

Iquique, veintidós de noviembre de dos mil diecisiete.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción del último párrafo del fundamento décimo primero y vigésimo segundo que se eliminan.

Y, TENIENDO, EN SU LUGAR, Y ADEMÁS PRESENTE:

PRIMERO: Que, en estos antecedentes se dedujo recurso de apelación por el abogado de la parte demandante, don Luis Buena Bugueño, en contra de la sentencia definitiva dictada el diecinueve de agosto de dos mil dieciséis, por la señora Jueza Titular del Segundo Juzgado Civil de Iquique, doña Patricia Alejandra Shand Scholz, en la cual se acoge parcialmente la demanda interpuesta limitándose sólo a establecer la procedencia de la responsabilidad civil de la demandada respecto de los daños señalados en el fundamento décimo séptimo de la sentencia en alzada, excluyendo todos los demás daños estructurales descritos en la demanda y acreditados, a su juicio, en el proceso, sosteniendo, asimismo, que la sentencia referida le ocasiona agravio en cuanto se acoge parcialmente la excepción de prescripción opuesta por la demandada, declarando prescrita la acción para el cobro de los daños demandados que no se encuentran comprendidos en el considerando séptimo del fallo.

Solicita además el apelante que, sin perjuicio de lo resuelto por esta Corte, todos los daños que no estén comprendidos en el fundamento décimo séptimo deben ser indemnizados, rechazándose de esa manera la excepción de prescripción en cuanto a los daños y terminaciones o de acabado de las obras, como también se condene a la demandada al pago de las costas del recurso.

SEGUNDO: Que el apelante, en términos generales, expone que si bien la sentenciadora a quo acogió la demanda casi en su totalidad, calificó de manera arbitraria los daños excluidos y por ende desestimó la responsabilidad de la demandada, según se desprende del

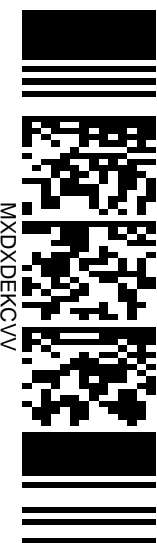


fundamento décimo séptimo. Agrega el apelante que lo resuelto es injusto pues se trata de evidentes fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, dejándose fuera una serie de conceptos a raíz de los cuales la comunidad ha incurrido en gastos, siendo aquellos parte de la responsabilidad de la demandada.

TERCERO: Que la demandada por su parte se adhirió a la apelación, solicitando en definitiva se rechace la demanda en todas sus partes, desde que debe entenderse prescrita la acción que busca la reparación o indemnización en su caso de las fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, por cuanto al ampliarse la demanda inicialmente interpuesta, es el nuevo plazo el que debe computarse y en consecuencia se entiende que el plazo de cinco años, estaba prescrito.

De igual forma, el apoderado de la demandada señaló que la sentenciadora de la instancia debió acoger la excepción de falta de legitimación activa, desde que no resulta, –a su juicio-, suficiente el haberse nombrado a doña Marcela del Carmen Muñoz Astudillo como administradora del edificio “Nautilus”, pues necesita para demandar el acuerdo otorgado en una asamblea de copropietarios en que se deje constancia de tal circunstancia, la naturaleza de la demanda, lo que se demandará, su monto y contra quién se dirige la acción, cuestión que por cierto no ocurrió.

CUARTO: Que en cuanto a la excepción de falta de legitimación activa, el demandado en su contestación de la demanda opuso esta alegación de fondo, fundado en que no bastaría la representación de la administradora del Condominio para ejercer la acción, sino que igualmente se requeriría acuerdo de los copropietarios para hacerlo de lo que se debe dejar constancia en una asamblea, consignando la naturaleza de la acción, el monto y la identificación de la o las personas a quienes se demandará.



Luego en la adhesión a la apelación, refiere el adherente que “la demandante, si bien es cierto tiene las facultades del artículo 7 del Código de Procedimiento Civil, sólo puede ejercerla cuando en una asamblea de copropietarios así lo haya acordado en términos precisos, ya que recordemos que sólo es la administradora del condominio y sus funciones principales se refieren a la conservación y funcionamiento de los bienes comunes, en ningún caso de mutuo propio ejercer facultades de disposición de los copropietarios dueños de la comunidad y áreas comunes del edificio, sin estar legitimada para ello, cuando ni siquiera es propietaria de departamentos” (sic). Luego hace referencia a la sentencia dictada el 4 de mayo de 2015 por el Primer Juzgado de Policía Local de Iquique, la que declaró la nulidad de la asamblea de copropietarios del edificio Nautilus celebrada el 12 de febrero de 2013.

QUINTO: Que, se acompañó en esta instancia por el adherente a la apelación, copia de la sentencia dictada por el Primer Juzgado de Policía Local de esta ciudad, el 4 de mayo de 2015, pudiendo advertir de la misma, que declaró la nulidad de la asamblea de copropietarios del edificio Nautilus celebrada el 12 de febrero de 2013, en la cual entre otros acuerdos, se decidió revocar al anterior directorio y designar uno nuevo, además de ratificar en su cargo a la administradora del edificio doña Marcela Muñoz Astudillo. Los motivos de dicha declaración de nulidad dicen relación con la falta de cumplimiento de los requisitos necesarios para proceder a la citación a asamblea de copropietarios así como también vicios en la adopción de los acuerdos.

SEXTO: Que el análisis de las argumentaciones en que el adherente de apelación funda su recurso permiten concluir que el punto central de la alegación se refiere a que los copropietarios no habrían dejado constancia en una asamblea, conforme lo exigiría el reglamento de copropiedad del edificio, de su voluntad de demandar a



Compañía SYS Inmobiliaria limitada, así como tampoco de la naturaleza de la acción y la cuantía de ella.

Pues bien, dichas argumentaciones no resultan acreditadas por la sentencia dictada por el Primer Juzgado de Policía Local de esta ciudad, desde que en aquel se declaró la nulidad de la asamblea de copropietarios celebrada el 12 de febrero de 2013, en la que se designó un nuevo directorio y se ratificó en su cargo a la persona que ejercía como Administradora. En tal sentido, la sentencia acompañada en esta instancia dice relación con un problema de representación de la comunidad, lo que puede enmarcarse dentro de la excepción de “falta de capacidad del demandante, o de la personería o representación legal del que comparece en su nombre,” la que no fue opuesta en la etapa procesal correspondiente.

Por lo demás no se acreditó la verdadera existencia del requisito alegado por el adherente, como es, la necesidad de que los copropietarios manifestaran en asamblea su voluntad de ejercer una acción judicial, identificando la misma así como aquellos en contra de quienes se dirige y el monto a demandar, toda vez que no se acompañó el reglamento de copropiedad.

SÉPTIMO: Que, respecto a la legitimación, se ha señalado que “se vincula con la titularidad de la situación controvertida en un juicio y es un presupuesto de fondo de procedencia de la acción; es decir, una exigencia cuya falta determina ineludiblemente que no se pueda conceder la petición de tutela judicial solicitada en el proceso”. (Romero Seguel, Alejandro. Curso de Derecho Procesal Civil. La acción y la protección de los derechos. Tomo I. Editorial Jurídica de Chile, p. 93).

Acorde a lo señalado la legitimación activa en este caso, se relaciona con el derecho subjetivo en virtud del cual se acciona, distando de las alegaciones del adherente a la apelación en cuanto, aquellas se refieren a posibles vicios u omisiones en que se habría



incurrido al accionar, por lo que no puede sino desestimarse la excepción de falta de legitimación activa.

OCTAVO: Que la jueza a quo, en el fundamento décimo primero al finalizar dicho motivo, se pronuncia sobre una serie de defectos o daños, que a su juicio no pueden perseguirse, porque la acción para ello se encontraría prescrita. Tal conclusión acorde a las reglas de un debido proceso y dada la especificidad técnica de la materia ante la cual nos encontramos debe ser amparada en razones claras y comprensibles que den cuenta del elemento probatorio y método a partir del cual se clasificó cada una de las partidas de daños demandados, conforme a la distinción que para efectos de prescripción establece la Ley de Urbanismo y Construcciones, fundamentación que se omite en la sentencia apelada.

La ampliación del informe pericial evacuado por la arquitecto doña Valentina Andrea Chacaltana Sims, agregado a fojas 422 y siguientes, no objetado y apreciado conforme las reglas de la sana crítica, permite establecer que ninguna de las fallas o defectos denunciados por el demandante son de aquellos considerados “fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras”, en consecuencia, ninguno de los daños apreciados por la perito prescriben en el plazo de tres años, de manera que, no podría darse lugar a la excepción de prescripción respecto de ninguno de aquellos daños demandados, desde que se trata en todos los casos de defectos que afectan la estructura soportante del inmueble o bien aquellos elementos constructivos o de las instalaciones, los que prescriben a contar de 10 y 5 años respectivamente desde la recepción definitiva de obras, cuestión que no fue controvertida y ocurrió el 15 de abril de 2009.

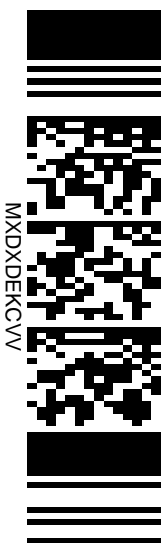
NOVENO: Que, teniendo siempre presente lo expresado en el fundamento anterior, y en relación a la crítica de la demandada, sostenida en su escrito de adhesión a la apelación, relativo a la errada



interpretación que la juez a quo hace para determinar que respecto de los daños o defectos que prescriben en el plazo de 5 años, estos no estarían prescritos, huelga señalar además de los argumentos dados por la sentenciadora no resulta, por cierto, impertinente señalar lo resuelto por la Excma. Corte Suprema, el 31 de mayo de 2016, en los autos Rol N° 6900-2015, al decir a propósito si para interrumpir la prescripción era necesaria la notificación de la demanda o bastaba su sola interposición, resolvió: “...Considerado lo anterior es tiempo de variar el criterio mayoritario que ha sostenido que la interrupción de la prescripción requiere la presentación de la demanda y además su notificación aun devengándose el plazo de prescripción. Esta posición doctrinal y jurisprudencial contraviene el fundamento mismo de la prescripción que sanciona el descuido, desidia y negligencia de quien detenta un derecho y en cambio privilegia una interpretación que no tiene asidero en los artículos 2518 y 2503 n° 1, ambos del Código Civil...”, pues bien claramente el demandante no tuvo una actuación negligente sino que por el contrario presentó y notificó dentro de plazo la demanda. El cuestionamiento radica, en la presentación de la ampliación de la demanda que, por cierto, lo fue dentro del plazo de 5 años y referente a daños o defectos que de cierta manera también pueden entenderse incluidos en los singularizados en la demanda primitiva, además no debemos olvidar que estamos frente a una unidad de acción y que además –continúa el máximo tribunal- “...tal como lo sugiere Domínguez Águila parece relevante distinguir ‘el efecto procesal del efecto sustantivo que tiene la demanda’ (Domínguez Águila, Ramón. La prescripción extintiva, Santiago, Jurídica, 2004, p. 263). No parece adecuado, exigir para la interrupción la notificación de la demanda, la que si bien debe dotarse de consecuencias en el ámbito estricto del derecho procesal al configurar el inicio del proceso, no cabría estimarla un elemento constitutivo de la interrupción civil de la prescripción. Esto se refuerza



si consideramos que la notificación no constituye un acto dentro de la esfera única del acreedor, pues queda supeditada su realización a los vaivenes del acto procesal del receptor y la no siempre fácil ubicación del deudor. A esto cabe agregar que el fundamento de la prescripción estriba en sancionar la desidia o negligencia del acreedor en la protección de sus derechos o en el reclamo de los mismos. La presentación de la demanda parece satisfacer este requisito dado que ahí aflora su voluntad de hacer efectivo su derecho mediante la acción respectiva, sin que haya necesidad de notificación de la demanda. Cabe acá considerar la opinión de Domínguez Águila, quien sostiene que 'Habría de reconocerse sin embargo, que en el estado actual de la jurisprudencia ya es regla la que obliga a notificar la demanda antes que el plazo de prescripción haya transcurrido; pero no porque tal sea la jurisprudencia dominante podemos aceptar la doctrina sin otra consideración. Ella proviene más bien de la confusión que generalmente existe entre los efectos procesales de la notificación y los aspectos sustantivos en que descansa la prescripción, y no separar unos de otros determina aquí que se pretenda exigir que la voluntad interruptiva se haga depender de su conocimiento por el deudor, a pesar que aquella no tiene por qué tener un carácter recepticio. Es verdad que el Código exige luego para mantener el efecto interruptivo que haya una notificación válida; pero no la pide para que ese efecto se produzca inicialmente' (Domínguez Águila, Ramón (2004), op. cit., p. 263). Queda todavía por considerar que el artículo 2503 n°1 que ha sido el precepto que ha fundado la tesis predominante no señala que deba notificarse dentro del plazo de prescripción para que ésta se entienda interrumpida. Sólo indica que para alegar la interrupción la demanda debe haber sido notificada sin indicar la época en que deba realizarse ni tampoco que deba tener lugar antes de expirar el plazo.”.



DÉCIMO: Que, aclarado lo que se ha venido reseñando, cabe decidir que en definitiva deberán pagarse en la suma que haya de fijarse, los daños precisamente determinados en la ampliación de la pericia decretada en esta instancia como medida para mejor resolver, señalados en la demanda y ampliación de demanda presentada en autos, y que, según su tipología, se detallan a continuación:

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

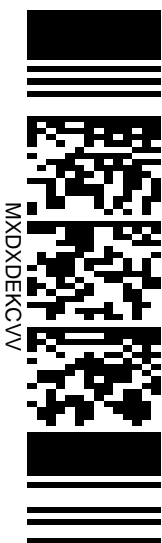
1.- Vigas y losa del subterráneo: Perforaciones de vigas y losas mal ejecutadas, efectuadas con posterioridad al hormigonado sin indicaciones estructurales, sin refuerzos, y con enfierraduras expuestas a corrosión.

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 mínimo 10 cm. y altura máximo 20 cm.

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.

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

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.

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.

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

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.

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

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

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.

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

UNDÉCIMO: Que, conforme lo que se ha venido reseñando, la prescripción acogida por la jueza de la instancia, esto es, de aquellas



fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabados de las obras, no tiene 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, y como se dirá sólo cabe concluir que la demanda deberá ser acogida íntegramente por cuanto todos los daños que en ella se señalan se encuentran dentro a aquellos respecto de aquellos cuya acción no está prescrita.

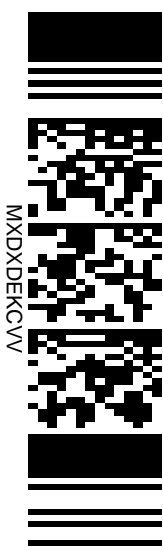
Por estas consideraciones, el mérito de lo expuesto, y visto, además lo dispuesto por los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara que **SE REVOCA** la sentencia apelada de diecinueve de agosto de dos mil dieciséis, dictada por la señora Jueza Titular del Segundo Juzgado Civil de Iquique, doña Patricia Alejandra Shand Scholz, en aquella parte que acoge parcialmente la demanda de autos y en su lugar **SE DECLARA** que se acoge íntegramente la demanda de fojas 1 y ampliación de fojas 58, ordenándose pagar por concepto de indemnización, los gastos que resulten de la reparación de los daños o defectos señalados en dichas presentaciones, y que se encuentran detallados en el motivo décimo precedente, cuyos montos se diferirán para la parte de ejecución del fallo, con los respectivos intereses y reajustes, confirmándose en lo demás apelado.

Regístrese y devuélvase, con sus agregados.

Redactó el Ministro señor Rafael Corvalán Pazols.

Rol N° 484-2017 (Civil).

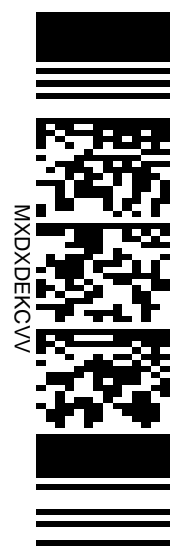




MXDXDEKCVV

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Iquique integrada por los Ministros (as) Pedro Nemesio Guiza G., Rafael Francisco Corvalan P. y Abogado Integrante Damian Patricio Todorovich C. Iquique, veintidós de noviembre de dos mil diecisiete.

En Iquique, a veintidós de noviembre de dos mil diecisiete, 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 13 de agosto de 2017, 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>.