

Legal |
Opinión | Artículo 1 de 2

Responsabilidad civil por defectos constructivos: a propósito de una sentencia de la Corte Suprema

"...El caso revela las dificultades prácticas de este criterio, pues, no siempre es posible vincular una recepción parcial determinada con el daño reclamado, sobre todo cuando el defecto afecta una unidad física indivisible, tal como un estacionamiento, una cubierta, una azotea, entre otras, cuya funcionalidad abarca distintas etapas del proyecto (...). La Corte confirmó que la excepción debe rechazarse por falta de acreditación de sus presupuestos, correspondiendo esa carga a quien la invoca..."

Miércoles, 5 de agosto de 2026 a las 19:00



María Elisa Morales



Diego Nichi



A⁻ A⁺ Imprimir Enviar

María Elisa Morales y Diego Nichi

Una reciente sentencia de la Corte Suprema confirmó la condena impuesta a la Inmobiliaria Radal S.A. y a la Constructora Su Ksa S.A. al pago de \$170 millones en favor de la Comunidad Edificio Capital, por daños derivados de defectos constructivos. El caso resulta de interés porque aborda tres materias que merecen especial atención: la prueba del monto de los perjuicios, la prescripción según la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y la responsabilidad solidaria entre propietario primer vendedor y empresa constructora.

El primer aspecto fue objeto de discusión en

sede de casación en el fondo. Las recurrentes sostuvieron que los jueces infringieron el artículo 1698 del Código Civil al fijar el monto

de los perjuicios sin acreditación suficiente. La demandante había acompañado dos pruebas principales: la pericia de Díaz Robles y el informe de Ustovic, que arrojaban resultados distintos: \$319.231.041 y \$186.405.261, respectivamente, frente a los \$177.954.380 demandados, procediendo el juez de la instancia a determinar los perjuicios “prudencialmente” en \$170 millones.

La Corte Suprema rechazó el recurso. Sobre este punto, determinó que no existía infracción al artículo 1698, pues la sentencia sí analizó la prueba rendida sobre el monto de los perjuicios (considerando quinto), correspondiendo al juez de la instancia valorarla y fijar la indemnización. En nuestra opinión, esa conclusión merece un examen más detenido. Sabido es que el daño indemnizable debe ser cierto, exigencia que comprende su existencia y su monto, en especial cuando se trata de daños patrimoniales, y es el demandante que lo alega quien debe probar y convencer al juez de la existencia de ese daño en toda la extensión que pretende. La situación cambia si se tratase de daño moral, precisamente porque su contenido económico no admite demostración objetiva, la doctrina y la jurisprudencia reconocen al juez un margen más amplio para su prueba (Barros Bourie, Enrique, Tratado de responsabilidad extracontractual, Tomo I, 2.^a edición, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2020, p. 244).

Esa flexibilidad no se extiende al daño patrimonial efectivo. No sorprende, entonces, que este punto haya generado votos disidentes en el máximo tribunal, suscritos por las ministras Muñoz y López, partidarias de acoger la casación y rechazar la demanda.

Según el voto de minoría, el tribunal infringió el artículo 1698 del Código Civil al fijar el monto de los perjuicios de manera prudencial y discrecional, sin fundar esa determinación en la prueba rendida por la demandante. Destaca que la propia sentencia reconoce que la prueba era contradictoria y que no existía un presupuesto detallado de las reparaciones, lo que evidencia la falta de acreditación del *quantum* del daño. En consecuencia, al suplir esa ausencia probatoria mediante una estimación prudencial, el tribunal desconoció las reglas sobre la carga de la prueba, pues correspondía a la demandante acreditar el monto de los perjuicios; al no hacerlo, la demanda debió ser rechazada en ese extremo por infracción al artículo 1698 del Código Civil.

A nuestro entender, las conclusiones del fallo y del voto de minoría son discutibles. El reproche correcto no parece ser una infracción del artículo 1698. El demandante no fue relevado de acreditar la existencia ni la cuantía del daño patrimonial, sino que rindió prueba destinada precisamente a demostrar ambos extremos mediante dos informes técnicos. Si los

informes periciales eran contradictorios, correspondía explicar por qué se otorgaba mayor mérito a uno o por qué ambos resultaban insuficientes; la sentencia, en cambio, se limita a fijar “prudencialmente” el monto sin explicitar ese razonamiento. El reproche, por tanto, no es una infracción a la carga de la prueba del artículo 1698, sino un déficit de fundamentación en la valoración de un hecho que exige certeza.

El segundo aspecto relevante, y que también fue motivo de casación en el fondo, se refiere a la prescripción de la acción indemnizatoria. El artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece plazos distintos según la naturaleza del defecto: 10 años para fallas que afecten la estructura soportante, cinco años para elementos constructivos o instalaciones, tres años para elementos de terminaciones o acabado, y un plazo residual de cinco años para lo no comprendido en esos numerales. Todos se cuentan desde la recepción definitiva de la obra, salvo el de tres años. La controversia consistía en determinar desde cuándo correr ese plazo cuando el proyecto había obtenido varias recepciones definitivas parciales.

La Corte confirmó que corresponde a quien opone la prescripción acreditar que la recepción parcial invocada corresponde a la parte del inmueble afectada por el defecto (considerando 44° de primera instancia, confirmado en alzada y por la Suprema). Solo así puede determinarse el inicio del plazo respecto del daño específico, pudiendo coexistir distintos plazos dentro de un mismo proyecto.

La solución parece correcta. Si la ley vincula el plazo a la recepción definitiva, es razonable exigir a quien invoca una recepción parcial que acredite su relación con el elemento defectuoso; de lo contrario, la excepción descansaría sobre un presupuesto fáctico no acreditado.

El caso revela las dificultades prácticas de este criterio, pues, no siempre es posible vincular una recepción parcial determinada con el daño reclamado, sobre todo cuando el defecto afecta una unidad física indivisible, tal como un estacionamiento, una cubierta, una azotea, entre otras, cuya funcionalidad abarca distintas etapas del proyecto, como ocurría en este litigio. Siguiendo ese razonamiento, la Corte confirmó que la excepción debe rechazarse por falta de acreditación de sus presupuestos, correspondiendo esa carga a quien la invoca (considerando 44° de primera instancia, confirmado en el considerando 2° de la Corte Suprema).

Cabe preguntarse, con todo, si esa es la única salida posible. Si la losa del subterráneo constituye una unidad física indivisible entre ambas torres, esa misma indivisibilidad podría leerse en sentido inverso, es decir, en vez de descartar la prescripción, cabría aplicar a toda

la unidad la fecha de la primera recepción parcial que permitió su uso (la de la Torre A, de 2013). Bajo esa lectura, la indivisibilidad que sirvió para rechazar la prescripción pudo, con igual fundamento, servir para acogerla respecto de toda la losa. Esa disyuntiva interpretativa, sin embargo, podría resolverse recurriendo al principio *pro víctima* (*favor victimae* o *pro damnato*), privilegiando la interpretación que favorezca la reparación del daño cuando existen dudas razonables sobre el inicio del plazo.

Existe, además, un último aspecto. En este juicio se condenó solidariamente a ambas demandadas, sin que la sentencia identifique una fuente legal ni convencional que justifique esa solidaridad. La solución habría sido distinta de haberse acogido la tesis de las obligaciones *in solidum*, como lo pidió la demandada, desarrollada en Chile, entre otros, por Pamela Mendoza y Hernán Corral, bajo la cual la víctima puede exigir la reparación íntegra a cualquiera de los responsables, sin que ello implique solidaridad en sentido técnico. Pero ese no fue el camino seguido.

El fallo de primera instancia, confirmado por las cortes, simplemente declara la solidaridad sin explicar de dónde surge. En nuestro derecho, la solidaridad no se presume, si la fuente no existe o no es identificada, la condena impone una solidaridad de fundamento incierto.

** María Elisa Morales Ortiz es abogada, doctora en Derecho de la Universidad de Chile y académica de la Facultad de Derecho de la Universidad Alberto Hurtado, mientras que Diego Nichi Burgos es abogado, estudiante del Magíster en Derecho de Daños de la Universidad Adolfo Ibáñez y asociado de Franco & Cía.*

0 Comentarios

 **María Morales** ▼

Sé el primero en comentar...



• **Comparte**

Mejores

Más recientes

Más antiguos

Sé el primero en comentar.



Suscríbete



Política de Privacidad



No vendan mis datos

DISQUS

EL MERCURIO

Términos y condiciones de la Información © 2002 El Mercurio Online