

Normas para asegurar el pago a contratistas en EE.UU.

Proyecto de ley Boletín N° 14.011-03

Christine Weidenslaufer

03/05/2022

Para Comisión de Economía del Senado

El proyecto de ley

- El proyecto de ley que modifica la ley N° 20.416 hace **solidariamente responsable a la empresa principal**, o dueña de la obra o faena, del pago de los **bienes entregados o servicios realizados por las micro, pequeñas o medianas empresas proveedoras**.
- Lo anterior, en el caso que en la ejecución de una obra o proyecto la empresa contratista o subcontratista no acredite oportunamente el pago íntegro por los bienes entregados o por los servicios realizados por dichas empresas.

Mecanismos jurídicos similares en la legislación extranjera

- Revisada la legislación extranjera, en países latinoamericanos (México, Colombia, Perú) y en España, no fue posible encontrar mecanismos jurídicos similares al propuesto por el citado proyecto de ley.
- Sin embargo, en **EE.UU.** (a nivel estadual) sí se contemplan dos soluciones normativas en el ámbito de la **construcción**.

Responsabilidad del contratista principal en EE.UU.

- La mayoría de **los proyectos de construcción** en EE.UU. involucran a un propietario o a una entidad financiera que paga al contratista original o principal, en pagos parciales basados en las etapas de finalización del proyecto.
- El **contratista principal es responsable** de coordinar y supervisar a todos los subcontratistas por los servicios que prestan así como de los proveedores de materiales, y que todos los anteriores reciban el pago respectivo.

Acciones para el subcontratista/proveedor ante no pago

- A falta de pago, el subcontratista o proveedor (incluso el contratista) siempre puede emprender acciones legales contra el contratista, por **incumplimiento de contrato**.
- Además, puede ejercer:
 - 1) **Acción de cobro directa contra el propietario del inmueble (*mechanic's lien*)**.
 - 2) **Acción contra el contratista por no pago en plazo**.

1) Mechanic's lien

- Acción de cobro que se dirige directamente **contra el propietario del inmueble** que es objeto de la obra.
- Se traduce en la constitución de un **gravamen** que se inscribe en el título del bien raíz.
- **No permite reclamar todos los costos incurridos** (v.gr. honorarios legales), sino solo mano de obra, materiales y servicios.
- Se puede ejercer por **pago tardío o por falta de pago**.
- El propietario puede protegerse al exigir **prueba del pago** a proveedores/subcontratistas antes de hacer un pago parcial al contratista principal.

2) Acción contra el contratista por no pago en plazo

- Contratista principal debe pagar al subcontratista/proveedor la parte del dinero que ha recibido dentro de **10 días**.
- Ante una disputa de buena fe, el contratista principal **no podrá retener más del 150%** del monto en disputa.
- Cualquier violación a esta garantía es causa de acción disciplinaria y sujetará al licenciatarario (contratista principal) a una **sanción**, pagadera al subcontratista, del **2% de la cantidad adeudada** por cada mes que no se efectúe el pago.
- Puede reclamarse el pago de honorarios legales y es **independiente de otros recursos** civiles, administrativos o penales.

¡Muchas gracias!

Christine Weidenslaufer

Abogada investigadora

Biblioteca del Congreso Nacional

cweidenslaufer@bcn.cl