

Santiago, nueve de octubre de dos mil dieciocho.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción del párrafo tercero del considerando duodécimo y del motivo décimo tercero, que se eliminan.

Y SE TIENE EN SU LUGAR Y, ADEMÁS, PRESENTE:

I. En cuanto a la apelación de la parte demandante.

1º.- Que, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 1° del artículo 18 del Decreto con Fuerza de Ley 458 que aprueba el nuevo texto de la Ley General de Construcciones y Urbanización, “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 y perjuicios.” Asimismo, el inciso 5° del referido artículo prescribe que “respecto de las responsabilidades, daños y perjuicios a que se refiere este artículo, las personas jurídicas serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil, los que deberán individualizarse en el respectivo permiso de construcción.”

2º. Que, en el caso de autos, tal como lo señala la sentencia en alzada en su considerando 6°, no se controvertió por las partes que la demandada fuera el propietario primer vendedor del departamento adquirido por los actores y que el actor Yranzo fuera el propietario del inmueble y la actora Caruso y los dos hijos de éstos fueran ocupantes del mismo.

También ha de tenerse por probado, en lo que interesa al presente recurso, aplicando la regla que se colige del artículo 318 del Código de Procedimiento Civil, por no existir controversia o disputa entre las partes, resultando además, reconocido por la demandada: a) que el inmueble de autos presentaba los defectos que se detallaron en la demanda, los que fueron objeto de refacciones, trabajos o reparaciones de cargo y costo de la demandada; y, b) que estos trabajos, en particular, por un lado, los referidos al reemplazo del deck de la terraza y del revestimiento de piedra de la terraza principal, estaban aún pendientes de terminación a la fecha de la contestación de la demanda, proyectando la demandada estos trabajos finales tentativamente para fines de febrero de 2016, esto es, casi dos años después de que los actores comenzaran a habitar el inmueble; y, por otro lado, con relación a las filtraciones de la terraza y escalera del departamento, como lo expresa la propia demandada, que “se desarmó dos veces la referida terraza, la última de ésta entre los meses de julio y agosto de 2015. El procedimiento de reparación, consistió en el desarme completo



de la terraza, para luego volver a armarla o construirla utilizando una sobre losa impermeabilizante con el fin de evitar nuevas filtraciones. Luego, se procedió a hacer una prueba de agua sobre la misma terraza por 48 horas, con el fin de evaluar la calidad de los trabajos y los materiales utilizados, la cual tuvo buenos resultados, no verificándose nuevas filtraciones. Respecto de las filtraciones en la escalera y hacia el segundo piso, éstas se repararon en su totalidad, es más, la referida escalera fue cambiada completamente por una nueva y de mejor calidad. Eliminando de forma definitiva las citadas filtraciones, utilizando un sistema de aislación y revestimiento denominado 'EIFS', el cual funciona de mejor manera que el poliuretano. Dicho cambio se realizó a fines de noviembre de 2015 y fue aceptado a entera conformidad de los demandantes."

3°. Que la cuestión de precisar si los defectos aludidos que causaron los trabajos y refacciones anotadas tenían el carácter de fallas o defectos que afectaron a la estructura soportante del inmueble, o se referían a los elementos constructivos o de las instalaciones, o que sólo afectaron a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, o a cualquiera otras fallas o defectos, reviste interés para los efectos de determinar el plazo de prescripción de las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sin embargo la demandada no ha reclamado que estas acciones hubieren caído bajo el manto de la prescripción.

De esta manera, lo que correspondía precisar para resolver el asunto de autos era determinar si los daños y perjuicios que afectaron a los actores provenían de las fallas o defectos que presentó el departamento vendido y en ese caso si éstos habían sido integralmente reparados.

4°. Que, en este punto, correspondía al actor Javier Eduardo Yranzo acreditar, por un lado, el costo de reparación y reemplazo de los materiales de mala calidad o deficientemente instalados que estimaba en la cantidad de \$30.000.000; y, por otro lado, la pérdida de plusvalía del departamento producto de la variación del precio de las viviendas en el sector el que estimaba en la cantidad de \$50.000.000, lo que no hizo, por lo que su pretensión reparatoria por estos conceptos deberá ser desestimada. Al contrario, no ha sido discutido que la demandada reparó *in natura* el daño efectuando los trabajos tendientes a solucionar las fallas o defectos que presentó el departamento vendido.

Respecto del daño moral sufrido por los actores que comprendía tanto el perjuicio de sufrimiento como el de agrado, y que estimaron en la suma de \$150.000.000, se rindió por éstos la testifical de las señoras Pedrozo de Cuselli, Sagredo Henríquez y Chandía Sánchez que, legalmente juramentadas, sin tacha y dando razón de sus dichos permiten, aplicando la regla 2ª del artículo 384 del



Código de Procedimiento Civil, con valor de prueba plena por no haber sido desvirtuada por otra prueba en contrario, que los actores sufrieron por largo tiempo intranquilidad, incomodidad, desazón, angustia, frustración y pena al ver frustrada su proyección de una vida familiar tranquila, en una propiedad nueva que, naturalmente, no debería presentar los defectos y fallas reconocidos en autos.

En consecuencia, esta Corte acogerá la apelación de los actores en este punto, estimando procedente acceder a una reparación de cargo de la demandada, por este concepto que, conforme a la apreciación discrecional que le ha sido reconocida a esta magistratura para fijar su cuantía, se estima en la cantidad de \$9.000.000, considerando para ello prudencialmente que si todos los trabajos hubieran podido realizarse en un término de 6 meses sin afectar la tranquilidad de los actores y sus hijos, estos hubieran debido procurarse otro inmueble pagando una renta mensual por ese período de un precio estimado de \$1.500.000 mensuales.

Esta cantidad que se fija como reparación del daño moral experimentado, deberá pagarse por la demandada reajustada conforme a la variación del Índice de Precios al Consumidor, entre el mes anterior al de la notificación de la sentencia en alzada y el mes previo a su pago total y efectivo, devengando intereses corrientes para operaciones no reajustables, en caso de mora, entre la fecha que quede firme esa sentencia y su pago total y efectivo.

II. En cuanto a la apelación de la parte demandada.

5°. Que, la demandada ha solicitado la revocación de la sentencia en la parte en que dispuso no condenar en costas a la parte demandante por estimar que tuvo motivo plausible para litigar, apelación que no podrá prosperar pues como se aprecia, los actores tuvieron motivos más que plausibles para litigar, no resultando, finalmente, totalmente vencidos.

Por estas consideraciones y en conformidad, además, con lo que disponen los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia apelada, de seis de julio de dos mil diecisiete, escrita a fojas 138 a 168, dictada por el Quinto Juzgado Civil de Santiago, en la parte que no acogió la reparación del daño moral sufrido por los demandantes, disponiéndose que se condena a la demandada al pago de \$9.000.000 por daño moral en la forma establecida en el considerando 4°, párrafo final de esta sentencia, **confirmándose**, en lo demás, la sentencia en alzada, **sin costas**, por no haber resultado totalmente vencidos los actores y haberles asistido motivos plausibles para litigar.

Regístrese, notifíquese y, oportunamente, devuélvanse los autos.



**Redacción del abogado integrante Sr. Ruz L.
Rol N°14.041-2017.**



Pronunciado por la Cuarta Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministra Mireya Eugenia Lopez M., Ministra Suplente Veronica Cecilia Sabaj E. y Abogado Integrante Gonzalo Ruz L. Santiago, nueve de octubre de dos mil dieciocho.

En Santiago, a nueve de octubre de dos mil dieciocho, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.
A contar del 12 de agosto de 2018, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>.