La interrupción natural por servicio de posventa en la construcción. Una tesis errada

Carlos Pizarro Wilson*

En la actualidad existe una discusión intensa sobre la calificación de las prestaciones efectuadas por las constructoras o inmobiliarias a título de servicios de posventa en cuanto a si corresponden o no a una interrupción natural de la acción indemnizatoria prevista en el artículo 18 de la Ley de Urbanismo y Construcciones.[1] Esta cuestión tiene repercusiones prácticas relevantes, pues al aceptarse como interrupción natural se produce la renovación del plazo de prescripción de la acción indemnizatoria privando a la constructora o inmobiliaria de la posibilidad de oponer con éxito la excepción de prescripción extintiva. La tesis que defiende el carácter interruptivo de las reparaciones de posventa que se hayan ejecutado con posterioridad a la recepción definitiva de la obra equivaldrían a un reconocimiento tácito de su obligación de entregar un inmueble sin defectos ni fallas. Los plazos previstos en el artículo 18 de la LGUC no hay duda corresponden a unos de prescripción, el momento del cómputo difiere, ya sean fallas o defectos estructurales o constructivas, de un lado o terminaciones por el otro. Sin embargo, lo que es claro y en eso difiere de lo discutido respecto del plazo previsto en el artículo 2303 del Código Civil, es que el artículo 18 de la LGUC sí contempla genuinos plazos de prescripción.

---

* Profesor de Derecho civil en la Universidad Diego Portales y en la Universidad de Chile. Este artículo forma parte del proyecto Fondecyt Nº 1190472. Correo electrónico: carlos.pizarro@udp.cl. Agradezco al profesor Gianfranco Rosso su amabilidad al haberme enviado sus trabajos relativos al problema jurídico analizado.

[1] De manera temprana por la afirmativa, Rosso (2017), pp. 315 y ss.

El problema jurídico entonces que pretendo exponer es si dichas reparaciones o prestaciones efectuadas en virtud de la obligación de posventa pueden calificarse como interrupción natural de la prescripción extintiva o, en cambio, no cabe asignarle dicho carácter.

1. La tesis de la interrupción natural por la ejecución de reparaciones

La tesis de la interrupción natural de la prescripción extintiva de la acción indemnizatoria dispuesta en la LGUC basada en la ejecución de la obligación de servicio de posventa ha tenido recepción en algunos fallos de los tribunales. La ejecución de reparaciones en virtud de la posventa sería un reconocimiento tácito de la obligación de indemnizar los perjuicios que defectos o fallas en la construcción hubieren originado. Así aparece dispuesto en sentencia de la Corte Suprema, en causa Rol Nº 4727-2007, la cual explicita el problema en términos claros: "*se refiere a decidir si puede en la especie considerarse interrumpida naturalmente la prescripción de la acción que otorga al propietario del inmueble sub lite el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en razón de haber aceptado el demandado haber efectuado reparaciones en el bien raíz con ocasión de daños o desperfectos que se manifestaron en la vivienda con posterioridad a la fecha en que se celebró la compraventa*". El razonamiento de la Corte Suprema en esta sentencia es el siguiente: "*las diversas acciones de reparación en favor de la vivienda y de su actual dueño, cualquiera haya sido la envergadura o calidad de los desperfectos o daños, son hechos que han constituido la interrupción natural de la prescripción, pues importaron reconocer que tal construcción fue afectada por daños que a ella correspondía corregir, en atención a lo prevenido en el artículo 18 del D.F.L. Nº 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en cuanto establece que el propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños o perjuicios*".[2] Se acogió el recurso de

[2] Corte Suprema, Rol Nº 4727-2007, de 29 de octubre de 2008.

casación en el fondo por infracción del artículo 2518 del Código Civil, en cuanto "*se advierte que la Inmobiliaria Fourcade S.A. reconoció que para el ejercicio efectivo del derecho del comprador de usar y gozar del inmueble objeto del contrato de compraventa, éste debía cumplir con los estándares técnicos de diseño y construcción exigidos por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y por la Ordenanza General que contiene sus disposiciones reglamentarias, con lo cual evidentemente al expedir las respectivas ordenes de trabajo con fecha 7 de septiembre de 1998, 2 de agosto de 1999, 7 de mayo de 2000 y 11 de octubre de ese mismo año admitió tener una obligación pendiente para con el actor, esto es, la de efectuar las correcciones o reparaciones que garantizaran al comprador dichos patrones mínimos de calidad, constituyendo tal acto una interrupción en los términos de la norma recién citada*".

En un sentido análogo, la Corte Suprema en causa Rol Nº 2420-2015, señaló que la inmobiliaria al hacerse cargo del costo y reparaciones de los defectos corresponde entender que se produce la interrupción natural de la prescripción. Así dispuso: "*De los antecedentes señalados, además de los que se desprenden de los correos electrónicos, fotografías y del Libro de Novedades del Edificio allegados al proceso, surgen elementos con los caracteres de gravedad y suficiencia que permiten establecer fundadamente que el edificio Plaza Ñuñoa presentó problemas y defectos en su fachada, desde el año 2006, respecto de los cuales las demandadas tuvieron conocimiento, haciéndose cargo de su costo y/o reparación, dentro del término de cinco años, contados desde la recepción de la obra, lo que supone un reconocimiento de la obligación que les asistía respecto de los daños que afectaron a la construcción. De este modo, la conducta y actos tanto de la Inmobiliaria Meyda S.A. como de la Constructora Sigro S.A. constituyen hechos de interrupción natural de la prescripción, pues importan el reconocimiento que tal construcción fue afectada por daños que a ellas correspondía corregir, lo que determina el rechazo de la excepción de prescripción invocada por las demandadas, respecto de la acción principal, por haber operado el efecto previsto en el inciso segundo del artículo 2518 del Código Civil*".[3]

Estas sentencias reconocen como interrupción natural la ejecución de reparaciones al calificarlas como un reconocimiento de que la construcción

[3] Corte Suprema, Rol Nº 2420-2015, de 20 de abril de 2016.

adolece de defectos o fallas. Es posible advertir, en todo caso, una ausencia de fundamentos que justifiquen dicha aseveración.

El profesor Rosso apoya esta tesis, bajo el fundamento de que sería una protección adecuada para los adquirentes.[4]

Sin embargo, esta tesis propuesta en estas sentencias es errada desde una perspectiva dogmática, lo que paso a justificar.

2. Contra la interrupción natural de la prescripción extintiva por reparaciones en ejecución de posventa

La tesis que acá se controvierte asume que la interrupción natural se verifica por el solo hecho de haberse realizado reparaciones de la obra dado que importan un reconocimiento de la existencia de fallas o defectos. Sin embargo, esta afirmación contrasta con lo que se requiere para la existencia de la interrupción natural y confunde las obligaciones y su fuente desde la perspectiva del derecho de las obligaciones.

2.1. No existe interrupción natural

La interrupción natural a propósito de la prescripción extintiva aparece recogida en el artículo 2518 del Código Civil, que dispone: "*Se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente*". Se trata de una norma escueta, cuyo desarrollo ha sido objeto de estudios doctrinales. Sin embargo, no existe un reconocimiento explícito de la obligación de indemnizar por la prestación de servicios de posventa, por lo que debe circunscribirse el debate al reconocimiento tácito de la obligación de indemnizar. La tesis de la interrupción se sostiene en la existencia de una voluntad tácita determinada por la ejecución de reparaciones, lo que sería un reconocimiento de la obligación a indemnizar. Tal aseveración es incorrecta, pues no existe voluntad tácita de las reparaciones en naturaleza de la obra, al no resultar inequívocas, ni tampoco puede predicarse la presencia de la interrupción natural al tratarse de una conducta que no refleja consciencia del aprovechamiento que pueda resultar para el adquirente de la obra a título de interrupción natural.

[4] Rosso (2017), p. 316.

a) Ausencia de voluntad tácita

La voluntad tácita debe exteriorizarse en actos indubitados que generen una calificación inequívoca. El análisis de la voluntad tácita ha estado asociado al consentimiento, el que no sólo puede formarse por voluntad expresa, sino que también tácita. Como lo indica De Castro "la conducta tenida en cuenta no es por sí misma significativa de una declaración de voluntad, sino que de tal conducta se infiere que debió haber tal voluntad ('indicio voluntatis')".[5] Son los hechos los que reflejan la manifestación de voluntad. En el mismo sentido la doctrina nacional. Alessandri, se refiere a la voluntad tácita exigiendo que los hechos "la revelen de un modo inequívoco".[6] Reitera la misma idea al indicar que "La voluntad es tácita cuando se induce de hechos o actos que la manifiesten o permitan suponerla de un modo inequívoco". Y se requiere, según el mismo autor, que "estos hechos sean tales que denoten en su autor la voluntad inequívoca de celebrar el contrato, que no admita otra interpretación que el propósito de contratar".[7] Por eso el autor afirma que "el consentimiento no puede ser presunto o supuesto" y "en la duda debe estimársele inexistente".[8] Se trata de un "determinado acto" o "un determinado comportamiento" que "permite inducir o inferir que tal voluntad existe y la presupone necesariamente". Y agrega el autor Díez-Picazo que "La declaración tácita de voluntad contractual, que es aquella que se realiza por medio de actos concluyentes e inequívocos, está sometida siempre a una interpretación y valoración de los tribunales, que debe realizarse de forma objetiva, no buscando tanto la inducción de una voluntad oculta bajo ellos, cuando el sentido que el comportamiento tiene y la confianza que suscita en los demás".[9] Dichos actos, que se pretenden manifestación de voluntad, deben enmarcarse en una relación de confianza que habilite al destinatario para confiar en que constituyen consentimiento. En definitiva, hay un elemento objetivo en la voluntad tácita, la necesidad de determinados actos que se

[5] De Castro (1985), p. 67.

[6] Alessandri (2004), p. 72.

[7] Alessandri (2004), p. 74.

[8] Alessandri (2004), p. 74.

[9] Díez-Picazo (2007, p. 176.

evalúan y, por otra, un aspecto subjetivo relativo a las circunstancias en que se desenvuelve ese acto, cuya entidad refiere a la confianza que de manera razonable puede generar la creencia en el otro sujeto que esos actos constituyen manifestación de voluntad.

En la doctrina italiana el profesor Galgano se refiere a la voluntad tácita como aquella que "se presenta cuando la voluntad de las partes, o de una de ellas, no se declara, sino que se desprende de su comportamiento (el llamado 'comportamiento concluyente'): su comportamiento responde a la ejecución de un contrato y por ello, permite presuponer que ellos han querido concluirlo".[10] Así deben interpretarse las reglas que en el propio Código Civil aluden al consentimiento tácito.[11] En definitiva, para que estemos en presencia de una voluntad tácita, los hechos que se esgrimen como constitutivos de la misma sólo pueden tener ese significado y ningún otro. Es ésta la explicación a la voz "inequívoca" que utiliza toda la literatura disponible a propósito de la voluntad tácita.

Aclarado desde una perspectiva conceptual lo que debe entenderse por voluntad tácita, procede responder si al haberse ejecutado reparaciones de la obra, esa conducta, constituye una voluntad inequívoca de reconocer la obligación a indemnizar los perjuicios. La respuesta es negativa. La existencia de la voluntad tácita requiere que sea inequívoca, lo que no

---

[10] GALGANO (1992), pp. 85 y ss.

[11] El artículo 1241 señala "*ejecuta un acto que supone necesariamente su intención de aceptar, y que no hubiera tenido derecho de ejecutar, sino en su calidad de heredero*". En el mismo sentido el artículo 1449 a propósito de la estipulación a favor de otro, al señalar que "*Constituyen aceptación tácita los actos que sólo hubieran podido ejecutarse en virtud del contrato*". El artículo 1695 a propósito de la nulidad relativa "*la ratificación tácita es la ejecución voluntaria de la obligación contratada*". En la aceptación del deudor cedido tratándose de la cesión de créditos "*La aceptación consistirá en un hecho que la suponga, como la litis contestación con el cesionario, un principio de pago al cesionario, etc.*". En el arrendamiento de inmuebles una vez expirado, configura voluntad tácita para la pervivencia del contrato si "*el arrendatario con el beneplácito del arrendador hubiere pagado la renta de cualquier espacio de tiempo subsiguiente a la terminación, o si ambas partes hubieren manifestado por cualquier otro hecho igualmente inequívoco su intención de perseverar en el arriendo…*". En el mandato "*aceptación tácita es todo acto en ejecución del mandato*". Y en el caso de la revocación, conforme el artículo 2164 "*La tácita es el encargo del mismo negocio a distinta persona*". Por último, la prescripción, "*renunciase tácitamente, cuando el que puede alegarla manifiesta por un hecho suyo que reconoce el derecho del dueño o del acreedor; por ejemplo, cuando cumplidas las condiciones legales de la prescripción, el poseedor de la cosa la toma en arriendo, o el que debe dinero paga intereses o pide plazos*".

resulta posible, atendido que la ejecución de reparaciones, no se genera de una voluntad orientada de manera clara y específica a reconocer la deuda de indemnización. Lo inequívoco significa que no hay ninguna otra alternativa para entender el significado de esos actos. Así, por ejemplo, el heredero que solicita la posesión efectiva ¿qué otra alternativa existe a asumir que ese acto constituye voluntad de asumir la calidad de heredero? En cambio, la conducta que se pretende interrupción consiste en reparaciones que involucran la ejecución de una obligación que surge del contrato, aquella primaria, la conformidad de lo entregado con lo pactado. En otros términos, reparar no significa reconocer una deuda de "indemnización", sino que cumple la obligación de pago derivada de la conformidad entre lo acordado y lo entregado. La existencia de fallas y defectos involucra un incumplimiento contractual, pues corresponde la inejecución de la obligación de entregar una obra conforme a lo pactado. Es decir, reparar no es una manifestación inequívoca de reconocimiento de una deuda de indemnización, sino de la obligación de conformidad de entregar una obra según lo pactado. En otros términos, al reparar se cumple la obligación de ejecución de lo pactado, mas en ningún caso existe reconocimiento de una deuda de indemnización. Atendido que la ejecución de las reparaciones tiene su fuente en la obligación de conformidad, mal podría sostenerse que existe una voluntad tácita de interrumpir la prescripción por el reconocimiento de la deuda de indemnización.

La interrupción tácita involucra necesariamente un acto de reconocimiento de la existencia de la deuda. En este caso se trata de la deuda de indemnización. Si se efectuaron reparaciones, cabría entender que asume la existencia de una falla o defecto, dado que nadie repara lo que no requiere reparación. Sin embargo, no cabe confundir el aceptar que existe una falla o defecto con reconocer el derecho del adquirente a una indemnización. Existe ahí una confusión conceptual entre la falla o defecto y la deuda de indemnización. Mientras la falla o defecto constituye una fuente posible de diversos remedios: ejecución en naturaleza, término del contrato o indemnización, esta última, tiene un régimen legal particular que no cabe asimilar a la falla o defecto. El reconocimiento de una falla o defecto no es posible asimilarlo al reconocimiento de una deuda de indemnización, pues ésta requiere que exista un daño, el que puede consistir en una desvaloración de la propiedad o en daños consecutivos, como daño emergente o lucro cesante o incluso daño moral. El reconocimiento en la hipótesis de

reparación es sólo respecto a la garantía de entregar una obra sin defecto o fallas, pero de eso no se deriva en forma indubitada el reconocimiento del derecho a una indemnización.

Así lo entiende Domínguez al referirse a actos que no importan interrupción natural "*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*".[12] Esta posición también ha sido recogida por la Corte Suprema, al establecer que "*De la disposición legal transcrita se puede obtener, que un reconocimiento tácito en materia de prescripción requiere de un acto del deudor que suponga necesariamente la intención de reconocer la deuda. En palabras del profesor Luis Egidio Contreras, 'puede afirmarse que el reconocimiento tácito de la obligación, interruptivo de la prescripción extintiva, se produce por cualquier hecho que importe confesión inequívoca y cierta de la deuda cuyo plazo de prescripción está discurriendo' (Luis Egidio Contreras Aburto, 'De la prescripción extintiva civil', página 160)*".[13] En otra cita doctrinal en el fallo se señala: "*Desde un punto de vista doctrinario, el Profesor Ramón Meza Barros señala que hay reconocimiento expreso cuando media una declaración de voluntad en términos formales, y lo será tácito, cuando se deduce de hechos o actos ejecutados por el que prescribe. En este último caso, el citado autor señala que 'los actos deben ser concluyentes, inequívocos. Como dicen Alas, de Buen y Ramos, el reconocimiento de una declaración de voluntad debe ser claro, preciso y específico; deben ser de tal naturaleza que no pueda resultar de ellos otra cosa que la intención de no aprovechar de los posibles beneficios de la prescripción*" *(Ramón Meza Barros, 'De la interrupción de la prescripción extintiva civil', página 61)*".[14]

Lo que cabe aquí es interpretar si los actos de reparaciones de posventa permiten tener por interrumpida la prescripción naturalmente. Por lo tanto, se estaría interpretando un hecho, que es realizar conjeturas sobre los propósitos o las intenciones del agente,[15] subsumible bajo los presu-

---

[12] Domínguez (2020), p. 335.

[13] Corte Suprema, Rol Nº 49739-2016, de 22 de marzo de 2017.

[14] Corte Suprema, Rol Nº 49739-2016, de 22 de marzo de 2017.

[15] Guastini (2014), p. 27.

puestos de una norma, en este caso, del artículo 2518 del Código Civil. Esta norma dispone en el inciso 2º: "*Se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente*".

Ya sabemos que no existe una voluntad expresa de reconocer la obligación indemnizatoria. Cabe preguntarse, si las reparaciones realizadas en la posventa constituirían una voluntad tácita de reconocer esta deuda.

Sin embargo, no se verifican esos trazos en la conducta de ejecución de reparaciones, de una voluntad tácita, inequívoca en el reconocimiento de la deuda, dado que no se trata de una declaración de voluntad, sino de una conducta ejecutada en virtud de cumplir con el contrato o de la obligación de posventa, ni tampoco es claro, ni preciso, ni menos específico en cuanto a un reconocimiento de la obligación de indemnización que nos permita aseverar que asumía excluir los beneficios de la prescripción extintiva de la acción indemnizatoria prevista en el artículo 18 de la LGUC.

Debe concluirse, entonces, que no cabe predicar una voluntad tácita inequívoca por el hecho de haberse efectuado reparaciones en virtud de la obligación de posventa.

b) La conciencia de la interrupción natural del deudor

Un elemento relevante para que opere la interrupción natural es la consciencia del deudor, quien debe saber que el acreedor podrá alegarla. Así lo indica Domínguez Águila, quien sostiene "Pero el acto de reconocimiento deberá ser consciente, es decir, el deudor deberá 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".[16] Si bien se ha discutido el requisito de la intencionalidad, el mismo Domínguez indica que debe concurrir un "claro reconocimiento del crédito y por ello se ha entendido que no pueden tenerse por como tales actos los que se hagan durante tratativas de transacción o avenimiento sobre la existencia de la obligación, pues en tal caso el propósito es lograr las concesiones de la otra parte y por lo tanto han de entenderse condicionados al éxito de ellas y el acreedor no podrá prevalerse de ellos si en definitiva la conciliación no se produce, porque no ha existido entonces un real reconocimiento de

[16] Domínguez (2020), p. 329.

la deuda".[17] No debe entenderse, en consecuencia, que haya operado una interrupción natural de la prescripción de la acción indemnizatoria emanada del artículo 18 de la LGUC si las reparaciones hubieren tenido lugar a propósito de defectos y fallas y en ningún caso recaídas en un crédito indemnizatorio. La conducta de reparar fallas o defectos está causada por la obligación de posventa, lo que no justifica entender que existiría consciencia que al realizarlas se acepte que el adquirente pueda, con posterioridad, reclamar la interrupción natural de la prescripción.

Esta conclusión se ve reforzada por el nítido carácter indemnizatorio de las acciones previstas en el artículo 18 de la LGUC. En este precepto se indica que el propietario primer vendedor "*será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de defectos o fallas de ella*" y sobre todo al indicarse que "*las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán…*". Luego, el artículo 19, indica que "*las causas a que dieren lugar las acciones a que se refiere el artículo anterior*" y el número 4 señala que "*las indemnizaciones podrán extenderse al lucro cesante y el daño moral*". En consecuencia, no hay duda de que se trata de acciones de indemnización de que buscan la reparación de daños. La deuda que se pretende establecer en la sentencia es una indemnizatoria y no de reparación de defectos o fallas por la vía del cumplimiento de la obligación de conformidad de la obra.

Cabe concluir que la interrupción natural de la acción indemnizatoria basada en la ejecución de la obligación de posventa confunde las obligaciones cuyas acciones son diversas.

2.2. Confusión entre la existencia de defectos o fallas y la deuda de indemnización

Existe una usual confusión a propósito de este problema entre el reconocimiento de la deuda con la reparación de fallas o defectos, lo que supondría asumir que quien repara asume la existencia de dichas fallas o defectos. En otros términos, quien repara asume la existencia de fallas o defectos en la obra, pero nada más. ¿De eso debemos entender que existe un reconocimiento de la deuda de indemnización? Claro que no y es ahí donde existe la confusión. Nadie discute que la interrupción natural de la

[17] DOMÍNGUEZ (2020), p. 330.

prescripción extintiva exige el reconocimiento de la deuda. Así, por ejemplo, el deudor interrumpe naturalmente la prescripción si solicita prórrogas o plazos, o abona a la deuda, constituye garantías, se pagan intereses o se solicita repactación.[18] Es fácil advertir que las hipótesis propuestas en el Código como los ejemplos que entrega la doctrina especializada se basan en obligaciones dinerarias. El deudor debe una cantidad de dinero y paga algo, pide prórrogas o plazos, soluciona intereses, constituye garantías o abona a la deuda. En el caso de la construcción las obligaciones son diversas y complejas. La obligación del adquirente del inmueble u obra es dineraria, pero aquellas del propietario primer vendedor son de entrega conforme, y en el caso que existan fallas o defectos, de repararlos o de indemnizarlos. La reparación no constituye indemnización, sino que es la realización de la ejecución primaria del contrato: la entrega conforme de la obra a lo pactado. Ante un incumplimiento por presencia de fallas o defectos se le exige al propietario primer vendedor que repare los defectos, lo que no es otra cosa que cumplir el contrato según lo pactado. Como se dijo eso involucra un reconocimiento de un defecto o falla, el cual merece reparación. Sin embargo, no debe confundirse el reconocimiento de la falla o defecto con entender que quien repara está reconociendo una deuda de indemnización. Reconocer que existe un defecto no involucra reconocer daños ni menos una deuda indemnizatoria. Al advertir que existe un defecto o falla y estar disponible para repararlo se entiende que se acepta la existencia de la obligación de entregar una obra conforme a lo pactado, pero en ningún caso que al presentarse esos defectos o fallas exista una obligación de indemnización. Eso involucraría que se reconocieran daños y su cuantía, lo que es diverso a las fallas o defectos. Éstos no son daños, sino que pueden ser la causa de un daño, cuya tipología es daño emergente, lucro cesante o daño moral. En sí mismo el defecto o falla no es un daño o perjuicio, sino que puede causar un daño, por desvalorización de la propiedad, gastos que se deban efectuar o se hayan efectuado o ganancias que debieron percibirse y que no se percibieron. No cabe confundir el hecho con la calificación de daño. Sólo si existiere un reconocimiento de una deuda por esos daños podríamos entender que se ha interrumpido naturalmente la prescripción de la acción indemnizatoria. La acción de indemnización de los perjuicios por defectos o fallas no es la misma acción que busca la reparación de defectos

[18] Domínguez (2020), p. 333.

o fallas. Acá se está ante el cumplimiento en naturaleza o ejecución forzada cuya acción es justamente la de cumplimiento, pero no cabe confundirla con la acción indemnizatoria. Así, puede observarse, que la acción de cumplimiento de entrega de la obra conforme es una de reparación de los defectos y fallas, mientras aquella acción indemnizatoria no busca reparar esas fallas o defectos, sino que se pague en dinero lo que representaría su reparación –cumplimiento por equivalencia– o la indemnización de los daños consecutivos a las fallas o defectos, tales como daño emergente, lucro cesante y daño moral si fuere procedente. En consecuencia, aceptar la interrupción natural de la prescripción por actos de reparación nada tiene que ver con la acción indemnizatoria, pues no significa de manera inequívoca que existe un daño indemnizable.

En la Doctrina nacional no existe un análisis profuso, pero los autores que se han pronunciado coinciden en negar el carácter interruptivo a la ejecución de reparaciones. Femenías Salas, a propósito de un comentario crítico de la sentencia de la Corte Suprema ya citada, Rol Nº 4727-2007, sostiene: "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, el deudor no ha sino verificado el deber de comportamiento exigible a su respecto, extinguiendo 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".[19]

Se coincide con este análisis. Se ejecutó una obligación primaria del contrato que le era exigible que no corresponde a reconocer una deuda indemnizatoria. Por lo mismo, Femenías Salas nos indica que: "Esta conducta desplegada –relativa a la prestación de los servicios de posventa– 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

[19] Femenías (2010), pp. 553 y ss.

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, extinguiendo una obligación".[20]

Comparte esta opinión Alcalde Rodríguez, aunque fundado en la teoría del abuso del derecho, quien indica: "Sin embargo, entender que el comprador, al ejercer este derecho, está en definitiva obligando al vendedor a reconocer supuestos daños indemnizables y, con ello, compeliéndolo a interrumpir naturalmente la prescripción, equivale a legitimar un ejercicio abusivo de su derecho. Ello, desde el momento que se lo desvía del interés jurídicamente protegido con él, extrayéndolo del ámbito o esfera de protección de la norma que lo consagra".[21]

En suma, reconocer la existencia de fallas o defectos no puede entenderse interrupción natural de la prescripción de la acción indemnizatoria, pues denota una confusión entre obligaciones distintas y se deriva del reconocimiento de un hecho –defectos o fallas– la existencia de una obligación, aquella indemnizatoria de acuerdo a lo prescrito en el artículo 18 de la LGUC.

3. Conclusiones

1. La ejecución de reparaciones de posventa responde a una obligación contractual de ejecutar lo pactado y entregar una obra conforme.

2. Las reparaciones de la obra corresponden a la ejecución en naturaleza o cumplimiento específico del contrato.

3. Las fallas o defectos no constituyen daño, sino que pueden causar un perjuicio, ya sea porque se genere daño emergente, lucro cesante o daño moral.

4. Reparar fallas o defectos no constituye un reconocimiento de la existencia de la obligación de indemnizar perjuicios.

5. El artículo 18 reconoce acciones indemnizatorias y no de ejecución forzada del contrato para reparaciones de fallas o defectos.

---

[20] Femenías (2010), p. 555.

[21] Alcalde (2013), s/p.

6. No cabe concluir una voluntad tácita de reconocer una deuda indemnizatoria por haberse ejecutado trabajos de reparación de posventa.

BIBLIOGRAFÍA CITADA

ALCALDE RODRÍGUEZ, Enrique (2013): "La postventa y la interrupción de la prescripción en la LGUC", en: *El Mercurio Legal*, de 9 de agosto de 2013.

ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo (2004): *De los contratos* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile).

DE CASTRO y BRAVO, Federico (1985): *El negocio jurídico* (Madrid, Civitas).

DÍEZ-PICAZO, Luis (2007): *Fundamentos del derecho civil patrimonial. Introducción, Teoría del Contrato*, sexta edición (Madrid, Thomson-Civitas), tomo I.

DOMÍNGUEZ ÁGUILA, Ramón (2020): *La prescripción extintiva. Doctrina y jurisprudencia*, 2ª edición actualizada (Santiago, Prolibros).

FEMENÍAS SALAS, Jorge (2010): "La interrupción natural de la prescripción en materia de responsabilidad por vicios de la construcción", en: *Revista Chilena de Derecho* (vol. 37, Nº 3), pp. 553-564.

GALGANO, Francesco (1992): *El negocio jurídico* (Valencia, Tirant lo Blanch).

GUASTINI, Riccardo (2014): *Interpretar y argumentar* (Traducc. Silvina Álvarez Medina, Madrid, Centro de Estudios Políticos y Constitucionales).

ROSSO ELORRIAGA, Gianfranco (2017): "Estatutos jurídicos de la responsabilidad por la calidad de la construcción. Prescripción de las acciones", en: *Revista de derecho inmobiliario* (Año 1, Nº 1), pp. 315 y ss.

JURISPRUDENCIA CITADA

Lazcani Solar Fuad Elias con Inmobiliaria Fourcade S.A (2008): Corte Suprema 29 octubre 2008 (indemnización de perjuicios), Rol Nº 4727-2007.

Comunidad Edificio Plaza Ñuñoa con Inmobiliaria Meyda S.A. (2016): Corte Suprema 20 abril 2016 (indemnización de perjuicios), Rol Nº 2420-2015.

Rojas con Universidad de Atacama (2017): Corte Suprema 22 marzo 2017 (prescripción extintiva), Rol Nº 49739-2016.