

FICHA Rol N° 461-2006

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

Árbitro: Blas Bellolio Rodríguez

Fecha del laudo: 9 de Marzo de 2006

Rol N°	461-2006
Tipo de árbitro	Arbitrador
Legislación aplicada	Art. 1698 CC, D.S. N° 236 de 2003 del SERVIU,
Descriptor	Contrato de ejecución de obra material, Contrato a suma alzada, Obras extraordinarias, Indemnización de perjuicios.
Autores citados	No consigna

Secciones:

I. Hechos

La Sociedad XX y la Comunidad Edificio ZZ suscribieron un Contrato de ejecución de Obra con el objeto de impermeabilizar la terraza del edificio ZZ. El precio único y total por la ejecución de las obras se pactó por la suma de \$ 70.371.586, y el plazo de ejecución de las obras sería de sesenta días hábiles contados desde el inicio de los trabajos.

En el marco de la ejecución de este contrato, la Sociedad XX demanda a la Comunidad ZZ por el pago de obras adicionales realizadas. La comunidad ZZ sostiene que el trabajo debía hacerse por un precio fijo y niega haber consentido la realización de obras extraordinarias. Adicionalmente, la Comunidad ZZ demanda reconventionalmente a la Sociedad ZZ la indemnización de perjuicios ocasionados por la realización deficiente de los trabajos de impermeabilización.

II. Planteamiento jurídico de las partes

La parte demandante señala que se presentaron múltiples problemas de atrasos imputables a terceros y a los propios copropietarios del edificio, además de la necesidad de ejecutar obras adicionales no previstas en la cotización, y el incumplimiento por parte de la Comunidad de proporcionar agua potable y electricidad. Afirma que se dejó constancia de todos los trabajos que se realizaron. Exige la condena de la parte demandada al pago de todas y cada una de las obras adicionales y/o extraordinarias y mayores gastos en que incurrió a favor de la demandada.

La Comunidad ZZ responde señalando que las partes, al pactar un único precio por la ejecución de las obras, han celebrado, de acuerdo con la clasificación de los contratos, un contrato a suma alzada en los que por esencia el trabajo debe hacerse a un precio fijo, sin que pueda con posterioridad invocarse modificaciones por parte del contratista. La demandante se obligó a la total ejecución de lo estipulado, incluyendo la ejecución de todos los trabajos inherentes a la naturaleza de la obra a realizar. Asimismo, señala que la Sociedad XX, se obligó a proporcionar todo el material, maquinaria y demás elementos necesarios para la ejecución de las obras y que, como contraprestación, ZZ pagaría como único y total precio la suma de \$ 70.371.586. Por lo tanto, el cobro por eventuales mayores costos incurridos, implica una alteración unilateral de lo pactado.

En complemento, la comunidad ZZ interpone demanda reconvenzional en contra de XX, por los perjuicios sufridos derivados del incumplimiento del contrato. Funda su acción en el hecho de que la sociedad XX se obligó a la total ejecución de las obras para la terraza del edificio ZZ, pero su ejecución fue negligente, lo que le ocasionó múltiples perjuicios.

III. Razonamiento y decisión del árbitro

Que, con los antecedentes aportados por las partes, corresponde a este árbitro calificar la naturaleza del contrato en cuestión como un contrato de construcción a suma alzada. Los contratos de construcción a suma alzada se caracterizan por establecer un precio total y único por la ejecución de la totalidad de las obras contratadas, salvo que el mismo contrato contenga la posibilidad de pactar obras extraordinarias.

El Árbitro llegó a la conclusión de que en el contrato, no se estableció la posibilidad de desarrollar obras extraordinarias y que, de acuerdo a las cláusulas tercera y séptima, la ejecución total de los trabajos de impermeabilización tenía como único y total precio la suma de \$ 70.371.586,

precio que ya había sido pagado por la comunidad ZZ. En este sentido el árbitro señala que, si en el contrato celebrado no consta la facultad o alternativa de ejecutar obras extraordinarias, sino que un precio único por la totalidad de los trabajos, entonces corresponde a la parte demandante probar que dichos trabajos se realizaron con el consentimiento de la contraparte y, además, que su cobro sería independiente del precio originalmente pactado, todo ello de acuerdo con el Artículo 1.698 del Código Civil. Además, no se ha logrado demostrar por medio de ningún instrumento probatorio, que las obras extraordinarias fueron realizadas con el consentimiento de la parte demandada. A título ejemplar se puede citar que, en el caso del SERVIU, según lo indica el D.S. N° 236 de 2003, que reglamenta la contratación de obras, se consigna que toda obra extraordinaria que sea necesario ejecutar debe ser informada al mandante y sólo una vez que se cuente con la autorización expresa de éste, se puede llevar a cabo la obra.

Sin embargo, existieron una serie de trabajos excluidos del contrato, los cuales se cobrarían por separado, que sí fueron acreditados por la Sociedad XX, por lo que existiría un incumplimiento por la parte demandada, el cual debe ser indemnizado. Para calcular el perjuicio y los montos así adeudados, por el retraso imputable a la Comunidad, el árbitro hizo uso de sus facultades legales de Árbitro Arbitrador y al sentido de la prudencia y equidad que su conciencia le dicte, se ha atendido a una proporción respecto de las “obras extraordinarias” cuyo pago se concederá por estimarse excluidas en la cotización original. Se le condena a pagar la suma de \$ 2.503.613 por concepto de obras y trabajos que estaban excluidos del presupuesto original, incluyendo los retrasos asociados a dichos trabajos.

Sin perjuicio de acoger la demanda principal, el Árbitro también acogió la demanda reconvenzional de indemnización de perjuicios pero sólo por los \$ 420.000 que la propia demandante reconvenzional, dos años después del término de las obras, reconoció haber sufrido producto de filtraciones en uno de los locales.