

## LA INTERRUPCIÓN NATURAL DE LA PRESCRIPCIÓN EN MATERIA DE RESPONSABILIDAD POR VICIOS DE LA CONSTRUCCIÓN

### *THE NATURAL INTERRUPTION OF THE STATUTE OF LIMITATIONS APPLICABLE TO LIABILITY FOR CONSTRUCTION DEFECTS*

Comentario a la Sentencia pronunciada por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, con fecha 29 de octubre de 2008 en el recurso de casación en el fondo.

JORGE ANDRÉS FEMENÍAS SALAS

**RESUMEN:** El fallo comentado postula una peligrosa tesis sostenida por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia recientemente. El asentamiento de esta línea jurisprudencial, atentaría contra los principios que informan la institución de la prescripción, que a la larga conduciría al ilógico de que las acciones derivadas de la obligación de garantía o de reparación de daños, se tornarían en imprescriptibles con el consiguiente atentado a la certeza y seguridad jurídica, a más de erigirse en una infracción a principios básicos de nuestro ordenamiento legal.

**Palabras clave:** prescripción, interrupción natural, obligación de garantía, servicios de post venta, abuso del derecho, buena fe.

**ABSTRACT:** The judgment which is hereby commented, which was recently issued by the Chilean Supreme Court of Justice, contains a dangerous argument. The generalization of this case law in our legal system would run against principles that constitute the fundamental basis of the concept of statute of limitations. Indeed, the argument sustained in the judgment commented could eventually lead to the illogic situation that actions arising from warranty obligations or obligations to repair damages would never expire, thereby affecting certainty, legal security and the basic principles of our legal system.

**Key words:** statute of limitations, natural interruption, warranty obligation, post-selling services, abuse of law, good faith.

---

\* Profesor Instructor de Derecho Civil, Pontificia Universidad Católica de Chile; Doctorando en Derecho Pontificia Universidad Católica de Chile; Becario de la Comisión Nacional de Investigación Científica y Tecnológica (Conicyt) para cursar estudios de Doctorado en Chile; Abogado Asociado en Philippi Yrarrázaval Pulido & Brunner.

## COMENTARIO

### A. ANTECEDENTES GENERALES

En el año 2004, don Fuad Elías Lazcani Solar, dedujo demanda de indemnización de perjuicios ante el Segundo Juzgado Civil de Puerto Montt en contra de Inmobiliaria Fourcade S.A. Funda su demanda en el hecho de que con fecha 1 de septiembre de 1998, adquirió un inmueble construido por esta Inmobiliaria en la ciudad de Puerto Montt, por la suma de \$ 58.000.000, el cual venía con importantes fallas, las que fueron descubriéndose progresivamente.

El demandante manifiesta que al año de uso del inmueble, constató que existía una fuga de agua que provocaba que los radiadores con relativa frecuencia se vaciaran y perdieran presión, y que al reclamar a la Inmobiliaria, esta argumentó que se trataba de una pequeña fuga en una cañería sin importancia. Sin embargo, con el tiempo, la caldera comenzó a vaciarse en forma constante, con el consecuente aumento de consumo de gas y agua, hasta que a principios del año 2003 empezaron a elevarse los consumos de agua sin explicación. Como comenzaron a trizarse las paredes y el piso, la demandada envió en varias oportunidades a técnicos para que solucionaran los daños.

En vista de esta grave situación, se consultó a un ingeniero especializado sobre el inmueble en particular, quien les informó que la estructura de la casa estaba asentada en un terreno que no estaba preparado para soportar el peso de la construcción, por lo tanto, producto de la consistencia del suelo donde fue emplazada, la casa se estaría hundiendo.

Señala que el pronóstico de la casa es de una vida útil de no más de tres años, ya que estructuralmente se encuentra descuadrada. Indica además que a la fecha de la demanda, todas las cañerías están dañadas.

Alega que frente a los reclamos que efectuó, la Inmobiliaria siempre ordenó a técnicos la reparación de estos daños, por lo que —el demandante señala— que estos servicios de postventa efectuados por empresas Fourcade, durante la vigencia de la obligación de indemnizar por vicios en la construcción<sup>1</sup>, deben ser calificados como un reconocimiento expreso de su obligación por parte del deudor, en los términos del artículo 2518 inciso 2° del Código Civil<sup>2</sup> y por tanto capaz de interrumpirla.

La demandada, por su parte, opuso la excepción de prescripción, ya que de conformidad a lo previsto en los artículos 18 inciso final de la Ley 19.472 y el artículo 2515 del Código Civil, que disponen al efecto un plazo de cinco años, este estaría vencido latamente ya que habrían transcurrido seis años desde la fecha de adquisición del inmueble, sosteniendo también que la supuesta interrupción de la prescripción aludida por la demandante no existe pues la reparación de una vivienda no implica que la empresa haya reconocido los supuestos daños por los que se demanda la indemnización.

<sup>1</sup> Cinco años desde la recepción final de la obra conforme lo señalaba el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, antes de la modificación efectuada por la Ley N° 20.016

<sup>2</sup> “*Se interrumpe naturalmente (la prescripción) por el hecho de reconocer el deudor la obligación ya expresa, ya tácitamente*”.

La demanda antes reseñada fue rechazada por el 2º Juzgado Civil de Puerto Montt; sentencia que fue a su vez confirmada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Puerto Montt<sup>3</sup>; pero que finalmente sería revocada por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, que acogió la demanda pues estimó que no habría operado prescripción en favor de empresas Fourcade y que los daños ocasionados por esta al señor Lazcani debían ser evaluados en la suma de \$ 30.000.000.- (treinta millones de pesos).

## B. CONSIDERACIONES JURÍDICAS. LA CALIFICACIÓN DE “RECONOCIMIENTO TÁCITO” DE LA OBLIGACIÓN INCUMPLIDA POR PARTE DE LA EXCMA. CORTE SUPREMA, EN RELACIÓN A LAS GESTIONES Y SERVICIOS DE POSTVENTA PRESTADOS A VIVIENDAS QUE PRESENTAN VICIOS O DEFECTOS EN SU CONSTRUCCIÓN

### B.1. NATURALEZA JURÍDICA DEL COMPORTAMIENTO DESPLEGADO POR LA DEMANDADA –DEL FALLO EN COMENTO– EN LA ATENCIÓN O PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE POSTVENTA

Sobre el particular caben diversas y delicadas consideraciones derivadas de un hecho esencial que juzgamos permite sostener que el fallo pronunciado por nuestra Excelentísima Corte Suprema de Justicia, que sienta la jurisprudencia en análisis, adolece de yerros jurídicos relevantes.

En efecto, lo primero a considerar al momento de analizar la controversia que el fallo en comentario pretendió resolver, es que las reparaciones llevadas a cabo por la demandada, en el desarrollo de los servicios de postventa, no debiesen ser consideradas como un reconocimiento tácito de una infracción de una obligación o el reconocimiento tácito de una obligación –cualquiera– de reparar daños.

La afirmación expuesta precedentemente resulta palmaria, desde que las labores de reparación llevadas a cabo por la empresa constructora no han sido sino, la sujeción o adecuación de la conducta del vendedor al régimen normativo legal y/o contractual que regula su actividad, en este caso dado por la LGBU y la Ley de Protección de los Derechos de los Consumidores.

En efecto, si, como se ha sostenido por algunos, debe concebirse la obligación como un deber de conducta especial, descrito (tipificado) en la ley o en el contrato<sup>4</sup>, el

<sup>3</sup> Con un voto disidente.

<sup>4</sup> Por lo pronto, en la acepción que nos interesa, incluso el Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua, para el lenguaje corriente, define obligación como aquel “vínculo que sujeta a hacer o abstenerse de hacer algo, establecido por precepto de ley, por voluntario otorgamiento o por derivación recta de ciertos actos”. Ya en sentido jurídico, bajo el subtítulo “Relación Obligatoria como Vinculación Especial”, MEDICUS señala que “Muchos mandatos y prohibiciones del ordenamiento jurídico son totalmente generales, en cuanto se dirigen *a todo el mundo*: No matar o lesionar a nadie, no destruir o dañar cosa ajena. Mientras no se produce una contravención respecto a esta formulación, (o por lo menos no se atenta directamente), falta una conexión jurídica entre la persona protegida y el destinatario de la norma, es decir, una relación obligacional”. “Pero todo se cambia cuando una determinada persona infringe tal norma jurídica y mediante una *acción ilícita* causa daños a otra persona. Entonces, prevé el ordenamiento jurídico, bajo ciertos supuestos amplios (antijuridicidad, culpabilidad, una obligación de resarcir los daños del

deudor no ha sino verificado el deber de comportamiento exigible a su respecto, *extinguendo* en realidad una obligación, condicional e intermitente, consistente en reparar desperfectos durante un cierto período de tiempo predeterminado en la LGUC. Como se advierte, con la verificación de este (deber de conducta) por parte del deudor, se extinguirá la obligación o, lo que es lo mismo, se agotará la conducta debida<sup>5</sup>.

Esta conducta desplegada –relativa a la prestación de los servicios de postventa– no corresponde entonces a un acto entregado al libre albedrío del sujeto pasivo de la norma, sino muy por el contrario, este se encuentra obligado a observar la conducta impuesta en la ley, so pena –de no hacerlo– de incurrir en un ilícito, en un incumplimiento o bien en un quebrantamiento de la regulación que lo rige, con las consiguientes consecuencias jurídicas en su contra.

En esta perspectiva, lo que hace el demandado es actuar conforme a la conducta jurídicamente exigible a su respecto, resultando absurdo entonces que el ordenamiento jurídico formule un reproche o que confiera al acto de la empresa constructora efectos jurídicos –hacer nacer o *extender* obligaciones– distintos de los que se corresponden con la naturaleza de comportamiento desplegado: ejecutar y agotar la conducta debida, *extinguendo* una obligación.

Bajo este esquema, cumplir con la obligación de garantía de reparar los daños que puedan adolecer los inmuebles por vicios o defectos en la construcción durante cierto periodo de tiempo –lapso que ha sido definido y delimitado por la ley– no constituye nada más que el hecho de la adecuación de la conducta del obligado al ordenamiento jurídico vigente, según hemos dicho.

Sostener la tesis contraria nos llevaría a una interpretación *per absurdum*, pues el único sujeto pasivo de una obligación de garantía o de reparar daños que no interrumpi-

---

autor frente a la víctima: la víctima puede (o podrán sus deudos) reclamar ahora una prestación al deudor: es decir, entre ambos existe lo que describe el § 241 como *relación obligacional*”. “Sin embargo, tales relaciones obligacionales no pueden fundarse simplemente en la infracción de una obligación general de comportamiento legalmente establecido. Más bien se generan relaciones obligacionales con mayor frecuencia, mediante el *negocio jurídico*, particularmente por contrato”. MEDICUS (1995) p. 5. En la doctrina nacional, ABELIUK lo explica sobre la base de una interesante relación de “género” y “especie” entre el “deber jurídico” y la “obligación”, explicando que “El deber jurídico es una norma de conducta impuesta coactivamente por el legislador; en el sentido de que se sanciona su inobservancia”, y que “Dentro de los deberes jurídicos podríamos distinguir primordialmente tres categorías: los deberes generales de conducta, los deberes específicos de conducta, y las obligaciones en su sentido técnico estricto”. ABELIUK (2001) p. 37. RODRÍGUEZ GREZ, por su parte, señala que: “La obligación, en cuanto vínculo jurídico que liga a un sujeto activo o pretensor y un sujeto pasivo (deudor u obligado), describe un deber de conducta que, en el supuesto de que no sea ejecutado, habilita al acreedor para exigirlo forzosamente (conducta debida) o una indemnización de perjuicios que corresponde a un cumplimiento por equivalencia, a través del cual se pretende satisfacer íntegra y cabalmente al acreedor”, y que: “Por consiguiente, la obligación impone y describe un DEBER DE CONDUCTA o un comportamiento que debe observarse al tenor de la obligación contraída”. RODRÍGUEZ (1992) p. 195.

<sup>5</sup> La verificación del deber de conducta o prestación normalmente podremos identificarla con el pago, así, “Pagar es ejecutar la prestación misma a que uno estaba obligado, consista esa prestación en la entrega de una suma de dinero o de un cuerpo cierto, en un hecho o en una abstención. La terminología jurídica es pues aquí más amplia que el lenguaje corriente: el arquitecto que dirige las obras, el obrero que ejecuta un trabajo, efectúa un pago lo mismo que el prestatario que restituye la suma prestada”. JOSSERAND (2008) p. 519.

ría la prescripción, sería aquel que no cumpliera con la norma que lo obliga a ello, es decir quien no se hiciera responsable de los daños provenientes de eventuales defectos en la construcción, durante el periodo en que la acción de indemnización que la ley contempla, aun no prescribe<sup>6</sup>.

Igual cosa acaecería en materia de protección de derechos del consumidor, en donde cualquier comerciante que en cumplimiento de la obligación de garantía que le impone la ley, reparara un producto defectuoso, interrumpiría la prescripción que corría en su favor y con ello, renovarían la garantía cada vez que cumpliera con ella, interpretación que a todas luces constituye un error y lleva a un absurdo comercial y jurídico.

Bajo la tesis sostenida por la Corte Suprema, que juzgamos errónea, una obligación de garantía o de reparar los daños por eventuales defectos en la construcción, podría entonces no llegar a prescribir nunca, toda vez que, si durante el plazo primigenio de prescripción —que en el caso en comento era de 5 años— se llegase a ejercer el derecho de exigir la reparación y en definitiva esta se obtuviera, todo el tiempo de prescripción transcurrido se perdería naciendo nuevamente un plazo de 5 años, dentro de los cuales, si se volviera a llevar a cabo una reparación, habría nuevamente una pérdida del tiempo transcurrido y así sucesivamente, haciendo interminable la cadena y estableciendo con ello una obligación de responder por vicios *ad eternum*.

## B.2. BUENA FE, ACTOS PROPIOS Y ABUSO DEL DERECHO

En otro estado de cosas, resulta llamativo el hecho de que la Corte Suprema fundamente su sentencia en la teoría de los actos propios, la cual, señala, se encuentra asentada en el principio rector de la buena fe<sup>7</sup>. Ello, dado que dicho principio rector igualmente sustenta otra teoría que resulta aplicable en el caso en comento, a saber, la teoría del abuso del derecho.

La tesis del abuso del derecho postula básicamente que “Quien ejerce su derecho (nacido de un contrato u otro acto jurídico) dolosa y culpablemente, vale decir con miras a obtener un provecho que no le corresponde causando un daño, o con descuido, negligencia o falta de la debida atención, rompe el equilibrio de las prestaciones equivalentes por un hecho posterior al contrato que lo obligará a reparar el perjuicio causado. Paralelamente, quien ejerce el derecho más allá de la realización del interés jurídicamente reconocido y protegido por la norma positiva, también romperá inevitablemente la interrelación de las prestaciones, haciendo que una de ellas sea más gravosa que la otra y contraviniendo la conmutatividad original”<sup>8</sup>.

Sobre el particular, FUEYO concluye que “El ejercicio abusivo de los derechos es un verdadero pluritema, como pocos. Se integran o pueden integrarse en él: el fraude a la ley, la teoría de la causa, la buena fe, la moral, las buenas costumbres, el orden público, el ejercicio antisocial del derecho, la interpretación e integración de la ley, la

<sup>6</sup> Que como sabemos es de 3, 5 y 10 años en el caso de los vicios por defectos en la construcción, de conformidad al artículo 18 de la LGUC modificado por la ley 20.016.

<sup>7</sup> Considerando décimo.

<sup>8</sup> RODRÍGUEZ GREZ (1997) pp. 11 y ss.

equidad y otros temas de innegable importancia en el derecho moderno...”. Más adelante indicará el mismo autor que “debe insistirse en que el principio del ejercicio abusivo de los derechos es de vastísima aplicación, abarcando desde el Derecho Público hasta el Derecho Privado, y, tratándose de este último, comprende prácticamente todas las ramas”<sup>9</sup>.

Sin perjuicio de ello, cualquiera sea el ámbito de aplicación de la doctrina sobre el abuso del derecho que se siga –dolo, culpa o negligencia, irracionalidad en su ejercicio, intención perjudicial del agente, etc.– para que este se produzca debe existir de parte de quien ejerce abusivamente su derecho un ánimo manifiesto de perjudicar, o bien una evidente falta de interés o necesidad para su promoción, o también un actuar motivado por el afán de causar un perjuicio a su contraparte o cocontratante.

Luego, un abuso del derecho quedará configurado: cuando el titular de un derecho lo ejerce con dolo, culpa o negligencia; cuando lo usa de una manera irrazonable, excesiva o extravagante; o sin necesidad o interés legítimos; o en forma irregular o agravante; o causa un perjuicio inmotivado; o tiene intención de perjudicar; o se lo ejerce en forma contraria a la moral, a las buenas costumbres o de mala fe; o más allá de la necesidad determinada por su destino individual; o cuando se lo desvía de los fines de la institución o para los que fue conferido; o se lo utiliza en forma contraria del derecho natural; o de la manera que afecta la solidaridad social o se provoca un daño excesivo en relación a las consecuencias normales de su ejercicio.

Como se ha dicho, el principal sustento de ambas teorías (del acto propio y del abuso del derecho) es el principio de la buena fe, y frente a ello, resulta evidente que el hecho de que la empresa demandada haya llevado a cabo las reparaciones solicitadas por el comprador del inmueble<sup>10</sup>, constituye una manifestación de la buena fe con que la constructora ha cumplido –en la etapa posterior a su perfeccionamiento y ejecución– el contrato de compraventa celebrado entre ella y el actor, dando estricto y cabal cumplimiento a lo establecido en el artículo 1546 del Código Civil.

Por el contrario, parece oponerse al principio de que venimos hablando, el hecho de que la demandante teniendo plena conciencia de que la demandada ejecutó las reparaciones en su vivienda como parte de los servicios de postventa o garantía a los que se encontraba obligado por la ley y el contrato celebrado con ella, pretendiera imputarle que por ese solo hecho, reconoció tácitamente una supuesta obligación incumplida. Ello además de resultar contrario al ordenamiento jurídico, constituye el ejercicio abusivo de un derecho pues desnaturaliza la finalidad de la obligación de garantía contenida en el artículo 18 de la LGUC, que no debió ser amparado por la sentencia de la Corte Suprema que comentamos.

En efecto, el derecho que concede el artículo 18 de la LGUC, está establecido precisamente para dar una protección a los adquirentes de bienes inmuebles por primera compra, en cuanto a que durante cierto lapso –que se encuentra expresamente regulado en

<sup>9</sup> FUEYO (1996) p. 295.

<sup>10</sup> Y con ello, haber dado cumplimiento a su obligación de garantía o reparación de daños, llámese servicio de postventa.

la ley, 3, 5 y 10 años— el primer vendedor constructor deberá responder por cualquier defecto que se hubiere manifestado en la construcción. De esta forma, al pretender el comprador que, ejerciendo el derecho que le confiere la LGUC de obligar al vendedor a subsanar dichos vicios, lo está en definitiva obligando a reconocer supuestos daños indemnizables, y con ello lo está compeliendo a interrumpir naturalmente la prescripción, lo que hace es ejercer en forma abusiva su derecho, al ejecutarlo en forma irracional, más allá de la necesidad determinada por su destino individual y desviándolo de los fines de la institución o para los que fue conferido, conforme hemos señalado precedentemente.

Bajo este supuesto, resulta incompatible por un lado que —fundado en el principio de la buena fe— se condene a un individuo a pagar una indemnización de perjuicios, si este mismo individuo ejecutó los actos que supuestamente dan origen a la indemnización a la que se le condena, precisamente por ajustar su comportamiento al mismo principio.

### B.3. ANALOGÍA ENTRE INTERRUPCIÓN Y RENUNCIA DE LA PRESCRIPCIÓN. FALTA DE ELEMENTOS VOLITIVOS

Otro aspecto a destacar en la sentencia que se comenta, es que en su considerando Quinto señala: “La interrupción natural se asemeja a la renuncia de la prescripción, especialmente a la tácita, con la diferencia de que esta puede tener lugar únicamente una vez cumplida la prescripción, mientras que la interrupción se produce precisamente en el transcurso de ella. Los mismos actos constituirían según la época en que se produzcan, interrupción natural o renuncia de la prescripción”. Esta afirmación la sostiene el máximo tribunal —acaso siguiendo lo señalado por DOMÍNGUEZ—, en cuanto se indica: “En realidad las reglas que se le aplican (a la interrupción de la prescripción) son semejantes a las que hemos examinado a propósito de la renuncia de la prescripción (vid. N° 12 y sgts.) y las más de las veces lo que diferencia la interrupción natural de la renuncia es el momento en que el acto de reconocimiento se produce: si durante el curso del lapso o después de cumplido”<sup>11</sup>.

Pues bien, precisamente esa similitud a la renuncia de la prescripción, nos permite fundamentar con mayor énfasis que no se debiese sostener que el cumplimiento de la obligación de reparación de desperfectos por vicios de la construcción deba ser calificado como un reconocimiento tácito de una obligación, tanto más cuanto, si toda renuncia de un derecho —dada su naturaleza de acto jurídico unilateral— debe consistir en una conducta humana consciente y voluntaria que busca obtener determinados efectos jurídicos queridos y predeterminados por el autor.

De tal suerte, que si fuera correcta la analogía entre “renuncia” e “interrupción” en un sentido absoluto, sería necesario que, para que se produzca una interrupción natural de la prescripción —independiente si es expresa o tácita— exista plena voluntad y conciencia de que se está ejerciendo dicho derecho y no basta la presunción de que se quería o pretendía efectuar una renuncia. Sobre este punto, como señala un autor: “(...) el acto de reconocimiento deberá ser expreso, deberá ser consciente, es decir, el deudor deberá

<sup>11</sup> DOMÍNGUEZ (2004) p. 288.

saber que el acreedor podrá usarlo en su contra, o en otros términos, el deudor debe entender que está ratificando la existencia de la obligación<sup>12</sup>.

En tal sentido, de seguirse el razonamiento de la Excma. Corte, en realidad se refuerza la posición que hemos señalado en este trabajo, en orden a que –como hemos dicho reiteradamente– el hecho de dar cumplimiento a una obligación de garantía o una obligación legal o contractual de reparar daños durante cierto lapso, no constituye un reconocimiento de parte del deudor de que existe una obligación que no ha cumplido.

Incluso más, es perfectamente ajustado a derecho sostener que desde el punto de vista del reconocimiento que se pretende imputar, existe una total ausencia de voluntad en el comportamiento del deudor, desde que la significación jurídica de los actos de reparaciones, no es la de reconocer una supuesta obligación incumplida, sino la de dar cumplimiento a un imperativo según hemos explicado latamente. Esta ausencia de requisitos de existencia de todo acto jurídico, pone de manifiesto el errado razonamiento de los sentenciadores, ya que como se ha señalado: “Nosotros entendemos que [la interrupción de la prescripción] es un acto dispositivo de intereses del deudor y por lo mismo requiere de capacidad y poder de disposición”<sup>13</sup> y estando ausente estos elementos en el presunto acto del reconocimiento, este último se torna en inexistente.

Sin el afán de ser majaderos, es importante destacar la recta doctrina sentada en otro fallo de la misma Corte Suprema en donde se indica que: “El reconocimiento expreso o tácito, que da origen a la interrupción natural, manifiesta una voluntad más o menos espontánea y un deseo de pagar sin violencia, sin demanda compulsiva o ejecutiva (...)”<sup>14</sup> en que se reitera –nuevamente– que la voluntad y conciencia de los efectos que provoca la renuncia a la prescripción, deben estar presentes en el deudor renunciante.

De allí que se haya señalado: “Los actos constitutivos del reconocimiento deben ser de tal naturaleza que no pueda resultar de ellos otra cosa que la intención de no aprovecharse de los posibles beneficios de la prescripción”<sup>15</sup>. Cuestión esta última, que a la luz de los antecedentes tenidos a la vista en el análisis de la jurisprudencia comentada, claramente no concurrió en empresas Fourcade al momento de efectuarse las reparaciones que se le solicitaron, por lo que, si se quiere emplear la analogía entre interrupción y renuncia de la prescripción, el corolario jurídico que se sigue corre por la línea opuesta a la del fallo de la Corte Suprema.

#### B.4. CÓMPUTO DE LA PRESCRIPCIÓN EN LA LGUC Y REVELACIÓN DEL DAÑO

Sin perjuicio de las diversas consideraciones expuestas hasta el momento, cabe advertir un punto que –no siendo considerado en el fallo de la Corte Suprema– puede ocasionar inconvenientes para la actividad inmobiliaria, y que dice relación con el momento desde el que debe considerarse comienza a correr el plazo de prescripción.

<sup>12</sup> DOMÍNGUEZ (2004) p. 289.

<sup>13</sup> HINESTROZA (2000) p. 159.

<sup>14</sup> *Lanas con Cortés* (1910)

<sup>15</sup> MEZA (1936) p. 61.



En efecto, podría argüirse por algunos, que el plazo de prescripción de las acciones de reparación de vicios en la construcción que regula la LGUC comienza a contarse desde que el vicio o defecto se produjo, o bien desde que el propietario tomó o podía tomar conocimiento de él.

Empero, esta cuestión que ha sido debatida en sede de responsabilidad extracontractual<sup>16</sup> –en donde efectivamente la recta doctrina aconseja que así ocurra para efectos de que la acción *no nazca prescrita*– estimamos no puede ser traspuesta a la acción que concede la LGUC, precisamente debido –por tratarse de una acción especial esta última– a que los plazos de prescripción y el momento desde que estos se cuentan, se encuentran expresa y claramente regulados en ella –esto es, desde la recepción material de la obra–. Tanto es así, que el plazo por la ruptura de una puerta, es diverso a del desperfecto de la cañería, el que a su vez es diverso del daño estructural, lo que parece indicativo de que la propia LGUC ya recogió, incorporó y regulo el punto relativo a la dificultad para advertir la existencia del daño, además de una ponderación acerca de su gravedad material.

Luego, y como síntesis, debemos señalar que si el propio legislador se puso en diversos casos respecto los eventuales desperfectos que una construcción puede adolecer, estableciendo mayores plazos para el caso de deterioros de mayor entidad, fue precisamente pensando en que determinados daños –como los estructurales– pueden aparecer con bastante posterioridad al momento en que se recibe el inmueble.

De esta forma y según se dirá luego, parece importante acotar precisamente las labores y trabajos que se ejecutan a propósito de un desperfecto, a fin de que los que aparezcan posteriormente no se vinculen con el ya reparado, extendiendo así artificialmente el plazo de prescripción respectivo.

### C. TRASCENDENCIA Y CONSECUENCIAS EVENTUALES DE LA JURISPRUDENCIA EN COMENTO, EN RELACIÓN A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

En primer término –a la luz del fallo analizado– resulta dable afirmar que de asentarse dicha jurisprudencia se generaría una disonancia en el ordenamiento jurídico, en tanto, solo quien incumpla las obligaciones de garantía o de reparación impuestas por la ley no interrumpiría el plazo de la prescripción extintiva que corre en su favor.

En razón de lo anterior, se fomentaría que todas las empresas que comercializan con consumidores finales –especialmente las del rubro inmobiliario–, incumplieran sus obligaciones de garantía (llevadas a cabo mediante los llamados servicios de postventa) puesto que el cumplimiento de lo preceptuado por la ley las dejaría vulnerables ante demandas por defectos en los productos –o en el caso especial defectos en la construcción– durante un tiempo ilimitado.

De seguirse esta tesis, se llegaría al absurdo de que cada vez que una empresa inmobiliaria vendedora cumpliera con la obligación de reparar desperfectos en la cons-

<sup>16</sup> ABELIUK (2001) pp. 291 y 292.

trucción dentro del período en que aún no prescriben las acciones establecidas por la ley, haría perder todo el plazo transcurrido de prescripción, haciendo nacer nuevamente la acción para exigir la obligación de garantía o reparación. Ello va precisamente en contra del espíritu que informa la institución de la prescripción, en tanto esta persigue que las relaciones jurídicas se consoliden, evitando que en cualquier época y cualquier tiempo se presenten demandas infundadas “por los herederos de los herederos del deudor primigenio”<sup>17</sup>.

Según dijimos, los principios que informan la institución en comento, son los de la estabilidad en la relaciones jurídicas, la consolidación de las mismas, y en definitiva la obtención de la paz social. Bajo este prisma, como se ha señalado: “Es evidente que la prescripción presenta, para la seguridad jurídica, uno de los más importantes, sino el más esencial, fines del derecho, las más grandes ventajas...”<sup>18</sup> (SIC).

En este mismo estado de cosas, una jurisprudencia como la que se critica, terminaría por extinguir cualquier servicio de postventa que buscara proporcionar un servicio de mayor calidad a los compradores (como lo sería, verbigracia, aquellos que responden por daños mayores a los que obliga la ley), toda vez, que las empresas constructoras carecerían de un incentivo para proporcionar estos “mayores servicios”, en la conciencia de que ante cualquier reparación que realicen durante los plazos en que la acción se encuentra vigente, harían nacer un nuevo plazo de prescripción por idéntico período.

## D. CONCLUSIONES

1. La tesis sostenida por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia resulta ser –a la luz de los argumentos expuestos por esta en el fallo que se comenta– errada, por cuanto no existe argumento legal alguno, ni tampoco una lógica jurídica sólida que permita sostener que la realización de actividades que se enmarcan dentro de lo que la práctica inmobiliaria ha denominado servicio de postventa (llámese cumplimiento de obligación de garantía u obligación legal de reparar vicios por defectos en la construcción) puedan ser calificadas como un reconocimiento tácito de la obligación de indemnizar perjuicios derivadas de defectos en la construcción.

2. Dichas actividades constituyen una adecuación de la conducta del primer vendedor a inmobiliario, a lo preceptuado y ordenado tanto en la Ley General de Urbanismo y Construcción, cuanto en la Ley 19.496 y, por tanto, no consisten en conductas voluntarias que busquen interrumpir la prescripción por un reconocimiento tácito, sino más bien, el acatamiento del vendedor inmobiliario a las normas que regulan su actividad.

3. Bajo el entendido expuesto en el punto anterior y siendo el reconocimiento de la obligación –que permite interrumpir naturalmente la prescripción– un acto jurídico unilateral, las actividades de reparación de desperfectos llevadas a cabos en el inmueble

<sup>17</sup> ABELIUK (2001) pp. 1072 y 1073

<sup>18</sup> DOMÍNGUEZ (2004) p. 32.

del comprador por las empresas constructoras e inmobiliarias en el desarrollo del servicio de postventa, carece de uno de los requisitos de existencia de dicho acto jurídico, en tanto no existe voluntad en reconocer deuda alguna, ni mucho menos de interrumpir la prescripción, muy por el contrario, la única voluntad del vendedor manifestada es la de responder a una obligación legal.

4. El asentamiento de esta línea jurisprudencial atentaría contra los principios que informan la institución de la prescripción, en cuanto su aplicación desbordada llevaría al absurdo de que cada vez que se repararen desperfectos por defectos en la construcción, se estaría reconociendo una supuesta obligación de indemnizar perjuicios, y con ello interrumpiendo la prescripción que corre a favor del vendedor, lo que a la larga conllevaría a que nazca nuevamente la obligación de garantía, y esto repetido sucesivamente, conduciría al ilógico de que las acciones derivadas de la obligación de garantía o de reparación de daños, se tornarían en imprescriptibles con el consiguiente atentado a la certeza y seguridad jurídica, a más de erigirse en una infracción a principios básicos de nuestro ordenamiento legal.

5. En consonancia con lo expuesto precedentemente, una tal doctrina como esta, generaría una antinomia insoluble entre las normas que regulan la materia, pues llevaría al absurdo que solo quien no respete la obligación de reparar los defectos de la construcción durante los plazos de prescripción establecidos en la ley, estaría en condiciones de no interrumpir la prescripción en forma natural, pues todo aquel que adecue su conducta al ordenamiento jurídico vigente, estaría con su conducta “renunciando” a su posibilidad de alegar la prescripción una vez cumplidos los plazos.

## BIBLIOGRAFÍA CITADA

- ABELIUK MANASEVICH, René (2001): *Las Obligaciones* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile) 1293 pp.
- DOMÍNGUEZ ÁGUILA, Ramón (2004): *La prescripción extintiva. Doctrina y jurisprudencia* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile) 435 pp.
- FUEYO L, Fernando (1996): *Instituciones de Derecho Civil Moderno* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile) 602 pp.
- HINESTROZA, F. (2000): *La prescripción extintiva* (Bogotá, Editorial Temis) 433 pp.
- JOSSEERAND, Louis (2008): *Teoría General de las Obligaciones* (Santiago, Ed. Parlamento Ltda.), 610 pp.
- MEDICUS, Dieter (1995): *Tratado de las Relaciones Obligatorias* (Barcelona, Ed. Bosch Casa Editorial S.A.) Volumen I, 812 pp.
- MEZA BARROS, Ramón (1936): *De la prescripción extintiva civil* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile), 135 pp.
- RODRÍGUEZ GREZ, Pablo (1997): *El Abuso del Derecho y El Abuso Circunstancial* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile), 404 pp.
- RODRÍGUEZ GREZ, Pablo (1992): *La Obligación como Deber de Conducta Típica* (Santiago, Editorial Facultad de Derecho Universidad de Chile), 336 pp.

## JURISPRUDENCIA CITADA

*Lanas con Cortés* (1910): Corte Suprema, 10 de septiembre de 1910 (excepción de prescripción), *Revista de Derecho y Jurisprudencia*, año VIII, sección 1ª, pp. 491-505