



UNIVERSIDAD DE CONCEPCION
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

Memoria de prueba

EL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN CIVIL

Alumno: María Paz Aguirre Marfull
Prof. Guía: Sr. Hernán Troncoso Larronde

2006

CAPÍTULO PRIMERO

NOCIONES PRELIMINARES

SUMARIO

TÍTULO I: INTRODUCCIÓN.- TÍTULO II: EL DERECHO A EDIFICAR.- TÍTULO III: LA CONSTRUCCIÓN EN SUELO AJENO.- TÍTULO IV: REGULACIÓN JURÍDICA DEL TERRENO.

TÍTULO I: INTRODUCCIÓN

La actividad de la construcción es un conjunto de tareas o faenas que es necesario realizar para la materializar una obra inmueble. Estas labores se desarrollan en diversas etapas y se enlazan unas con otras formando parte de un mismo todo. Es por eso que ella debe entenderse como una serie de tareas parciales que se interrelacionan entre sí como una intrincada red, y por lo tanto, es necesario dirigirlas y ejecutarlas en miras al conjunto total. Esta idea es necesaria comprenderla como una primera aproximación al contrato de construcción, puesto que la complejidad y tecnicismos que reviste la labor constructiva se reflejan también en un contrato que va a regular estos aspectos, y que debe resguardarse además, de los más variados problemas que puedan suscitarse.

La actividad constructiva presenta varios aspectos jurídicos a considerar al momento de celebrar un contrato y que veremos en este trabajo. Estos aspectos se presentan no sólo en forma coetánea al momento de celebrar el contrato, sino que con anterioridad y posterioridad a él. No es posible estudiar los diversos aspectos del contrato sin adentrarnos en estos problemas tan propios y especiales de la construcción. Sólo con un propósito meramente ilustrativo señalaremos por vía de ejemplo, que dentro de las etapas de la construcción encontramos los siguientes aspectos: la elección adecuada del terreno, la elaboración del anteproyecto y proyecto definitivo, la obtención del permiso para construir, la celebración del contrato mismo, la contratación de profesionales habilitados y un universo de trabajadores especializados y operarios que formarán parte de esta compleja red, la materialización de la obra a través de diversas etapas y dentro de un programa de trabajo, la finalización de las obras y su aprobación, el fin del contrato, la recepción de las obras por la Municipalidad correspondiente y, finalmente, permanece latente una responsabilidad que nace con la entrega o recepción de la obra y que atañe a los profesionales de la construcción.

Algunos de los problemas que puedan presentarse durante este proceso encuentran su solución en la ley. Las fuentes más próximas para la regulación y solución de dificultades se encuentran en las disposiciones del Código Civil y de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza (OGUC). En los demás casos, no habiendo una solución en la ley, es importante que el contrato entregue una salida eficaz a posibles conflictos. Para ello, hay que conocer los obstáculos que presenta la actividad para poder diseñar un contrato que sea el más adecuado a las necesidades y requerimientos de las partes.

TÍTULO II: EL DERECHO A EDIFICAR

Antes de adentrarnos al estudio del contrato mismo es necesario hacer un alcance o aproximación de ciertos aspectos que se plantean en torno al derecho de propiedad y al derecho a edificar.

El derecho de dominio y el derecho a edificar sí bien son derechos correlacionados entre sí, son distintos. Una cosa es ser dueño de un terreno y otra es poder edificar en él, qué hacer y cómo hacerlo. Existen varios problemas al momento de conciliar ambos derechos, por un lado porque la concepción tradicional del derecho de dominio señala que la propiedad es absoluta, exclusiva y perpetua; y por otro lado el derecho a edificar no sólo no comparte dichas características sino que está sujeto a muchas limitaciones en la legislación urbanística. Podríamos preguntarnos a su vez si el derecho de dominio incluye el derecho a edificar o no lo hace, o bien preguntarse si el derecho a edificar es anterior a cualquier ordenación urbanística o simplemente deriva de los Instrumentos de Planificación. La cuestión no es pacífica, más aún si tenemos en cuenta que para adentrarnos en el tema es preciso conciliar normas contenidas en la Constitución Política, el Código Civil y la legislación urbanística que enmarcan el derecho de propiedad desde enfoques diversos, en un intento por conciliar el alcance de la propiedad privada y el interés público.

01- La Propiedad privada en el Derecho Civil

El Código Civil, que nos da su definición de dominio en el Art. 582 indica que es un derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra derecho ajeno. La doctrina también ha dado sus definiciones. Para los franceses Aubry y Rau la propiedad privada es “el derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometido de una manera absoluta y exclusiva a la acción y voluntad de una persona.”⁽¹⁾ De esta última definición se desprenden las características clásicas que se le atribuyen al dominio: es un derecho absoluto y exclusivo, rasgos a los que se le suma un tercero: la perpetuidad. Estas características son las que han permitido concebir, por una parte de la doctrina, una noción de dominio como un poder sin límites, soberano e individualista. Se puede llegar a concluir entonces que si se tiene la propiedad de un terreno, el dueño tiene todo el derecho para edificar en él, dado que el *ius aedificandi* sería una facultad inherente al derecho de propiedad, no pudiendo restringirse o prohibirse, porque se estaría afectando al derecho en sí, en su esencia. Esta concepción es, sin embargo, exagerada, por cuanto el Código Civil “reconoce el poder soberano del propietario, pero dentro de los límites naturales del dominio: la ley y el derecho ajeno.”⁽²⁾

02- La Propiedad privada en la Constitución Política

La tradicional noción de propiedad del Código Civil también ha tenido que evolucionar para adecuarse y conciliarse a la perspectiva constitucional. El clásico tinte

⁽¹⁾ Lobato Gómez, J.M.: *Propiedad privada del suelo y derecho a edificar*. Editorial Montecorvo S.A., Madrid, 1989, pág. 58.

⁽²⁾ Alessandri R.; Somarriva U.: *Tratado de los derechos reales*, T.I., Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 2001, pág. 37