

Santiago, doce de marzo de dos mil veinte.

Visto:

En estos autos rol C-1256-2014, seguidos ante el Segundo Juzgado de Letras de Iquique, en juicio sumario sobre indemnización de perjuicios por responsabilidad legal de conformidad al artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, caratulados “Comunidad Edificio Nautilus con “Compañía SYS Inmobiliaria Limitada y SYS Ingeniería y Construcción S.A.”, por sentencia de diecinueve de agosto de dos mil dieciséis, se acoge parcialmente la demanda, sólo en cuanto condena solidariamente a las demandadas, a pagar, por concepto de indemnización de perjuicios, los gastos que resulten de la reparación de los daños establecidos en el considerando décimo séptimo. Se rechaza la excepción de falta de legitimación activa y se acoge parcialmente la excepción de prescripción de la acción opuesta por las demandadas, solo respecto del cobro de los demás daños demandados, no comprendidos en el referido considerando.

Se alzaron ambas partes y la Corte de Apelaciones de Iquique, por sentencia de veintidós de noviembre de dos mil diecisiete, la revocó en aquella parte que se acoge parcialmente la demanda y, en su lugar, se declara que se la acoge íntegramente, ordenándose pagar por concepto de indemnización de perjuicios, los gastos que resulten de la reparación de los daños o defectos que se encuentren detallados en su motivo décimo, difiriéndose la fijación del monto para la etapa de ejecución del fallo, con los respectivos intereses y reajustes, confirmándose en lo demás apelado.

En contra de esta última sentencia, la parte demandada interpuso recurso de casación en el fondo, solicitando su invalidación y la consecuente dictación de una sentencia de reemplazo rechazando la demanda.

Se ordenó traer los autos en relación.

Considerando:

Primero: Que la parte recurrente denuncia la infracción del artículo 18 letra b) del DFL 458, sobre Ley General de Urbanismo y Construcciones, al rechazar la excepción de prescripción de la acción que interpuso, ya que señala que prescribirá la acción de perjuicios “en el plazo de tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras”. Pues bien, la judicatura de segunda instancia estableció que con la ampliación del peritaje acompañado, que ninguno de los daños denunciados por la demandante son de aquellos considerados fallas o defectos que afecten a elementos de



terminaciones o de acabado de las obras, en consecuencia, ninguno prescribe en el plazo de tres años, sino en el de cinco años. Sostiene asimismo, que en ninguna parte de la prueba rendida queda asentado dentro de los hechos inamovibles del juicio a cuáles corresponde los daños señalados, si a la prescripción de 5 o 10 años, por lo cual a su entender la judicatura no tenía más prueba que recurrir a las presunciones o a los otros hechos probados en la causa. Igualmente sostiene que aún en ese caso estarían prescritos ya que pasaron más de cinco años desde la fecha del certificado de recepción definitiva de las obras y la notificación de la demanda. Asimismo, sostiene que se infringió el artículo 2523 N°2 del Código Civil, que señala que la prescripción se interrumpe desde que interviene requerimiento, el cual solo se puede efectuar con una demanda judicial legalmente notificada y no con la presentación de la misma.

La parte recurrente sostiene que se infringió además el artículo 23 de la ley N°19.537, al rechazarse en ambas instancias la excepción de falta de legitimación activa por parte de la Comunidad Edificio Nautilus. Indica que si bien es cierto que el administrador o administradora puede accionar, la ley indica que debe ser autorizado por una asamblea de copropietarios, lo que no ocurrió en el caso concreto, pues solo ratificó al administrador, ya que la asamblea que lo autorizaba a demandar fue declarada nula.

Finalmente, se refiere a cómo los errores influyeron sustancialmente en lo dispositivo del fallo.

Segundo: Que, para una adecuada resolución del asunto, es menester consignar los hechos que fueron establecidos en la sentencia impugnada. A saber:

a).- La demandante es dueña de los bienes comunes que se ubican en el Condominio denominado “Edificio Nautilus” ubicado en calle Roberto Pérez N°2791 de la ciudad de Iquique.

b).- La empresa SYS Inmobiliaria Ltda. es la propietaria primera vendedora del proyecto inmobiliario antes mencionado.

c).- SYS Ingeniería y Construcción S.A. corresponde a la empresa que lo construyó.

d).- El certificado de recepción final de la obra es de fecha 15 de abril de 2009.

e).- La parte demandada fue notificada el 11 de abril de 2014.

f).- Los daños experimentados por el inmueble son de dos tipos, estableciéndolos el peritaje de manera expresa de la siguiente forma:



A.- Fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble.

A.1.- Vigas y losa del subterráneo: Perforaciones de vigas y losas mal ejecutadas, efectuadas con posterioridad al hormigonado sin indicaciones estructurales, sin refuerzos, y con enfierraduras expuestas a corrosión.

A.2.- Azotea: Techumbre del edificio mal ejecutada, sin impermeabilización, ni canales de escurrimiento de aguas lluvias, sin colchón de poliestireno expandido $e=50\text{mm}$, sin sobrelosa de hormigón liviano impermeabilizado altura mínima 10 cm. y altura máxima 20 cm.

A.3.- Vidrios en terrazas de departamentos. Parte del paramento exterior que conforma el cierre perimetral de la unidad de terraza y único elemento de seguridad que impide volcamiento al vacío, empotrado a losa inferior y muros. Ejecutados con vidrios templados de mala calidad no identificados ni mencionados en las especificaciones técnicas.

B.- Fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.

B.1.- Sala Eléctrica mal ejecutada con canalizaciones de agua ubicadas en forma paralela y a escasos centímetros de tuberías eléctricas interiores y a la escalerilla portaconductores de la alimentación de la EE Eliqsa; TGSC con evidencias de polvo y tierra, marcas de agua, cierre en mal estado, y volumen inadecuado; shaft exclusivo para canalización vertical de alimentadores eléctricos por piso con abertura sin protección con riesgos para terceros y que en caso de fallas o anomalías en los sistemas de canalizaciones de aguas podrían producir escurrimientos hacia la sala eléctrica.

B.2.- Empalmes y medidores distribuidos por piso, no obstante que planos de la sala eléctrica indican empalmes y medidores concentrados en la sala eléctrica en subterráneo, información entregada a la SEC.

B.3.- Cableado eléctrico a la vista en estacionamientos subterráneos.

B.4.- Sala de bombas mal ejecutada. Pulmones neumáticos no se encuentran anclados al piso, encontrándose uno de ellos instalado al revés lo que impide apreciar su manómetro; ductos que van al piso se encuentran apoyados sobre poyos de hormigón, sin que exista entre ellos conexiones flexibles para absorber las vibraciones, misma situación observada respecto de los ductos elevados que se apoyan en marcos metálicos sin existir entre ellos conexiones flexibles.

B.5.- Sala de basura mal ejecutada. Bomba elevadora con daños permanentes producto de inundaciones.



B.6.- Filtraciones de aguas servidas debido a mala instalación de ductos.

B.7.- Mala ejecución de losa en el sector de la piscina y sala de filtros. Sin sistema de evacuación de aguas, con filtraciones provenientes desde los filtros de la piscina, hacia los locales comerciales y de la sala de bombas hacia los estacionamientos de la comunidad; inadecuada ubicación de la sala de bombas ya que se ubica por sobre áreas de uso exclusivo de cada uno de los propietarios de los estacionamientos.

B.8.- Shaft de sauna y baños de la piscina mal ejecutado. Filtración en tuberías del Shaft.

g) Doña Marcela del Carmen Muñoz Astudillo es la administradora de la Comunidad Edificio Nautilus.

Tercero: Que, sobre la base de estos antecedentes, la judicatura de segunda instancia sostuvo que la excepción de prescripción de la acción acogida referida a aquellas fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabados de las obras, no tienen aplicación ni injerencia alguna en la litis desde que, según concluye el peritaje ampliado rolante a fojas 422 y siguientes, no hay fallas que clasifiquen en este ítem. De lo anterior, solo cabe concluir que la demanda deber ser acogida íntegramente por cuanto todos los daños que se señalan se encuentran dentro de aquellos respecto de los cuales la acción no está prescrita. En cuanto a la excepción de falta de legitimación activa, indica que la legitimación, en este caso, se relaciona con el derecho subjetivo en virtud del cual se acciona, distando las alegaciones formuladas que se refieren a posibles vicios u omisiones en que se habría incurrido al accionar, por lo que la desestima.

Cuarto: Que, respecto al primer capítulo de nulidad, el recurrente se refiere a la excepción de prescripción de la acción interpuesta, la cual debió ser acogida respecto de todos los daños, y expresa que el artículo 18 letras a y b de la Ley General de Urbanismo señala que: *“Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en los plazos que se señalan a continuación: 1. En el plazo de diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble. 2. En el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones. 3. En el plazo de tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras.”*



Respecto a este punto, el recurrente sostiene que la judicatura debió recurrir a las presunciones para establecer cuáles daños pertenecían a aquellos que prescribían en cinco o tres años, lo que no hace.

Pues bien, lo que sucede en el caso de autos es que la judicatura estableció, de acuerdo a la ampliación del informe pericial evacuado por la arquitecta Valentina Andrea Chacaltama Sims, el cual no fue objetado por la parte demandada, y que apreciaron de acuerdo a las reglas de la sana crítica, que ninguno de los daños correspondían a aquellos considerados “fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras”, por lo cual, la acción para hacer efectiva la responsabilidad por aquellos no prescribe en tres años.

De conformidad a lo establecido en el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, la prueba pericial se aprecia de acuerdo a las reglas de la sana crítica. Siguiendo a la doctrina y, como reiteradamente lo ha resuelto este tribunal, este sistema conduce al descubrimiento de la verdad por los medios que aconsejan la razón y el criterio racional puesto en juicio. El valor atribuible a los medios de prueba no está establecido en la ley, por ende, se trata de un proceso intelectual, interno y subjetivo del que analiza. Es una materia esencialmente de apreciación y, por lo mismo, de hecho, cuya estimación corresponde exclusiva y privativamente a los tribunales del fondo. La regla general es que la actividad de valoración o ponderación de las probanzas y, con ello, la fijación de los hechos en el proceso queda agotada en las instancias del juicio, a menos que los tribunales del grado al determinarlos, hayan desatendido las razones lógicas, científicas, técnicas o de experiencia, en cuya virtud ha correspondido asignarles valor y determinar su eficacia.

Quinto: Que, en este sentido, las alegaciones planteadas por la recurrente, implican un cuestionamiento de la valoración que, de los diversos elementos allegados al proceso, hicieron los tribunales y de las conclusiones a que sobre dicha base arribaron, a fin de modificar los presupuestos fácticos establecidos y que han servido de base para la decisión adoptada en el fallo impugnado. En efecto, se pretende una nueva ponderación de los medios de convicción allegados a la causa, acorde con la posición jurídica que la demandante ha mantenido en el juicio, lo que no resulta procedente por la vía intentada.

Sexto: Que los hechos de la causa son sólo aquellos establecidos por la judicatura del fondo en la correspondiente sentencia y pueden ser modificados si



el recurrente denuncia y se constata infracción de las normas reguladoras de la prueba, lo que no ha acontecido. En consecuencia, tratándose de un recurso de derecho estricto, no es pertinente, en este caso, revisar los antecedentes fácticos que sustentan la decisión, ponderando nuevamente los medios de convicción allegados a la causa, pues la sentencia contiene el análisis de la prueba rendida, los hechos que se tuvieron por probados y el razonamiento que conduce a esa conclusión, sin que el recurrente haya fundado y demostrado infracción a las normas de la sana crítica.

Séptimo: Que, por otra parte, de acuerdo a los hechos que se tuvieron por establecidos en la sentencia impugnada, los daños experimentados por el inmueble se encuadran en los del N° 1 y 2 del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, por lo cual el plazo de prescripción de la acción es de diez o cinco años, respectivamente, contados desde la fecha del certificado de la recepción definitiva de las obras, esto es, el 15 de abril de 2009, y como la notificación de la demanda se practicó el 11 de abril de 2014, no se alcanzaron a cumplir los plazos señalados; y habiendo sido notificada la demanda antes del vencimiento del plazo, no tiene influencia en lo decisivo del fallo la argumentación que hace la judicatura de segunda instancia sobre el momento en que se interrumpe el término de la prescripción. Por lo anteriormente señalado, la excepción de prescripción de la acción ha sido correctamente desechada.

Octavo: Que, de acuerdo al segundo capítulo de nulidad, esto es, el error respecto a la aplicación del artículo 23 de la Ley N°19.537, al rechazarse la excepción de falta de legitimación activa de la Comunidad Edificio Nautilus, se debe considerar que sostiene lo siguiente: “ Serán funciones del administrador las que se establezcan en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios, tales como ... representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7° del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros...”, y la parte recurrente la funda en que no bastaría la representación de la administradora del condominio para ejercer la acción, sino que igualmente se requeriría acuerdo de los copropietarios, de lo que se debe dejar constancia en un documento, consignando la naturaleza de la acción, el monto y la identificación de la o las personas a quienes se demandará. Pues bien,



al respecto se debe tener presente que el recurso se basa en hechos no asentados por la judicatura de la instancia, a saber, que la asamblea que autorizaba a la administradora a demandar fue declarada nula y que, en todo caso, no se la autorizó para deducir la que originó el presente juicio. También, que la doctrina ha estimado que las funciones otorgadas a los administradores corresponden a aquellas materias que se encuentran dentro del ámbito natural de decisión de la asamblea de copropietarios, en cuanto a la conservación de los bienes comunes, y, en este caso, doña Marcela del Carmen Muñoz Astudillo al ser la administradora de la comunidad, además de representarla judicial y extrajudicialmente ante los tribunales de justicia ordinarios y especiales, puede nombrar abogado patrocinante y representante, otorgar poderes, inclusive aquellos del artículo 7° del Código de Procedimiento Civil, por lo tanto, en esas condiciones, se encontraba facultada para deducir la demanda, cuyo fundamento principal es el cuidado de los bienes comunes, según el mandato otorgado por la “Comunidad Edificio Nautilus”.

Noveno: Que, conforme lo razonado, no habiéndose incurrido en los errores de derecho denunciados, el recurso en examen debe ser rechazado.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 764, 765, 766, 767, 768 y 783 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza, sin costas, el recurso de casación en el fondo** deducido por la demandada a fojas 438, contra la sentencia de veintidós de noviembre de dos mil diecisiete, que se lee a fojas 432 y siguientes.

Redactó la abogada integrante Leonor Etcheberry C.

Regístrese y devuélvase.

N°45.875-17

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señores Juan Fuentes B., Ricardo Blanco H., señora Gloria Ana Chevesich R., y los Abogados Integrantes señora Leonor Etcheberry C., y señor Iñigo De la Maza G. No firma el abogado integrante señor De la Maza, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por estar ausente. Santiago, doce de marzo de dos mil veinte.





Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

En Santiago, a doce de marzo de dos mil veinte, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

