

Legal |  
Opinión | Artículo 1 de 3

# Construcción e imprevisión

**"...Esta teoría es una complejidad jurídica cuyo debate no puede sujetarse a la contingencia o populismo, sino que debiera ser objeto de una discusión y propuesta por parte de docentes, abogados litigantes y comercialistas, jueces árbitros y jueces de tribunales superiores de justicias. De otra forma, se corre un riesgo muy alto de obtener un resultado que termine afectando aun más las relaciones comerciales..."**

Viernes, 9 de diciembre de 2022 a las 20:35



A<sup>-</sup> A<sup>+</sup> Imprimir Enviar

**Alberto Labbé**

En las últimas semanas hemos visto como varias constructoras se han acogido al procedimiento de liquidación concursal, mientras que la industria ha denunciado en varias oportunidades y foros que la situación de las empresas vinculadas al rubro de la construcción es dramática.

Los factores que influyen en ello son innumerables y de diversas causas, pero en buena parte parecen estar asociados mayormente al aumento de costos que ha experimentado la construcción producto del estallido social, la incertidumbre política, la pandemia del coronavirus, las ayudas sociales, el alto precio del dólar y el conflicto en Ucrania, entre tantos otros. Sin embargo, el factor común que todas reclaman es precisamente el aumento de costos.

Como respuesta a lo anterior, las constructoras han tomado una posición de renegociar contratos con las inmobiliarias, mientras que el Estado ha respondido con un reglamento que busca, entre otras cosas, regular los aumentos de costos en los contratos que los vinculan.

Todo lo anterior, si bien parece ir por el camino correcto, es un reflejo práctico de lo que la doctrina ha llamado la teoría de la imprevisión. En términos muy simples, ella busca recoger que las partes de un contrato puedan modificar las condiciones y prestaciones del mismo, o incluso dejarlo sin efecto, por haber cambiado sustancial e imprevisiblemente las circunstancias en que fue celebrado el contrato en forma original. En otras palabras, es posible modificar un contrato por haber mutado las condiciones originales de forma tal que en esas condiciones no es posible cumplirlo hoy.

En materia de construcción resultaba habitual que la empresa constructora hubiese pactado un contrato a suma alzada, por todo el cumplimiento del contrato, debido a que las condiciones económicas, sociales y, en particular, lo relativo a materiales, eran relativamente estables. Hoy, existiendo cambios relevantes en distintas áreas de la economía que afectan en distinta medida a la construcción, ha hecho que esos contratos que antes se consideraban estables sean en la práctica imposibles de ejecutar por parte de las empresas constructoras. Existe entonces un claro desequilibrio económico entre las partes de los contratos.

La teoría de la imprevisión se trata de una postura jurídica frente al cumplimiento de los contratos, la cual descansa fundamentalmente en los principios de la buena fe, la justicia y la equivalencia de las prestaciones en las relaciones contractuales. Esta teoría encuentra parte de su fundamento en el artículo 1.546 del Código Civil. Si bien el artículo inmediatamente anterior señala que todo contrato es ley para las partes, el citado artículo dispone expresamente que los "contratos deben ejecutarse de buena fe" y que, por lo tanto, obligan a lo acordado y también a todo lo que emana "de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella". Es decir, la interpretación de un contrato puede implicar, según las circunstancias contractuales, la inclusión de elementos en principio ajenos para él (lo anterior, siempre y cuando las partes no hubieren renunciado expresamente a ella).

Nuestro ordenamiento jurídico descansa en el principio de que los contratos se celebran para cumplirse, con los principios ya mencionados de buena fe y equivalencia en las prestaciones. Atendidas las circunstancias particulares en cada caso, es comprensible que un cambio sustancial en el contexto que llevó a las partes a contratar, cuando no hay mala fe de parte alguna y dicho cambio no era razonablemente previsible, produciría en los efectos una situación injusta. En esta, las prestaciones de las partes, no por su propia voluntad, sino que por elementos ajenos a ellas, no serían equivalentes. En consecuencia, la carga que deberá soportar una de ellas será considerablemente superior a la de la otra. Lo anterior, sumado a la idea de que si la parte afectada por el cambio de las circunstancias la hubiera tenido en consideración ciertamente no habría procedido a celebrar el contrato en los términos establecidos.

Es así que esta teoría busca reafirmar en la situación concreta el principio de la buena fe al momento de celebrar un contrato, porque se entiende que una de las partes no desea el perjuicio de la otra en favor suyo, sino el beneficio de ambas a la hora de contratar. Asimismo, recoge el principio de la equivalencia de las prestaciones, pues modifica las condiciones del contrato de modo tal de ajustarlas a una situación que se considere justa dadas las nuevas circunstancias o, si no es posible, poner fin al contrato, de modo que las partes no salgan perjudicadas del negocio realizado en términos que no serían los iniciales acordados. Este mecanismo opera, en primer lugar, en el ámbito de la autonomía de la voluntad que caracteriza a la celebración de los contratos civiles y mercantiles, así como de la buena fe, mediante la modificación o resciliación del contrato por mutuo acuerdo de las partes, de modo de resolver entre ellas mismas la situación. En caso de fallar esa primera etapa por no existir acuerdo alguno, es posible la revisión judicial del contrato.

Nuestro ordenamiento jurídico no tiene un reconocimiento expreso de la teoría de la imprevisión y tradicionalmente en Chile no se ha reconocido la aplicación de ella por ser un posible menoscabo a la certeza jurídica. No obstante, con el transcurso del tiempo y el cambio en las relaciones contractuales, civiles y mercantiles, tanto la doctrina como la jurisprudencia nacionales la han aceptado y aplicado

argumentando que no constituye un detrimento a los principios ya mencionados, sino que, por el contrario, si es correctamente aplicada contribuye al mejor cumplimiento de la voluntad de las partes a la hora de celebrar el contrato. Sin embargo, con las circunstancias actuales parece ser del todo razonable que la misma vaya teniendo acogida en los tribunales y, por qué no, en nuestra legislación.

En materia comercial, la teoría de la ompresión es sumamente relevante. El comercio descansa en el supuesto de que los contratantes se encuentran de buena fe y que ninguno de ellos busca sacar un provecho indebido del otro obteniendo un enriquecimiento sin causa. Es natural al comercio humano el hecho de que con la celebración de un acto de comercio una de las partes obtendrá un beneficio económico (utilidad por venta) y el otro un beneficio derivado de la necesidad cubierta por el bien o servicio. Ahora bien, en ambos casos se supone que los beneficios obtenidos para ambas partes por la celebración de un contrato no hay un abuso. En consecuencia, la variación sustancial de tales circunstancias podrían llevar a una situación en que una de las partes termine muy perjudicada, incluso llevándola a escenarios de insolvencia. Por lo tanto, es ahí donde intervendría la teoría de la imprevisión.

Así, si bien parece haber una valiosa oportunidad en este momento para abordar de modo abierto y expreso, con un fuerte fundamento en el contexto, esta teoría a nivel legislativo, de modo que sea realmente una garantía para los principios de buena fe y equivalencia de las prestaciones, es decir, a la justicia, y no una excusa o estrategia para usar a los tribunales de justicia como medio para no cumplir las obligaciones contractuales adquiridas, aprovechándose para ello de las circunstancias.

La teoría comentada es una complejidad jurídica cuyo debate no puede sujetarse a la contingencia o populismo, sino que debiera ser objeto de una discusión y propuesta por parte de docentes, abogados litigantes y comercialistas, jueces árbitros y jueces de tribunales superiores de justicias. De otra forma, se corre un riesgo muy alto de obtener un resultado que termine afectando aun más las relaciones comerciales y, en particular, lo que refiere al mundo de la construcción, motor fundamental de nuestra golpeada economía.

*\* Alberto Labbé Valverde es profesor de Derecho Comercial de la Universidad Católica, árbitro y ex consejero del Centro de Arbitraje y Mediación (CAM) de la Cámara de Comercio de Santiago.*

## 0 Comentarios

 **Alex Rojas** ▾



Sé el primero en comentar...

Ordenar por los más nuevos ▾



Sé el primero en comentar.

 [Suscríbete](#)  [Privacy](#)  [Do Not Sell My Data](#)

