

# **El contrato de construcción privado**

Autor: Ricardo Padilla Parot

Editorial Thomson Reuters /2023

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

## **Índice**

Prólogo

### **Capítulo 1**

#### **Introducción a la industria de la construcción**

1. Algunas nociones sobre la industria de la construcción
2. Características de la industria de la construcción

### **Capítulo 2**

#### **Algunas nociones sobre el contrato de construcción privado**

3. Regulación del contrato de construcción privado en el Derecho Común
4. Regulación del Código de Comercio
5. Regulación sujeta principalmente a la voluntad de las partes
6. Concepto, definición y clasificación del contrato de construcción privado
7. Discusiones en torno a la naturaleza jurídica del contrato de construcción: arrendamiento o compraventa
8. Contrato innominado y el rol de la voluntad de las partes
9. Intuitio personae
10. Obligación de resultado, la cláusula de garantía fitness for purpose y sus implicancias en la carga de la prueba
11. Deber o carga de colaboración
12. La influencia de la práctica extranjera en el modelamiento de los contratos de construcción privados

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

### Capítulo 3

#### Las partes e intervinientes del contrato de construcción privado

13. Los diversos agentes en el proceso constructivo
14. El mandante o propietario de la obra
15. El constructor o contratista
16. Subcontratistas
17. Profesionales competentes y especialistas que participan en un proyecto de construcción
18. Arquitectos
19. Ingeniero
20. Proyectista
21. Jefe de obras o de terreno
22. Inspección Técnica de Obras
23. Project manager
24. Bancos y financistas

### Capítulo 4

#### Modalidades de ejecución y regímenes contractuales de una obra privada

- I. Cuestiones previas a la determinación de la metodología contractual de ejecución de obras
    25. La definición del proyecto y sus características
    26. Intereses económicos y la asignación de riesgos de la obra
  - II. Modalidades de ejecución de proyectos
    - Diseño, licitación y construcción (design-bid-build)
      27. Modalidad sólo construcción
      28. Modalidad fast track
    - Diseño y construcción (design-build)
      29. Modalidad diseño y construcción
      30. Modalidad llave en mano o ingeniería, adquisiciones y construcción ("EPC")
        - Ingeniería, adquisiciones y administración de la construcción (Engineering, Procurement and Construction Management, EPCM)
        31. Modalidad EPCM
- Contratos de construcción con obligaciones financieras y de operación

- 32. Modalidades de contratos con obligaciones financieras y de operación
- III. Régimenes contractuales del contrato de construcción privado
- 33. Sistemas de fijación del precio y estructura de pagos
- Suma Alzada o precio único prefijado
- 34. Régimen a suma alzada
- 35. Definición y características
- 36. Invariabilidad del precio
- 37. Alcance de los trabajos
- 38. El riesgo del precio asumido en el régimen a suma alzada
- 39. Aumento de costos por circunstancias desconocidas
- 40. Contrato a precio máximo garantizado
- Contratos por series de precios y unidad de medida
- 41. Los precios unitarios
- Contratos de reembolso de costos o administración delegada
- 42. Contrato por administración
- 43. Cost-plus
- 44. Proformas

## **Capítulo 5**

### **El alcance de las obras y los documentos integrantes del contrato**

- 45. Alcance de los trabajos contratados
- 46. Alcance de los trabajos y su relación con los documentos integrantes del contrato
- 47. Documentos integrantes del contrato
- 48. Planos y diseños
- 49. Especificaciones técnicas
- 50. Programación de las obras
- 51. Itemizado o listado de cantidades de obra
- 52. Otros documentos

## **Capítulo 6**

### **Declaraciones y garantías en el contrato de construcción privado**

- 53. Sobre las declaraciones y garantías de las partes
- 54. Efectos del incumplimiento de una declaración y garantía contractual

- 55. Declaración y garantías relativas al conocimiento y estudio del proyecto
- 56. Declaraciones y garantías relativas a la experiencia y capacidad del contratista
- 57. Declaraciones y garantías relativas al sitio de la obra

## **Capítulo 7**

### **Entrega y acceso a los terrenos de la obra**

- 58. Obligación del mandante
- 59. Alcance de la obligación de entregar los terrenos
- 60. Época de entrega de los terrenos
- 61. Consecuencias jurídicas que surgen ante la falta de entrega de los terrenos

## **Capítulo 8**

### **Plazo contractual, plazo de ejecución de los trabajos, programación de las obras y demoras concurrentes**

- 62. Plazo contractual y plazo de ejecución de obras
- 63. Elemento de la esencia
- 64. Cumplimiento de plazos o hitos parciales
- 65. Inicio del cómputo del plazo
- 66. Extensión de plazos
- 67. Término del cómputo del plazo
- 68. Programación de obra
- 69. Importancia del programa de obra
- 70. Metodología, conceptos y formato del programa de obra
- 71. Holguras y actividades fuera de la ruta crítica
- 72. Actividades críticas
- 73. Ruta crítica de las obras
- 74. Critical Path Method (CPM)
- 75. Aceleración
- 76. El programa de obra como fuente de obligaciones contractuales
- 77. Conceptos y circunstancias que generan demoras o retrasos concurrentes (concurrent delays)

78. Efectos de los retrasos concurrentes en materia de mayores costos y extensión de plazos

## **Capítulo 9**

### **El precio del contrato**

79. El precio como elemento de la esencia del contrato de construcción: obligación principal y de resultados del mandante

80. Falta de determinación o de acuerdo sobre el precio por la ejecución de las obras: artículo 1997 del Código Civil

81. Régimen del precio

82. Elementos del precio en el contrato de construcción

83. Anticipo del precio

84. Forma de pago del precio durante la ejecución de las obras: hitos y estados de pago

85. Estados de pago por avance de las obras

86. Aprobación o rechazo de los estados de pago

87. Época del pago

88. Efectos del pago y valor probatorio de los estados de pago por avance

89. Retenciones

90. Variaciones en el precio del contrato. Sobre la Regla 2ª del artículo 2003 del Código Civil

91. Cláusula de revisión del precio o hardship

## **Capítulo 10**

### **Subcontratación, cesión y suspensión del contrato**

92. Subcontratación de las obras

93. Objeto y alcance del subcontrato

94. Cláusulas Pay-When-Paid y Pay-If-Paid

95. Cláusulas Back-to-Back

96. Subcontratista designado o nominado

97. Disputas entre el contratista y subcontratista

98. Subcontratación, cesión de contrato y novación

99. Suspensión de las obras

## **Capítulo 11**

### **Cambios en el alcance de las obras**

- 100. Introducción
- 101. Obras extraordinarias y adicionales
- 102. Un cambio en el alcance de las obras no necesariamente “desnaturaliza” al contrato de construcción
- 103. Consentimiento sobre la ejecución de una obra adicional o extraordinaria
- 104. Alta exigencia probatoria sobre la concurrencia de una obra adicional o extraordinaria y sus elementos
- 105. Impacto de los cambios de alcance en la ruta crítica de los trabajos
- 106. Impacto de los cambios de alcance de las obras en el precio o presupuesto de los trabajos
- 107. Valorización y clases de costos, gastos y perjuicios incurridos por el contratista a causa de cambios al alcance del proyecto

## **Capítulo 12**

### **Cláusula de reclamos y caducidad convencional**

- 108. Introducción
- 109. Finalidad
- 110. Naturaleza jurídica
- 111. Validez
- 112. Aplicación
- 113. Conclusiones

## **Capítulo 13**

### **Garantías financieras y seguros de la obra**

- 114. El contratista como deudor del mandante
- 115. Boletas bancarias de garantía
- 116. Boletas bancarias de garantía en el contrato de construcción
- 117. Boleta bancaria para garantizar la seriedad de la oferta
- 118. Boleta bancaria para garantizar el correcto uso y restitución del anticipo
- 119. Boleta bancaria para garantizar el fiel cumplimiento del contrato

- 120. Boleta bancaria para garantizar el canje de retenciones realizadas al precio de la obra
- 121. Boleta bancaria para garantizar la correcta o buena ejecución de la obra
- 122. Las boletas bancarias de garantía y la cláusula penal
- 123. Pólizas de garantías

## **Capítulo 14**

### **Multas por retrasos**

- 124. Retrasos
- 125. Naturaleza jurídica de las multas por retrasos: cláusulas penales moratorias
- 126. Las multas o cláusulas penales moratorias son exigibles ante el incumplimiento inexcusable del contratista con respecto a su obligación de entregar oportunamente las obras
- 127. Monto y cómputo de aplicación de las multas por retrasos
- 128. Las multas u obligación penal moratoria se extinguen, en principio, conforme a las reglas generales

## **Capítulo 15**

### **Cláusulas modificatorias de responsabilidad civil en el contrato de construcción privado**

- 129. Concepto
- 130. Cláusulas limitativas de responsabilidad civil
- 131. Limitación o renuncia a los daños consecuenciales (“waiver of consequential damages”)
- 132. Límites a las multas contractuales o cláusulas penales moratorias (“capping liquidated damages liability”)
- 133. Límites generales o globales de responsabilidad (“total liability caps”)
- 134. Las cláusulas limitativas, usualmente, sólo tienen por objeto confinar la responsabilidad civil en su sentido estricto
- 135. Cláusulas agravantes de responsabilidad civil
- 136. Cláusulas eximentes de responsabilidad civil
- 137. Límites a la aplicación de las cláusulas modificatorias de responsabilidad civil

## **Capítulo 16**

### **Recepción de las obras y la liquidación del contrato**

- 138. Importancia y efectos jurídicos de la recepción de las obras
- 139. Entrega de los trabajos y propiedad de la obra
- 140. Verificación y recepción de las obras
- 141. Recepción contractual y recepción municipal
- 142. Clasificación de la recepción de las obras
- 143. Recepción provisoria de las obras
- 144. Recepción definitiva o final de las obras
- 145. Recepción total y parcial de las obras
- 146. Recepción expresa y tácita de las obras
- 147. Liquidación del contrato

## **Capítulo 17**

### **Caso fortuito o fuerza mayor**

- 148. Concepto de caso fortuito o fuerza mayor
- 149. Cláusula de fuerza mayor
- 150. Hechos que constituyen eventos de fuerza mayor o caso fortuito en el contrato de construcción
- 151. Hechos que se excluyen como hipótesis de fuerza mayor o caso fortuito en el contrato de construcción
- 152. Notificaciones y avisos: potencial caducidad del derecho a reclamar la fuerza mayor
- 153. Regulación de los efectos del caso fortuito o fuerza mayor en los contratos de construcción
- 154. Caso fortuito o fuerza mayor que afecta la normal ejecución de los trabajos
- 155. Caso fortuito o fuerza mayor que afecta a los materiales durante la ejecución de los trabajos
- 156. Caso fortuito o fuerza mayor que afectan a la obra luego de entregada y recibida por el mandante
- 157. El terremoto como hipótesis de caso fortuito o fuerza mayor



## **Capítulo 18**

### **Garantías contractuales y legales de las obras**

- 158. Garantía de los trabajos
- 159. Garantías convencionales de las obras
- 160. Remedios convencionales al incumplimiento dentro del periodo de garantía
- 161. Extensión del periodo de garantía
- 162. Backcharges, cobros revertidos o cargos al contratista
- 163. Los backcharges disponen de la naturaleza jurídica de cumplimiento de la prestación debida por el contratista
- 164. Límites en la aplicación de los backcharges
- 165. Retenciones, compensaciones y deducciones
- 166. Garantía legal de las obras
- 167. Régimen especial de responsabilidad civil establecido en el Código Civil
- 168. Régimen especial de responsabilidad civil establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones
- 169. Responsabilidad concurrente de los agentes de la construcción

## **Capítulo 19**

### **Terminación del contrato**

- 170. Concepto, efectos y requisitos generales
- 171. Sobre el artículo 1999 del Código Civil
- 172. Terminación anticipada por incumplimiento en el contrato de construcción
- 173. Abandono de la obra
- 174. Acumulación de retrasos
- 175. Insolvencia
- 176. Derecho a curar el incumplimiento
- 177. Derecho a la indemnización o compensación de daños
- 178. Terminación unilateral por conveniencia o sin expresión de causa en el contrato de construcción
- 179. Terminación por fuerza mayor o suspensión de las obras
- 180. Otras estipulaciones

## **Bibliografía**

Cómo acceder a este libro digital a través de Thomson Reuters preview

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