa;

3º Que cause un daño, y

4º Que entre el hecho o la omisión dolosa o culpable exista una relación de causalidad.

Analizaremos separada y resumidamente cada uno de estos elementos.

#### **11. Capacidad de cometer delito o cuasidelito civil**

La regla general es que toda persona es capaz de delito o cuasidelito civil. Sólo son incapaces los que carecen del discernimiento necesario para darse cuenta del acto que ejecutan.

Conforme al art. 2.319 del Código Civil sólo son incapaces las siguientes personas:

a) las dementes

b) las menores de 7 años

c) las mayores de 7 años y menores de 16 años que en opinión del Juez competente hayan actuado sin discernimiento.

Pero los daños cometidos por estos incapaces pueden afectar la responsabilidad de las personas a cuyo cargo estén siempre que pueda imputárseles negligencia.

Debe señalarse que por expresa disposición del art. 2.318 del Código Civil la persona en estado de ebriedad es responsable del delito o cuasidelito, aunque se encuentre privada de razón.

Igual cosa sucede con las personas cuya voluntad está alterada por efecto del consumo de drogas.

Las personas jurídicas, o sea, las sociedades de toda especie, corporaciones, cooperativas y otras, tienen capacidad delictual o cuasidelictual civil y, por consiguiente, deben responder de los daños que causen por culpa o dolo.

En esto hay una diferencia fundamental con la responsabilidad delictual o cuasidelictual penal, porque esta no afecta nunca a las personas jurídicas sino sólo a las personas naturales que por ellas hayan actuado.

La responsabilidad civil extracontractual de las personas jurídicas existe tanto por los actos o decisiones adoptados por sus órganos representativos como las Juntas de Accionistas, Directorio, Asamblea, Presidente o Gerente General, en quienes reside la voluntad de la persona jurídica, como por los actos realizados por personas dependientes de tal persona jurídica.

Es importante advertir que cuando la responsabilidad emana de una decisión del órgano que representa a la persona jurídica, ella también afecta de manera solidaria a las personas naturales integrantes de dicho órgano.

## **12. El dolo y la culpa**

El segundo elemento de la responsabilidad extracontractual es que el acto dañoso haya sido cometido con dolo o con culpa.

Dolo o malicia es la intención positiva de inferir injuria o daño a la persona o propiedad de otro.



La persona que con el objeto deliberado de perjudicar a un tercero la induce a comprar determinados efectos de comercio que no valen nada, comete dolo. También incurriré en dolo, por ejemplo, la persona que por venganza mata a otra.

Quien actua con dolo comete un delito civil.

La otra fuente de actos ilícitos es la proveniente de la culpa, concepto que es sinónimo al de descuido o negligencia y que ha sido definida como "la falta de aquella diligencia o cuidado que los hombres prudentes emplean ordinariamente en sus actos o negocios propios".

Quien actua con culpa y causa daño a otro comete un cuasidelito civil.

La culpa según lo expuesto es un error de conducta, supone descuido, imprudencia, negligencia, falta de precaución, atención o vigilancia, inadvertencia u omisión de aquellos cuidados que la prudencia hace necesarios, sin que sea necesaria una infracción a la ley o un Reglamento.

Corresponderá en consecuencia al Juez apreciar en cada caso si la conducta de una persona es o no constitutiva de culpa.

Hay casos sin embargo en que no es necesario hacer un examen de la conducta de una persona para saber si ha actuado con culpa. Tal ocurre cuando se viola una obligación o norma impuesta por una ley o un Reglamento.

Sería el caso por ejemplo de una infracción a la Ordenanza del Tránsito, o a los Reglamentos que regulan el funcionamiento de industrias peligrosas o insalubres o la Ordenanza de Construcción en cuanto dicta normas destinadas a garantizar la seguridad de los edificios.

También puede existir culpa cuando se infringen medidas de precaución o prudencia que por ser generalmente observadas constituyen usos o hábitos de aplicación general.

Igual cosa ocurre con la infracción de reglas de orden técnico o práctico que rigen el ejercicio de una determinada profesión u oficio.

Los casos de responsabilidad civil cuasidelictual o con culpa pueden por consiguiente ser muy variados y tener diferente origen.

Así por ejemplo, habrá culpa cuando se dispara un tiro de dinamita en una mina, sin las debidas precauciones y prescindiendo de las normas de seguridad.

Cuando se hace una excavación sin contemplar las medidas de seguridad para evitar derrumbes.

Cuando se conduce un vehículo de noche sin luces, a exceso de velocidad o con fallas en su sistema de freno.

O cuando un Conservador de Bienes Raíces da un certificado de hipotecas de un inmueble señalando que no existe ninguna en circunstancias que el inmueble está hipotecado a favor de un Banco.

### 13. El daño

El tercer elemento de la responsabilidad civil está constituido por la existencia de un daño.

Daño es todo detrimento, perjuicio, menoscabo, dolor o molestia que sufre un individuo en su persona o en sus bienes.

El daño debe ser cierto y comprende no sólo el daño actual sino el que se producirá en el futuro como consecuencia del acto ilícito.

Tal es el caso por ejemplo de las rentas de arriendo que una persona dejará de percibir por haber quedado el inmueble arrendado inhabitable por culpa de su ocupante.

El daño eventual, hipotético o fundado en meras conjeturas no da derecho a indemnización. Por ejemplo, no es daño para un comerciante el fallecimiento de un cliente por bueno y constante que haya sido como cliente.

El daño puede ser material o moral y recaer en las personas o en las cosas.

Constituye daño material a una persona su muerte, las lesiones o la trasmisión de una enfermedad contagiosa.

Constituye daño material de una cosa la pérdida, deterioro, destrucción de una cosa mueble o inmueble, corporal o incorporal y en general todo perjuicio patrimonial.

El daño moral puede revestir dos formas según tenga o no

repercusiones patrimoniales.

Ordinariamente el daño moral implica también un daño material. Es el caso de una lesión corporal que no sólo disminuye su fuerza y capacidad de trabajo sino que también causa un sufrimiento, como ocurriría con una mujer bella cuyo rostro se desfigura con motivo de un accidente causado por otra persona.

Pero también puede existir un daño meramente moral sin consecuencia patrimonial.

Tal sería por ejemplo el proveniente de la pérdida de un familiar muy querido.

El daño moral es indemnizable en los mismos términos que el daño material.

#### 14. Relación de causalidad

El cuarto elemento que integra la responsabilidad civil extracontractual está constituido por la relación de causalidad.

No basta con que exista un hecho culpable o doloso y que exista un daño.

Es indispensable que entre el dolo y la culpa, por una parte, y el daño, por otra, haya una relación de causalidad, es decir, que el daño sea la consecuencia del acto culpable o doloso.

Hay relación de causalidad cuando el hecho culpable o doloso es la causa directa y necesaria del daño, de manera que de no haber existido aquellos el daño no se habría producido.

#### 15. Clases de responsabilidad civil extracontractual

15.1 Una primera clasificación se refiere a la responsabilidad subjetiva y objetiva, a la cual ya me referí con anterioridad.

La responsabilidad subjetiva supone necesariamente la culpabilidad de su autor, lo que implica analizar la conducta del sujeto y es por eso que se llama subjetiva.

La responsabilidad objetiva prescinde de la culpabilidad y atiende exclusivamente al daño producido.

15.2 Una segunda clasificación distingue entre responsabilidad

simple y compleja.

Es simple la que proviene de un hecho personal del autor del daño.

Es compleja la que proviene del hecho ajeno, o del hecho de un animal o una cosa del cual la ley hace responsable a una determinada persona.

Tal ocurre por ejemplo con la responsabilidad que tiene una empresa por los actos de sus dependientes o la que tiene el dueño de un animal doméstico por los daños que este cause.

15.3 Otra forma de responsabilidad es la llamada responsabilidad legal o sin culpa, que se asemeja a la responsabilidad objetiva.

La responsabilidad legal es la que deriva exclusivamente de la ley y se llama sin culpa, porque existe aunque de parte del sujeto no haya existido ninguna ilicitud en su acción.

La legislación chilena y principalmente el Código Civil consagran por regla general la llamada responsabilidad subjetiva, que implica la necesidad de acreditar la culpa o dolo cometido por el autor del daño.

Pero la nueva legislación ha consagrado varios e importantes casos de responsabilidad legal, objetiva o sin culpa, entre los que podemos mencionar los siguientes:

a) El art. 174 de la Ley del Tránsito dispone que el conductor de un vehículo es responsable de las infracciones a los preceptos del tránsito; pero agrega que estarán obligadas al pago de los daños y perjuicios causados, el conductor y el propietario del vehículo, a menos que este último pruebe que el vehículo le ha sido tomado sin su conocimiento o autorización expresa o tácita.

b) El art. 155 del Código Aeronáutico, por su parte, hace responsable al explotador de una aeronave de indemnizar todos los daños que se causen a las personas o cosas que se encuentren en la superficie, por el solo hecho de que emanen de la acción de una aeronave en vuelo, o por cuanta cosa de ella caiga o se desprenda.

Igual responsabilidad legal establece el art. 166 del mismo Código para el caso de daños causados a terceros en la superficie por causa de abordaje o colisión de 2 o más aeronaves, existiendo

una responsabilidad solidaria de las empresas explotadores de las aeronaves.

c) La misma responsabilidad legal existía antiguamente respecto de todo patrón o empleador por los accidentes del trabajo que sufre su personal.

Esta responsabilidad es hoy día objeto de un seguro social obligatorio; sin perjuicio de la responsabilidad adicional que puede recaer sobre el patrón o empleador cuando el accidente se debe a su culpa o dolo, conforme al art. 69 de la ley Nº16.744, del año 1968, sobre accidentes del trabajo; en cuyo caso tanto la víctima como la respectiva entidad previsional podrán cobrar al empleador las indemnizaciones correspondientes.

d) El art. 147 de la Ley de Navegación señala que el dueño de instalaciones terrestres que produzcan daños al medio ambiente marino por vertimiento o derrame de sustancias contaminantes, será siempre civilmente responsable y deberá indemnizar todo perjuicio que haya causado.

e) El art. 144 de la misma Ley de Navegación hace responsable al propietario de un barco de todos los daños por contaminación causados por hidrocarburos derramados o descargados desde un barco con motivo de un siniestro.

Esta norma es similar a la establecida en el Convenio Internacional sobre Responsabilidad Civil por Daños causados por la Contaminación de las Aguas del Mar, que Chile ratificó el año 1977.

f) Un último caso muy importante de responsabilidad objetiva es el establecido en el art. 177 de la Ley del Tránsito según el cual "La Municipalidad respectiva o el Fisco, en su caso, serán responsables civilmente de los daños que se causaren con ocasión de un accidente que sea consecuencia del mal estado de las vías públicas o de su señalización".

Bastaría con probar entonces que la mala señalización de las vías fue la causa del accidente para que exista responsabilidad civil del Fisco o la Municipalidad respectiva, con la consiguiente obligación de indemnizar el daño causado.

## 16. Formas de probar la culpabilidad

### 16.1 La prueba de la culpa

El principio general consagrado en nuestra legislación es que la víctima del daño no puede obtener la reparación del mismo sino a condición de probar el dolo o culpa de su autor. Naturalmente, estamos hablando de los casos en que la responsabilidad es subjetiva.

A diferencia de las legislaciones en que existe la llamada responsabilidad objetiva, esta necesidad de probar la culpa o el dolo ha sido uno de los principales obstáculos para hacer efectiva la responsabilidad civil.

### 16.2 La culpa presunta

No obstante, para facilitar esa prueba, en ciertos casos, la ley establece presunciones de culpabilidad que por su gran importancia vamos a comentar resumidamente.

Las presunciones de culpabilidad más importantes son las que se comentan a continuación.

## 17. Responsabilidad por el hecho propio

El art. 2.329 del Código Civil cita por vía ejemplar algunos casos en que se presume la culpabilidad que obliga a reparar el daño causado, como el que provoca el que dispara imprudentemente un arma de fuego o el que remueve las losas de una acequia o cañería en la calle o un camino, sin las precauciones necesarias para que no sufran caídas y daños las personas que por allí transitan.

Pero se ha entendido por la doctrina que el mismo art. 2.329 consagra como regla general, la existencia de responsabilidad y obligación de reparar el daño cuando las características y la sola existencia del hecho perjudicial bastan para presumir que hubo culpa.

Por ejemplo, en un choque de trenes, la víctima no necesita probar la culpa de la empresa ferroviaria o de sus dependientes. Le bastaría con acreditar el choque y el daño que sufrió.

Lo mismo ocurre con la caída del ascensor de un edificio.

Al existir una presunción de culpabilidad, la víctima no necesita probar la culpabilidad del autor del daño, ni la relación causal entre este y aquella. Le bastaría con demostrar la existencia del hecho perjudicial.

Pero como toda presunción simplemente legal ella puede ser desvirtuada mediante prueba en contrario, pero en tal caso el peso de probar que se actuó con la debida diligencia y cuidado recae sobre el supuesto autor del daño, quien deberá demostrar su falta de responsabilidad.

#### **18. Otros casos de responsabilidad presunta por hechos propios**

18.1 De acuerdo al art. 176 de la Ley del Tránsito se presume la culpabilidad del peatón que cruza la calzada en lugar prohibido y del que transite bajo la influencia del alcohol, drogas o estupefacientes.

18.2 De acuerdo al art. 173 de la misma Ley se presume la culpabilidad de todo participante en un accidente del tránsito en que se produzcan daños, cuando estos abandonan el lugar del accidente o no dan cuenta de inmediato a la autoridad policial.

18.3 Conforme al art. 52 de la Ley N°1.930, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, se presume legalmente la responsabilidad del autor de un daño ambiental, cuando existe infracción a las normas de calidad ambiental, a las normas de emisiones, a los planes de prevención o descontaminación y otras normas legales o reglamentarias similares.

En todos estos casos para cobrar la indemnización basta con acreditar la relación de causa a efecto entre la infracción y el daño producido, sin que sea preciso probar la culpa.

#### **19. Responsabilidad por el hecho ajeno**

Se trata de otro caso de responsabilidad presunta.

Por regla general sólo existe responsabilidad por el propio delito o cuasidelito cometido por una persona, responsabilidad que en caso de fallecimiento se transmite a sus herederos.

Hay casos de excepción sin embargo, en que una persona puede responder por hechos ajenos.

La regla general en esta materia está consagrada en el art. 2.320 del Código Civil según la cual "Toda persona es responsable no sólo de sus propias acciones, sino del hecho de aquellas que estuvieren a su cuidado".

Cada vez que una persona se encuentra bajo el cuidado o dependencia de otra, esta última será responsable de los actos de la primera.

Se trata de una responsabilidad presunta pues basta con probar el vínculo de cuidado, subordinación o dependencia para que se presuma la responsabilidad civil.

#### 20. Requisitos para la responsabilidad por hecho ajeno

Al efecto se requiere la concurrencia de 4 requisitos:

##### 20.1 Que exista un vínculo de subordinación o dependencia entre 2 personas

Ello implica una correlación de autoridad por una parte y de obediencia por la otra.

La causa de esta relación puede ser legal, familiar o provenir de un contrato. Por ejemplo un trabajador, un hijo de familia, el estudiante de un Colegio, etc.

La prueba del vínculo de subordinación o dependencia corresponde a la víctima del daño.

##### 20.2 Capacidad del civilmente responsable y del subordinado y dependiente

Tanto la persona civilmente responsable como la que está bajo su cuidado o dependencia y que cometió el acto ilícito, deben ser capaces de delito y cuasidelito.

Es decir, unos y otros no pueden ser dementes, menores de 7 años ni mayores de esa edad pero menores de 16 años que hayan actuado sin discernimiento.

No obstante, si la persona que tenía a su cargo estos incapaces ha actuado con negligencia, este debe asumir la responsabilidad consiguiente. Es lo que dice el art. 2.319 del Código Civil.



### 20.3 Que el subordinado o dependiente haya cometido un delito o cuasidelito

Se requiere por tanto que el subordinado o dependiente haya cometido un acto ilícito, mediando culpa o dolo, que haya causado daño.

### 20.4 Prueba de la responsabilidad del subordinado o dependiente

El Código Civil presume la responsabilidad de la persona bajo cuyo cuidado o dependencia se encuentra la persona que cometió el acto ilícito.

Pero es indispensable probar la culpa o dolo con que actuó el subordinado que realizó el acto ilícito, prueba que corresponde rendir a la víctima.

En otros términos, la demostración de culpabilidad del subordinado hace presumir la responsabilidad civil de quien lo tiene bajo su dependencia.

### 21. Casos específicos de responsabilidad por el hecho ajeno

El art. 2.320 del Código Civil después de señalar la regla general menciona algunos casos particulares de responsabilidad por el hecho ajeno entre los cuales se pueden señalar como más importantes los siguientes:

a) La que tiene el padre y en su defecto la madre, por el hecho de los hijos menores que habitan en la misma casa.

b) La que tiene el tutor o curador por la conducta del pupilo que vive bajo su dependencia y cuidado.

c) La que tiene los Jefes de Colegios y escuelas por el hecho de sus discípulos, mientras estén a su cuidado.

d) La que tienen los empresarios por el hecho de sus dependientes mientras están bajo su cuidado.

Pero la obligación de toda persona de responder civilmente por el hecho ajeno, respecto de quienes están bajo su cuidado o dependencia, termina según el art. 2.320 del Código Civil y cuando tal persona prueba que usando toda la autoridad y cuidado que su respectiva calidad le confiere no pudo sin embargo impedir el hecho

ilícito de su dependiente.

Tal prueba es difícil de producir y no hace cesar la responsabilidad civil que afecta al dependiente o subordinado que causó realmente el daño.

Otros casos de responsabilidad por el hecho ajeno son los siguientes:

a) la que corresponde al armador o naviero por las indemnizaciones a favor de terceros por los hechos del capitán, oficiales, tripulación conforme al art. 886 del Código de Comercio.

b) la que corresponde al explotador de una aeronave por los hechos ejecutados por sus dependientes, conforme al art. 171 del Código Aeronáutico.

## 22. Responsabilidad por el hecho de las cosas

No sólo existe responsabilidad por los hechos personales o ajenos, sino también de la que proviene del hecho de una cosa que pertenece a alguien o que está a su servicio.

El Código Civil menciona tres casos de responsabilidad por el hecho de las cosas.

22.1 El daño causado por un animal, que afecta al dueño del mismo, al que lo posee o al que lo tiene a su servicio.

Esta responsabilidad se presume, pero admite prueba en contrario, o sea, la demostración de que se actuó con la debida diligencia en el cuidado del animal y que la acción de éste se debió a razones completamente extrañas.

## 22.2 Responsabilidad por la ruina de un edificio

Conforme al art. 2.323 el dueño de un edificio es responsable frente a terceros de los daños que ocasione su ruina acaecida por haber omitido las necesarias reparaciones o por haber faltado de otra manera al cuidado de un buen padre de familia.

Ruina significa la caída o destrucción del edificio, total o parcial.

La responsabilidad civil del dueño se presume y sólo puede desvirtuarse cuando éste prueba que la ruina del edificio provino

exclusivamente de un caso fortuito, como sería una guerra o un terremoto.

Cuando la ruina proviene de un vicio de construcción, la responsabilidad por los daños que se causen recae sobre el empresario, ingeniero, arquitecto o constructor encargado de la construcción conforme a la norma general del art. 2.003 del Código Civil. Se trata de una responsabilidad contractual porque proviene del contrato de construcción.

### 22.3 Responsabilidad por el hecho de una cosa que cae o se arroja de la parte superior de un edificio

Aquí se presume la responsabilidad de las personas que habitan el respectivo edificio, porque la caída de un objeto sólo puede tener por causa la falta de adopción de las medidas necesarias para que tal hecho no ocurra.

### 23. La reparación del daño

Incurrir en responsabilidad civil se traduce en la indemnización o reparación del daño causado a un tercero.

Es un aspecto relevante y de gran importancia para evaluar la suscripción de seguros de responsabilidad civil y fijar la cuantía de la suma asegurada.

La reparación debe ser completa, o sea, equivalente al daño causado, debe cubrirlo en su totalidad. Se trata de restituir las cosas a su estado anterior a la comisión del acto ilícito.

El monto de la reparación depende de la extensión del daño y no de la gravedad del acto ilícito que lo haya causado.

Es indiferente que haya habido culpa o dolo. La totalidad del daño debe ser indemnizada.

La indemnización no puede ser inferior ni superior al daño causado.

### 24. Contenido de la reparación

La reparación comprende todo el daño sufrido por la víctima, tanto el material como el moral, siempre que sean una consecuencia necesaria y directa del acto ilícito.

La reparación debe comprender el daño emergente, o sea, la pérdida o disminución efectiva que la víctima sufrió en su patrimonio.

Por ejemplo si se destruye una cosa deberá reponerse otra de igual calidad o pagar su valor. Si una persona se lesiona deberá incluir todos los gastos médicos, de hospitalización y farmacéuticos.

La reparación debe comprender el lucro cesante, o sea, lo que la víctima dejó de ganar a consecuencia del delito o cuasidelito.

Si la víctima sufre un accidente corporal, debe pagársele por lucro cesante una compensación igual a las rentas que con motivo de su incapacidad laboral dejó de percibir.

La reparación debe incluir también el daño moral, o sea, una indemnización que compense el dolor o sufrimiento experimentado por la víctima del daño.

Que la indemnización sea completa significa también que debe incluir reajustes e intereses por el tiempo transcurrido entre la comisión del acto ilícito y la del pago efectivo de la indemnización.

Para fijar la indemnización, no influye la situación social o pecuniaria del autor del daño. La indemnización debe extenderse a reparar la totalidad del daño cualquiera que sea la situación del que cometió el acto ilícito.

#### **25. Rebaja de la indemnización en caso de culpa de la víctima**

De conformidad con el art. 2.330 del Código Civil la regulación del daño queda sujeta a reducción si la persona que lo sufrió se expuso al daño en forma imprudente.

La culpa de la víctima no exime de responsabilidad al autor del daño; sólo autoriza al Juez para reducir la indemnización.

#### **26. Efectividad de las normas sobre responsabilidad civil extracontractual**

No obstante que la legislación básica es precisa y que consagra el derecho de la víctima a obtener la reparación total del daño sufrido, la verdad es que en la práctica la responsabilidad civil no se hace efectiva en Chile en los términos que

corresponderían.

La razón de lo expuesto, especialmente si se le compara con la situación existente en otros países, se explica por lo siguiente:

1.- Existe un alto grado de desconocimiento de las víctimas respecto a los derechos que la ley les concede.

2.- La existencia de un sistema de responsabilidad subjetiva basado en la prueba que debe rendir la víctima en orden a que el autor del daño actuó con culpa o dolo, es de por sí difícil en muchos casos.

En este aspecto hay una diferencia muy grande con los países que consagran la responsabilidad sobre base objetiva.

3.- El procedimiento judicial para hacer efectiva la responsabilidad civil, es lento, caro y engorroso, lo que desmotiva a las víctimas para ejercer sus derechos.

4.- Los criterios judiciales para fijar el monto de las reparaciones o indemnizaciones de perjuicios, son bastante conservadores, aunque hoy día se advierte una tendencia en otorgar indemnizaciones más elevadas.

## 27. El seguro de responsabilidad civil

El seguro de responsabilidad civil, tiene por finalidad, precisamente, proteger a las personas o empresas contra los eventuales desembolsos que puedan afectar a sus patrimonios con motivo de la responsabilidad civil en que puedan incurrir.

Se trata de un seguro relativamente nuevo, cuya aparición se produce a mediados del siglo pasado.

Los primeros seguros de responsabilidad civil tenían por objeto proteger a los armadores de naves por la responsabilidad que podía afectarles en caso de abordaje o colisión con otra nave.

## 28. Obstáculos legales para el establecimiento del seguro de responsabilidad civil

La lenta difusión del seguro de responsabilidad civil, se debió a que se le consideraba contrario a los principios básicos que gobiernan el seguro.

Dos principios jurídicos eran fundamentales en esta materia.

Uno de ellos es que no puede existir responsabilidad civil sin mediar dolo o culpa de quien causa el daño.

El segundo principio jurídico, propio del contrato de seguro, es que el asegurador no responde de siniestros que tengan su origen en la culpa del asegurado

Este principio jurídico es el que inspira todavía las normas sobre el contrato de seguro que consagra el Código de Comercio del año 1865.

El art. 513 define el riesgo como la eventualidad de todo caso fortuito que puede causar la pérdida o deterioro de los objetos asegurados, concepto que como puede verse se vincula al caso fortuito o fuerza mayor que, por esencia, es un hecho imprevisto, no posible de resistir y ajeno a la voluntad del asegurado.

Por otra parte, el art. 552 del Código de Comercio, en otra norma general aplicable a todo seguro, dispone que el asegurador no está obligado a indemnizar la pérdida o deterioro procedentes de un hecho personal del asegurado o de un hecho ajeno que afecte civilmente la responsabilidad de éste.

La misma disposición autoriza, sin embargo, al asegurado, para asegurar mediante una estipulación expresa los hechos ajenos que afecten su responsabilidad civil, pero prohíbe terminantemente al asegurador constituirse responsable de los hechos personales del asegurado.

Siendo una norma prohibitiva, debe entenderse en principio que la cobertura de hechos personales del asegurado sería una cláusula nula por adolecer de objeto ilícito.

La expresión "hechos personales del asegurado" incluiría tanto los actos dolosos como los culpables del asegurado, que de esta manera no se podrían asegurar.

Sin embargo, un examen más profundo de la situación, permite concluir que el seguro de acontecimientos que tengan por causa hechos constitutivos de culpa leve o levísima del asegurado es posible de ser contratado validamente.

Tal es el caso del art. 582 N°2 del Código de Comercio, que, al reglamentar el seguro de incendio, dice que serán de cargo del asegurador las pérdidas causadas por la acción directa del incendio, aunque este accidente provenga de culpa leve o levísima del asegurado o de hecho ajeno del cual este sería en otro caso civilmente responsable.

Y clarificando toda duda al respecto, el art. 581 del mismo Código, también relativo al seguro de incendio, dice que el asegurado contra el riesgo de vecino no podrá reclamar la indemnización convenida, mientras no exhiba una sentencia ejecutoriada en que se le haya declarado responsable de la comunicación del fuego.

Se trata de una disposición legal de antigua data que contempla de manera expresa una forma de seguro de responsabilidad civil que permite cubrir la que afecte a una persona que resulta ser culpable de la propagación de un incendio a propiedades vecinas.

No hay, por tanto, impedimento legal para amparar accidentes que provengan de culpa del asegurado lo que hace perfectamente legítimos los seguros de responsabilidad civil.

Lo que está prohibido y ese es el alcance que debe darse a la expresión "hechos personales del asegurado" que usa el art. 552 del Código de Comercio, son los actos voluntarios e intencionales del

asegurado, o sea, los constitutivos de dolo.

### 29. Regimen legal del seguro de responsabilidad civil en Chile

El Código de Comercio no reglamenta el seguro de responsabilidad civil.

Pero tal como hemos explicado es un seguro perfectamente válido que no se opone a la legislación y en el que tiene plena aplicación el principio de autonomía de la voluntad que consagra el art. 1.545 del Código Civil que da el carácter de verdadera ley entre las partes a todo contrato legalmente celebrado.

Es por aplicación de ese principio que el seguro de responsabilidad civil se ha podido desarrollar en Chile, mediante la aprobación y registro de pólizas en la Superintendencia de Seguros, similares a las que se usan en otros mercados.

Ultimamente además, con motivo de la reforma del Libro III del Código de Comercio, relativo a la Navegación y el Comercio Marítimo, se consagraron normas expresas para reglamentar el seguro de responsabilidad civil en temas relacionados con el comercio marítimo, especialmente la que pueda afectar a los armadores de naves.

Dichas normas están contenidas en los arts. 1.200 al 1.202 del Código de Comercio.

### 30. Importancia del seguro de responsabilidad civil

El seguro de responsabilidad civil está llamado a tener cada día mayor importancia.

Ha tenido un enorme crecimiento en los países desarrollados y el volumen de primas que genera es superior al que proviene de los ramos clásicos de seguros de daños.

Hay ámbitos del seguro de responsabilidad civil, como el que ampara a los propietarios de vehículos motorizados, que son de enorme significación. Incluso en muchos países, el seguro destinado a proteger dicha responsabilidad tiene carácter de obligatorio.

Chile no escapará a esa tendencia y es por ello que es preciso prepararse para atender la demanda de esta clase de seguros que crecerán necesariamente no sólo como resultado del desarrollo económico sino también del progreso tecnológico que trae aparejado



la creación de nuevos y mayores riesgos que requieren de la protección del seguro.

### 31. Concepto y naturaleza jurídica del seguro de responsabilidad civil

Se ha definido el seguro de responsabilidad civil como aquella especie de seguro mediante el cual el asegurador se obliga a indemnizar al asegurado el daño patrimonial que este sufre como consecuencia de la responsabilidad civil en que haya incurrido frente a un tercero.

Respecto a su naturaleza jurídica, es necesario destacar 3 características fundamentales.

31.1 En primer lugar es un seguro de daños, porque tiene por objeto proteger el menoscabo que sufre el patrimonio del asegurado por la indemnización que debe pagar a un tercero con motivo de un perjuicio que le haya ocasionado que afecte su responsabilidad civil.

Por ser un seguro de daños se aplica íntegramente a su respecto el principio indemnizatorio que rige para toda clase de seguros que consagra el art. 517 del Código de Comercio.

Ello significa que el seguro no puede jamás ser ocasión de una ganancia para el asegurado.

Su rol se limita a compensar al asegurado en la misma medida es que él esté obligado a indemnizar el daño causado a un tercero.

31.2 Se trata de un seguro patrimonial.

A diferencia de los seguros reales en que el objeto del seguro es una cosa determinada, como el seguro de incendio o de vehículos, en esta clase de seguros lo asegurado es el patrimonio completo del asegurado frente a los eventuales desembolsos que debe hacer por haber incurrido en una responsabilidad civil.

En el seguro de responsabilidad concurren dos daños. El que afecta directamente al tercero como consecuencia de la acción del asegurado y el que como consecuencia de aquel recae sobre el patrimonio del asegurado, quien queda obligado a reparar el daño que causó.

31.3 Como el objeto de seguro no es una cosa determinada sino el patrimonio íntegro del asegurado, en estos seguros no cabe aplicar las normas relativas al valor del bien asegurado.

Lo que se fija es la suma o cantidad asegurada, que es el límite máximo de responsabilidad del asegurador y que se determina con entera discreción a partir de una estimación de los probables perjuicios.

Por no recaer el seguro sobre un bien determinado ni existir un valor del bien asegurado, en los seguros de responsabilidad civil no rigen las reglas del infraseguro y de la consiguiente aplicación de la regla proporcional. En términos prácticos equivale a un seguro de primera pérdida.

Por igual razón, no se aplican las reglas del sobreseguro, lo que haría imposible, por ejemplo, la pretensión del asegurado tendiente a que se le devuelva una parte de la prima por haber contratado un seguro excesivo.

### 32. Normativa aplicable a los seguros de responsabilidad civil

Esta clase de seguros se rigen preferentemente y en primer lugar por las cláusulas del respectivo contrato de seguro. Tanto por sus condiciones generales como especialmente por las particulares.

Supletoriamente se rigen por las normas aplicables a toda clase de contratos de seguros que se consagran en los arts. 512 y siguientes del Código de Comercio, como es el caso de las normas sobre subrogación, prescripción y otras.

En el caso de los seguros de responsabilidad civil marítimos se rigen supletoriamente, a su vez, por las normas de los arts. 1.200 al 1.202 del Código de Comercio.

### 33. Interés asegurado

En el seguro de responsabilidad civil, el interés asegurable que el art. 518 del Código de Comercio exige para todo seguro, es aquel que liga al asegurado con la integridad de su patrimonio o mejor dicho, con su conservación, frente a las eventuales desembolsos que puedan afectarlo por obligaciones surgidas de una responsabilidad civil.

#### 34. Riesgo asegurado

El riesgo asegurado, que está vinculado con la probable ocurrencia de un siniestro, consiste en la eventualidad del nacimiento de una obligación o pasivo frente a un tercero como consecuencia de una responsabilidad civil.

#### 35. Delimitación del riesgo asegurado

Como no existen seguros destinados a cubrir en general toda clase de responsabilidades civiles, la delimitación del riesgo asegurado es fundamental en la suscripción de esta clase de seguros y ella se expresa normalmente en las condiciones particulares del contrato, que deben ser objeto de una cuidadosa redacción, en lo posible con la intervención de abogados.

La delimitación del riesgo implica diversas materias.

##### 35.1 Especificación del origen del evento dañino

Es preciso señalar de manera clara los hechos, circunstancias, objetos o actividades respecto de los cuales puede surgir la responsabilidad civil que se desea proteger mediante la contratación del seguro.

Así por ejemplo, será necesario especificar si se trata de la responsabilidad civil derivada de la tenencia de un vehículo, de la construcción de una obra; del ejercicio de una profesión; de una actividad empresarial; de la elaboración de productos, etc.

Y dentro de cada uno de estos rubros es necesario precisar con claridad la actividad o hechos concretos que se desea amparar.

Es fundamental a este respecto utilizar el modelo de póliza adecuado que corresponda al tipo de riesgo o responsabilidad civil que se desea amparar.

Existen al respecto diversos modelos de póliza y será necesario emplear el que corresponda.

##### 35.2 Delimitaciones causales

Junto con especificar la actividad o hechos asegurados que conforman el riesgo asegurado, es preciso definir con claridad, las exclusiones a la cobertura.

Más adelante me referiré a las exclusiones que normalmente se pactan en toda clase de seguros de responsabilidad civil.

Por su importancia, es necesario destacar que tanto por una norma de la ley como por las condiciones generales de las pólizas, siempre está excluida de la cobertura, la responsabilidad civil nacida de actos dolosos o intencionales del asegurado.

Ellos son absolutamente insegurables como ocurriría, por ejemplo, con los daños causados por el asegurado a un tercero que ha sido víctima de homicidio o de un delito de lesiones.

### 35.3 Delimitación territorial

Esta delimitación se relaciona con el lugar o medio en que deben tener origen los hechos que generan la responsabilidad civil.

Ellos se definen en función de un determinado territorio nacional; del lugar en que se desarrolla cierta actividad o del objeto que puede dar origen a la eventual responsabilidad civil.

### 35.4 Delimitación temporal

Este punto es muy importante y está ligado al concepto de siniestro en el seguro de responsabilidad civil que se analizará más adelante. Se trata de precisar con claridad el período de vigencia de la cobertura.

El riesgo asegurado en este seguro es el nacimiento de una obligación que afecta al patrimonio del asegurado.

Esta obligación debe ser consecuencia de un hecho ocurrido durante la vigencia de la póliza que da origen a la responsabilidad civil, aunque tal responsabilidad se manifieste con posterioridad a la vigencia del seguro.

Es muy frecuente que dicha responsabilidad no se haga presente inmediatamente después de producido el hecho dañoso.

## 36. Cobertura del seguro

Las pólizas de responsabilidad civil señalan el alcance de la cobertura la que normalmente comprende los siguientes items:

36.1 Indemnizaciones por muerte o lesiones corporales a personas.

36.2 Indemnizaciones por daños a cosas pertenecientes a terceras personas.

En ambos items, especialmente en el primero, se incluya en la indemnización la totalidad de los perjuicios causados, o sea, el daño emergente, el lucro cesante y el daño moral.

36.3 Gastos de defensa del asegurado, incluso para el caso de reclamaciones infundadas.

### 37. Montos asegurados

Los seguros de responsabilidad civil, como todo los seguros, estipulan una suma asegurada, que corresponde a la responsabilidad máxima que asume el asegurador por los siniestros que ocurran durante la vigencia de la cobertura.

Además, es frecuente que se estipulen límites parciales por daños a cada persona, por cada evento u ocurrencia y por el total de indemnizaciones generadas durante la vigencia del seguro.

También es frecuente la estipulación de un deducible de cargo del asegurado, con lo cual se evitan reclamos de poca cuantía y se genera un vínculo e interés común entre asegurado y asegurador para asumir una defensa eficaz frente a reclamos injustificados o excesivos.

Es necesario comentar aquí que la responsabilidad civil en que puede incurrir una persona no es posible de ser medida con precisión.

Ella se extiende a todo el daño causado que puede ser muy cuantioso.

Como consecuencia de esta situación algunas legislaciones y mercados han aplicado coberturas de seguro total o ilimitada, como ocurrió por ejemplo en Argentina, lo que llevó a la comisión de graves abusos.

Las coberturas ilimitadas, por otra parte, contravienen un principio básico de la actividad aseguradora, como es la de asumir riesgos por montos preestablecidos, que en caso de hacerse efectivos puedan solventarse con respaldo del patrimonio y reservas técnicas de la empresa aseguradora.

### 38. Los terceros y sus derechos frente al contrato de seguro

La mayoría de las pólizas de responsabilidad civil individualizan a personas a quienes no se considera como terceros para efectos del seguro.

Entre ellos se incluye al cónyuge y parientes cercanos del asegurado, como así también a sus socios o dependientes.

Con ello se pretende evitar abusos y hacer que el seguro cumpla el rol de proteger el patrimonio del asegurado frente a terceros auténticos.

Un tema muy importante de aclarar respecto a los terceros perjudicados, se refiere a si ellos tienen acción directa contra el asegurador.

La respuesta es negativa por cuanto el contrato de seguro sólo vincula a las partes que lo han celebrado y el tercero es un extraño a dicho contrato.

En esta materia, nuestra ley difiere de algunas legislaciones extranjeras que otorgan acción directa al tercero perjudicado contra la Compañía de Seguros.

Así ocurría también en Chile hasta el año 1968 con el seguro de accidentes del trabajo, que era una forma de seguro de responsabilidad civil destinada a proteger la que tenía el empleador respecto de sus trabajadores y que se podía contratar en Compañías privadas de Seguro. Dicho seguro otorgaba a los trabajadores accidentados acción directa contra la Compañía aseguradora.

Así ocurre también con los seguros marítimos de responsabilidad.

Conforme al art. 1.201 del Código de Comercio, si el asegurador otorga una garantía para cubrir la responsabilidad del asegurado, en tal caso la Compañía puede ser demandada directamente por el tercero a cuyo favor se ha emitido la garantía.

Pero la regla general es materia de seguros en Chile, es que el tercero perjudicado no puede ejercer acción judicial directa contra el asegurador.

### **39. El siniestro**

El siniestro en el seguro de responsabilidad tiene una conformación más compleja que en los demás seguros de daños.

En un seguro de incendio, marítimo o de automóviles es muy simple identificar el momento de ocurrencia del siniestro.

En el seguro de responsabilidad se ha discutido si el siniestro debe coincidir con el hecho físico que origine el daño al tercero, con la reclamación judicial o extrajudicial del perjudicado, con la liquidación del daño o con el pago del daño hecho por el asegurado al tercero perjudicado.

Siendo un tema muy discutible la tesis más razonable consiste en considerar que el siniestro esté integrado por varias fases que se extienden desde la ocurrencia del hecho que provocó el daño hasta la declaración judicial o reconocimiento de responsabilidad por parte del asegurado, pasando por la reclamación hecha por el tercero perjudicado.

Concretamente, parece lógico considerar como hecho más relevante en esta cadena la reclamación del tercero perjudicado porque es allí cuando se materializa la posibilidad de que se vea afectado el patrimonio del asegurado y que nazca su obligación de reparar el daño causado.

### **40. Exclusiones de la cobertura**

Las exclusiones de la cobertura son materia del condicionado general de la póliza y ellas dependen del tipo de seguro de responsabilidad de que se trate.

Por su relevancia haré referencia a las que se consideran más importantes.

40.1 La responsabilidad por daños producidos intencionalmente por el asegurado.

Ellos son constitutivos de dolo y por tanto son insegurables.

Si de hecho una póliza cubriera ese tipo de responsabilidad civil el seguro sería nulo de nulidad absoluta.

40.2 Los daños causados a bienes pertenecientes al asegurado o a personas que no se consideran como terceros para efectos de la

póliza, como el cónyuge, determinados parientes, socios o dependientes del asegurado.

40.3 La responsabilidad proveniente de daños a bienes que se hallen en poder del asegurado a título de arriendo o que le hayan sido confiados para su custodia, control, elaboración, vigilancia o transporte.

40.4 La responsabilidad penal de toda clase queda excluida de la cobertura, como por ejemplo, la de pagar multas impuestas por un tribunal a raíz de la comisión de un delito, cuasidelito o falta.

40.5 La responsabilidad civil contractual, en cuanto exceda de la responsabilidad civil extracontractual.

Esta exclusión es lógica, porque por la vía contractual se pueden establecer indemnizaciones superiores al daño real o efectivo sufrido por una de las partes contratantes, como sucederá por ejemplo, mediante la estipulación de una cláusula penal.

40.6 La responsabilidad civil derivada del uso o posesión de vehículos o medios de transporte terrestre, marítimos o aéreos.

Esta exclusión se refiere a uno de los riesgos más altos de responsabilidad civil que debe ser objeto de un seguro separado y específico.

#### **41. Obligaciones del asegurado**

Las principales obligaciones del asegurado en el seguro de responsabilidad civil son las siguientes:

41.1 El pago de la prima en la forma y plazo convenido. En esta materia las estipulaciones de las pólizas son similares a las de todos los contratos de seguro.

41.2 Deber de no agravar voluntariamente el riesgo, obligación que es también común a todo contrato de seguro.

Es necesario no confundir este deber general del contrato de seguro, con la culpa específica en que puede incurrir el asegurado para que nazca su responsabilidad civil.

Por ejemplo, si una empresa contrata un seguro de responsabilidad para amparar los riesgos de una industria que fabrica pinturas, existiría una agravación del riesgo si el



asegurado, sin consentimiento del asegurador, cambia el giro de la industria y la dedica a fabricar elementos explosivos. Se trataría de un caso típico de agravación del riesgo.

#### 41.3 Deber de notificar el accidente

Esta obligación se refiere al hecho o accidente que ha causado el daño. No obstante, la mayoría de las pólizas hacen nacer esta obligación a partir del momento en que el asegurado recibe una reclamación del tercero perjudicado.

Aun cuando el siniestro no se configura sino una vez que se ha establecido la responsabilidad del asegurado y su consiguiente obligación de indemnizar, es necesario que la Compañía aseguradora sea advertida desde el primer momento de todo hecho que pueda generar una reclamación.

El plazo para notificar el accidente que puede dar origen al siniestro se cuenta desde que el asegurado tiene conocimiento del mismo.

#### 41.4 Deber de salvamento

Esta es una obligación que reviste especial importancia en el seguro de responsabilidad civil y se traduce en diversos deberes y conductas del asegurado, todas ellas destinadas a evitar el siniestro o a disminuir sus efectos negativos.

a) Un primer deber es cooperar con la Compañía aseguradora proporcionándole leal e íntegramente los antecedentes que permitan una buena defensa frente a la pretensión fundada o infundada del tercero que se dice perjudicado.

b) Un segundo deber es no reconocer responsabilidad ni pagar indemnización alguna al tercero sin la aprobación de la Compañía.

El no reconocer responsabilidad no implica, sin embargo, desconocer la efectividad o verdad de ciertos hechos reales, que el asegurado deberá admitir en sus declaraciones ante la policía o los tribunales de justicia.

c) Obligación de no transigir con el tercero perjudicado sin consentimiento del asegurador.

d) Obligación de dejar en manos del asegurador la defensa del litigio que pueda iniciar el tercero perjudicado.

Esta obligación implica proporcionar al asegurador los antecedentes que permitan una buena defensa y concurrir a todos los actos procesales en que puede ser necesaria la presencia del asegurado.

#### 42. Obligaciones del asegurador

Las obligaciones del asegurador son fundamentalmente dos:

##### 42.1 Obligación de atender la defensa judicial del asegurado

Es obvio el interés del asegurado en una buena defensa judicial del reclamo que se establece contra el asegurado.

No obstante, muchas pólizas consagran esta atribución no como una obligación sino como una facultad que puede ser ejercida por la Compañía aseguradora.

Si la Compañía no ejerce la facultad y deja la defensa en manos del asegurado, ella debe asumir todas las consecuencias de tal defensa.

Los gastos y costas de la defensa, ya sea asumida por el asegurado o por el asegurador son, sin embargo, de cargo de la Compañía aseguradora quien debe solventarlos, ya que tales gastos forman parte de la cobertura del seguro aun cuando el reclamo del asegurado resulte ser injustificado.

##### 42.2 Obligación de indemnizar

La obligación básica del asegurador consiste en asumir la responsabilidad del asegurado y, por consiguiente, pagar la indemnización que éste se haya visto obligado a cancelar al tercero perjudicado, sea en virtud de una sentencia judicial ejecutoriada o de una transacción aprobada por la Compañía.

Para que exista la obligación de indemnizar se requiere la concurrencia de los siguientes requisitos:

1º Que se haya producido el siniestro previsto en el contrato de seguro, o sea, que haya surgido una responsabilidad civil del asegurado como consecuencia de un hecho que le sea imputable.

2º Que el siniestro se haya producido durante la vigencia del contrato.

3º Que la pretensión o reclamo del tercero se funde en alguna de las situaciones o actividades previstas en el contrato de seguro, no siendo aplicable ninguna de las exclusiones previstas en el contrato.

4º Que la responsabilidad correspondiente haya sido convenida por la Compañía aseguradora con su asegurado; o haya sido fijada por sentencia judicial ejecutoriada o haya sido objeto de una transacción judicial o extrajudicial con el tercero perjudicado y aprobada por el asegurador.

Cualquiera que haya sido la forma de establecer la responsabilidad, la Compañía aseguradora pagará la indemnización al asegurado dentro de los límites pactados en la póliza.

Debe señalarse a este respecto que el titular del derecho a cobrar la indemnización es el asegurado y no el tercero perjudicado, quien carece de acción directa contra el asegurador, con la sola excepción del caso ya comentado del art. 1.201 del Código de Comercio, relativo a los seguros marítimos de responsabilidad.

#### 43. Subrogación

Una vez pagada la indemnización, el asegurador se subroga legal y automáticamente en todos los derechos y acciones que el asegurado tenga contra terceros en razón del siniestro.

Esto corresponde a la aplicación del principio general de subrogación vigente para toda clase de seguros de daños que consagra el art. 553 del Código de Comercio.

Como el asegurado no es un tercero es obvio que el asegurador no tiene acción contra él, aunque sea de su responsabilidad del siniestro.

Pero la tendrá, por ejemplo, en todos los casos en que el siniestro provenga de un hecho ajeno del cual responde civilmente el asegurado, como ocurriría con la actuación culpable cometida por el trabajador dependiente de una empresa.

Igual derecho de subrogación se podrá ejercer cuando exista una responsabilidad civil solidaria que incumbe a dos o más personas en circunstancias que sólo uno de ellas se encontraba asegurada.

En tal caso la Compañía aseguradora podrá recuperar del otro responsable la cuota o participación que le corresponda en la indemnización pagada.

#### 44. Distintas coberturas de seguro de responsabilidad civil

Hay muy distintas formas y clasificaciones de los seguros de responsabilidad civil.

Me referiré a las más importantes tanto de aplicación en nuestro mercado como en el extranjero.

##### 44.1 Seguros que cubren la responsabilidad civil contractual y extracontractual

Hay seguros que cubren la responsabilidad extracontractual, como por ejemplo, el seguro de responsabilidad civil de vehículos en que no existe contrato o vínculo jurídico previo entre el dueño o conductor del vehículo y el tercero que sufre el accidente.

Hay otros seguros que cubren la responsabilidad civil contractual, como en el caso, por ejemplo, de la cobertura de responsabilidad civil que tienen los explotadores de aeronaves por las mercancías y pasajeros que transportan en virtud de sus respectivos contratos de transporte y de las normas que al efecto se establecen en los arts. 142 a 154 del Código Aeronáutico, del año 1990.

##### 44.2 Seguros de responsabilidad con referencia a una cosa determinada o indeterminada

Existen seguros que están referidos a la responsabilidad por los daños que puedan afectar a una cosa determinada.

Por ejemplo, la responsabilidad del transportista respecto de las cosas que transporta; la de un depositario o almacenista por las cosas cuya custodia se le ha confiado.

Hay otros seguros en que la responsabilidad no está referida a una cosa determinada, sino a una determinada actividad, por ejemplo la responsabilidad profesional, la responsabilidad por conducir un vehículo, la responsabilidad derivada de una actividad empresarial, etc.

#### 44.3 Seguros voluntarios y obligatorios

En muchos países existen seguros obligatorios de responsabilidad civil para vehículos motorizados.

En Chile existió una legislación de esta especie que nunca entro en aplicación y fue en definitiva derogada por otra que estableció el seguro obligatorio de accidentes personales derivados de la circulación de vehículos.

En otros países el seguro de accidentes del trabajo que es un seguro destinado a cubrir la responsabilidad civil que corresponde a los empleadores por los accidentes que sufre su personal a causa o con ocasión del trabajo, es también un seguro obligatorio.

La mayor parte de los seguros de responsabilidad civil, sin embargo, son voluntarios, lo que significa que su contratación es enteramente libre.

#### 44.4 Responsabilidad civil de automóviles, naves, aeronaves y vehículos en general

Conforman el rubro más importante de seguros de responsabilidad civil, porque es el sector donde con más frecuencia se generan responsabilidades derivadas del uso de tales vehículos, responsabilidad que muchas es de carácter objetiva.

#### 44.5 Responsabilidad civil extracontractual de tipo general

Que debe estar asociada a determinados riesgos que se especifican en las condiciones particulares del seguro.

Tal es el caso, por ejemplo, de la cobertura que se contrata respecto a los riesgos generales por la construcción o demolición de un edificio o por la ejecución de una obra pública o privada.

#### 44.6 Responsabilidad civil de empresa

Esta cobertura permite proteger cualquier actividad industrial, comercial, agrícola o minera en relación a los daños a las personas o a las cosas que puedan derivarse de la respectiva actividad empresarial.

Existen formas particulares de cobertura para determinadas actividades, como las relacionadas con establecimientos hospitalarios, colegios, garajes, hoteles, Clubes deportivos, etc.

#### 44.7 Responsabilidad civil de productos

Que ampara a fabricantes o distribuidores por los daños a las personas o las cosas que puedan causar los productos que fabrican o distribuyen.

#### 44.8 Responsabilidad civil privada

Esta cobertura permite proteger a las personas privadas por la responsabilidad en que puedan incurrir con motivo de una actividad privada como el uso de su casa habitación, incluyendo normalmente la responsabilidad del cónyuge, parientes y otras personas que viven en la misma casa.

#### 44.9 Responsabilidad civil profesional

Este tipo de cobertura protege respecto a la responsabilidad civil en que puedan incurrir médicos, dentistas, farmacéuticos, abogados, ingenieros, arquitectos, etc.

Se trata de una responsabilidad civil normalmente contractual, porque es corriente que exista entre el profesional y la víctima del daño un contrato de prestación de servicios profesionales.

Es una rama del seguro de responsabilidad civil que está adquiriendo gran desarrollo, especialmente respecto de los médicos y cirujanos.

#### 44.10 Responsabilidad civil de Directores y ejecutivos de empresas

Se trata de una cobertura que cada día deberá tener mayor importancia, especialmente a partir de la dictación de la ley Nº18.046, del año 1981, que estableció normas específicas sobre los deberes y responsabilidades de los Directores y Gerentes de sociedades anónimas, cuyo art. 41 dispuso que debían emplear en sus funciones el cuidado y diligencia que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios, haciéndolos responsables solidariamente de los perjuicios causados a la sociedad y a los accionistas por sus actuaciones dolosas o culpables.

#### 44.11 Responsabilidad civil por daños ambientales

La cobertura de esta especie permite cubrir la responsabilidad civil en que puedan incurrir los que culpablemente causen daño ambiental infringiendo las normas que se establecen al efecto en la

ley Nº19.300, del año 1994.

Particularmente importante respecto de esta nueva legislación es el art. 52 de esa ley que presume la responsabilidad del autor del daño ambiental, cuando existe infracción a las normas de calidad ambiental, a las normas de emisiones, a los planes de prevención o descontaminación, a las regulaciones especiales para los casos de emergencia ambiental o a las normas sobre protección, preservación o conservación ambientales, establecidas por leyes o reglamentos.

**4ª REUNION NACIONAL DE LA VIVIENDA PUBLICA  
TEMUCO, 20 Y 21 DE OCTUBRE DE 1995**

**GRUPO N° 3**

**T E M A**

**"Industrialización de la Vivienda Pública"**

**EXPOSITORES:**

Sr. José Vandeputte (ACMA S.A.)  
Sr. Manuel Domínguez (MONOLITE CHILE S.A.)

**MONITORES:**

Sr. Italo Cicarelli (Director de la Delegación Temuco)  
Sr. Fernando Pérez de Arce (Past Presidente del Comité de Vivienda Pública)

**SECRETARIO:**

Sr. Eduardo Hardessen (Cámara Chilena de la Construcción)

**RECOMENDACIONES**

- \* Este Grupo de Trabajo se pronunció favorablemente acerca de la conveniencia de incentivar la industrialización tanto de partes y piezas como de procesos constructivos completos.
- \* Como ayuda indispensable a la Industrialización, es necesario avanzar en la Normalización y Estandarización.
- \* El Grupo de Trabajo apoya el anuncio efectuado en esta IV Reunión Nacional por el Ministro de Vivienda y Urbanismo, Sr. Edmundo Hermosilla, en orden a que en el año 1996 el Ministerio a su cargo estandarizará puertas y ventanas, como una primera etapa de un plan mayor.
- \* El Grupo de Trabajo recuerda la ficha IMCO, que constituyó un esfuerzo exitoso en la dirección correcta hacia el fortalecimiento tanto de la normalización como de la industrialización de viviendas y sugiere solicitar al futuro Instituto de la Construcción una actualización.



- \* El Grupo de Trabajo estima conveniente llamar la atención de aquellos que estén interesados en la industrialización, en el interesante y atractivo campo de trabajo que ofrece la solución de ampliaciones de viviendas.
- \* Según este Grupo de Trabajo, los procesos de industrialización deben sustentarse por sí mismos, sin la ayuda de subsidios, puntajes especiales ni facilidades ficticias para facilitar su ingreso al mercado.
- \* Los fabricantes de partes de viviendas o viviendas completas deben tener normas técnicas claras de colocación y mantención, de manera de permitir garantizar la calidad del producto ofrecido.
- \* Proponer al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, analizar en forma conjunta un procedimiento que permita incorporar nuevos sistemas constructivos y el uso de nuevas partes y piezas en ellos, evitando el establecimiento de aprobaciones previas que requerirían de profesionales con un alto grado de especialización en campos muy variados y que podrían llegar a ser procedimientos engorrosos de autorización y que no estarían tomando en cuenta las mayores responsabilidades que le están otorgando a los mandantes, las modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en actual proceso de aprobación.
- \* Se sugiere que el Instituto Chileno de la Construcción sea la instancia que acoja a los fabricantes, proyectistas y armadores para tratar, en su interior, temas que favorezcan el desarrollo y la investigación en pro de mejorar el grado de industrialización del sector.

5010



CCHC.

AUTOR

IV Reunión Nacional de Vivienda

TITULO

Pública

Fecha	NOMBRE	Firma



Autor.: CCHC

Título: IV Reunión Nacional de Vivienda

Nº top.: 5010.02 Pública