



Ley Gral. Urbanismo y Construcciones (LGUC) Aspectos Técnicos para una Mejor Decisión

MARCO ROSAS Z.



Contenidos

- **Introducción**
- **Tipos de construcción**
- **Secuencia constructiva, especialidades y profesionales**
- **Plazos de prescripción y tipos de defecto**





Introducción

La LGUC (art. 1) y su ordenanza regulan tres materias:

- 1. Planificación urbana.**
- 2. Urbanización.**
- 3. Construcción.**

Nos enfocaremos en construcción, con énfasis en responsabilidad civil por vicios o defectos.

Tipos de construcción

IMPORTANCIA DE LA DISTINCIÓN





Tipos de construcción

Existen varios tipos de construcción, dependiendo de la función que desempeñará la obra:

1. Residencial o habitacional
2. Comercial
3. Industrial
4. Obras públicas

Importancia de distinguir el tipo de construcción

N°	Relevancia de distinción	Residencial o habitacional	Comercial o industrial	Obras públicas
1	Lógica económica y contrato	Industria dedicada a construir para vender. Comercialización: - Reserva - Promesa - Compraventa	Usualmente se construye en terreno propio: contrato de construcción.	Estado contrata con un privado: contratos administrativos: - Obra pública. - Concesión de obra pública.

Importancia de distinguir el tipo de construcción

N°	Relevancia de distinción	Residencial o habitacional	Comercial o industrial	Obras públicas
2	Tribunal competente	Juzgado Civil o Juzgado de Policía Local (interés individual).	Juzgado Civil o tribunal arbitral. Lo más usual es que se pacte arbitraje.	Juzgados Civiles en obra pública. Arbitraje en concesión de obra pública.

Importancia de distinguir el tipo de construcción

N°	Relevancia de distinción	Residencial o habitacional	Comercial o industrial	Obras públicas
3	Ley de fondo aplicable	Código Civil, Ley del Consumidor y LGUC.	Código Civil y LGUC.	Ley especial respectiva, supletoriamente Código Civil y LGUC.



Tipos de construcción y responsabilidad civil

AUNQUE EN CADA TIPO DE CONSTRUCCIÓN EXISTE UN CONTRATO, ELLO NO IMPIDE QUE EXISTAN CASOS DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL.

CÓDIGO CIVIL ARTS. 2324, 2003 REGLA 3ª, 932 Y 935; Y, ART. 18 LGUC.



Secuencia constructiva y especialidades

Especialidades

La construcción se realiza mediante una secuencia lógica. En síntesis, supone tres actividades:

- 1. Diseñar o proyectar (planos con detalle suficiente para construir).**
- 2. Adquirir los suministros o materiales.**
- 3. Construir y montar.**

Especialidades

Antiguamente, un arquitecto o ingeniero hacía todo el diseño, y un constructor o empresario construía.

Desde fines del siglo XIX y durante el siglo XX, la construcción se sofisticó, dando origen a proyectos de especialidades diferentes del proyecto de arquitectura, lo que implica que solo especialistas en una materia pueden diseñar esa parte.

Especialidades

Ejemplos de especialidades

- Estructural.
- Agua potable.
- Aguas servidas.
- Saneamiento.
- Electricidad.
- Climatización.
- Red antincendios.
- Impermeabilización.
- Paisajismo.
- Seguridad vial, etc.

Especialidades y vicios de construcción

Los vicios no siempre se ven al inicio y cuando se manifiestan es difícil identificar si es un problema de ejecución o de diseño. Además, en este último caso será necesario determinar qué especialidad causó el vicio, lo que supone una dificultad para el demandante.



Art. 18 LGUC responsabilidad por fallas o defectos

REGULÓ RESPONSABILIDAD DE PROFESIONALES QUE INTERVIENEN EN CONSTRUCCIÓN, INCLUYENDO A QUIENES REALIZAN PROYECTOS DE ESPECIALIDAD Y PERSONAS JURÍDICAS POR MEDIO DE QUIENES ACTUARON.

ESTABLECIÓ RESPONSABILIDAD SOLIDARIA Y REGULÓ QUÉ OCURRE CUANDO SE DISUELVE UNA PERSONA JURÍDICA.



Plazos de prescripción y tipos de defecto

ART. 18 LGUC

[Esta foto](#) de Autor desconocido está bajo licencia [CC BY](#)

Defecto estructural: plazo 10 años, corre desde recepción definitiva

Ingeniería estructural

Una rama dentro de la ingeniería civil es la ingeniería estructural, consistente en el análisis y diseño de obras con el fin de asegurar que sean capaces de resistir cargas y fuerzas externas sin colapsar.

Mecánica de suelos

Una rama de la ingeniería civil es la ingeniería geotécnica, que se encarga de estudiar la mecánica de suelos, esto es, sus propiedades físicas, mecánicas y químicas de los suelos. Esto es clave para definir el diseño y construcción de los cimientos de una estructura.

Defecto de elementos constructivos o instalaciones: 5 años desde inscripción a nombre del comprador

Se trata de todos los componentes de una construcción que no soportan cargas y no dan estabilidad a la construcción, por ejemplo: tabiques, cielos falsos, puertas, cañerías, ascensores, etc.

Por tanto, desde el punto de vista de su diseño, normalmente estarán cubiertos por el proyecto de arquitectura y los proyectos de especialidad respectivos.

Defecto en las terminaciones: 3 años desde inscripción a nombre del comprador

Las terminaciones son los trabajos finales que dan a la obra el aspecto definitivo. No solo son estéticos, sino que, también funcionales.

Son ejemplos de terminaciones:

- Revestimientos y/o pinturas de muros y cielos.**
- Pisos.**
- Puertas y ventanas.**
- Molduras.**
- Artefactos eléctricos (enchufes, interruptores, luminarias, etc.)**



Gracias

MARCO ROSAS | MROSAS@PRLEGAL.CL | WWW.PRLEGAL.CL