

Santiago, diecisiete de febrero de dos mil veintiuno.

**Vistos y teniendo presente:**

**Primero:** Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 781 y 782 del Código de Procedimiento Civil, se ordenó dar cuenta de los recursos de casación en la forma y en el fondo deducidos por la parte demandada en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de La Serena que confirmó la de primera instancia que acogió la demanda formulada en los términos a que se refieren los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

**En cuanto al recurso de casación en la forma.**

**Segundo:** Que la parte recurrente denuncia que la sentencia incurrió en las causales de invalidación formal a que se refiere el artículo 768 número 5 en relación con lo dispuesto en el artículo 170 número 4 y 6, todas disposiciones del Código de Procedimiento Civil, toda vez que al confirmar el de base, que no se refiere a cuál es la falla o defecto en la construcción del inmueble que hace procedente la indemnización de perjuicios, incumple el numeral 4 del artículo 170 del Código de Enjuiciamiento Civil, la infracción al numeral 6, lo funda en que los tribunales del fondo no se hicieron cargo de sus alegaciones al momento de fallar.

**Tercero:** Que, de las argumentaciones expuestas en el libelo impugnatorio aparece que denuncia que se configurarían tanto en la sentencia recurrida como en la de primera instancia, sin que haya instado por la invalidación de ésta. Así las cosas, la parte recurrente no preparó el recurso de conformidad a lo previsto en el artículo 769 del Código de Procedimiento Civil, que dispone: “Para que pueda ser admitido el recurso de casación en la forma es indispensable que el que lo entabla haya reclamado de la falta, ejerciendo oportunamente y en todos sus grados los recursos establecidos por la ley”.

De este modo, al no haberse instado por la invalidación de la sentencia de primer grado, que derivó en una decisión confirmatoria que no se pronunció sobre la existencia de eventuales vicios formales, debe concluirse que el recurso carece de preparación, por lo que no cumple con los requisitos que la legislación prevé para su admisibilidad.

**En cuanto al recurso de casación en el fondo.**



**Cuarto:** Que denuncia vulnerado el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, puesto que no se acreditó la existencia del daño o falla en el inmueble y la causalidad con los perjuicios producidos, sino que solo se indicó que hay hongos en diversas habitaciones del departamento, lo que puede verse afectado por una mala ventilación o un uso incorrecto de la calefacción, indicaciones todas que se consignan en el manual del propietario entregado al demandante. Lugo, denuncia infringido el artículo 1698 del Código Civil, ya que la sentencia recurrida parte de la base que hubo un defecto en la construcción, sin indicar cuál es y porque al argumentar que a nadie le consta que el propietario haya eludido las recomendaciones de uso del manual del propietario, lo insta a probar un hecho negativo. Finalmente, alega la violación de los artículos 1702 del Código Civil y 346 N° 1 del Código de Procedimiento Civil

**Quinto:** Que en la sentencia se establecieron los siguientes hechos:

1.- Que con fecha 7 de febrero de 2017, mediante escritura pública, Inmobiliaria Nueva Serena S.A., vendió, cedió y transfirió a don Fabián Antonio Fernández Cataldo el departamento N°224 del segundo piso del Edificio El Maitén, perteneciente al Condominio Altos del Milagro II, de La Serena.

2.- El 20 de febrero de 2017, el actor recepcionó el departamento, advirtiendo una serie de detalles en su construcción, que informó mediante una carta a la demandada, entre los que destacan: 1.- Piso flotante desnivelado en dos de los tres dormitorios; 2.- Tres celosías quebradas en los dos baños de la propiedad; 3.- La puerta tanto de acceso como del baño de visitas con deficiencias en su montaje; 4.- Los dos dormitorios pequeños, al igual que las otras dependencias, con detalles en el montaje de sus puertas; 5.- Una de las hojas de la ventana corredera de uno de los dormitorios pequeños no fue fijada al marco respectivo; 6.- Dormitorio matrimonial con desnivel del piso flotante, además, uno de los costados del marco de aluminio de la ventana es más corto, no logrando una correcta unión en el vértice; y, 7.- Baño suite con problemas de montaje en puerta, con chapa de seguridad defectuosa y con deficiencias en instalación; no obtuvo respuesta de la demandada.

3.- El demandante, en abril de 2017, interpuso reclamo ante el SERNAC a fin de lograr la pronta reparación de las observaciones aludidas, conforme a las obligaciones de la empresa; sin que la demandada diera respuesta.



4.- El departamento, además, presentó problemas de humedad con presencia de moho y hongos, los que dañaron una serie de prendas de vestir, artículos electrónicos y pusieron en peligro la salud de los habitantes de la propiedad.

Sobre la base de los hechos establecidos, la judicatura del fondo acogió la demanda de indemnización de perjuicios, para lo cual tuvo en consideración el Informe Técnico de Inspección y Evaluación de Daños y Reparación, emitido en julio de 2018 por don Francisco Gálvez Tapia constructor civil, constató que “las terminaciones de la propiedad se encuentran en un estado deplorable, con tabiquería que muestra una flecha horizontal generando un pandeo en los muros”; además, que existe visualmente una masiva presencia de hongos en el departamento con un foco agresivo en dos dormitorios; que el baño suite tiene una filtración de tercer nivel, creando problemas en la pintura del cielo; que hay una puerta de tipo corriente que no corresponde al proyecto del tipo de departamento. Concluye que “la sinergia de los muros de hormigón con exudación y sin tratamiento como un hidropelente en su proceso de terminación en el dormitorio principal, más las ventanas con los marcos de aluminio que funcionan como conductores térmicos atrapando la condensación, y la tabiquería que por no tener placas de yeso cartón que contienen celulosas que provocan humedad y no tienen pintura con fungicida en su preparación, más la orientación como tiempo de sombra del departamento, crean un ambiente donde los hongos se pueden desarrollar rápidamente. Desechando las alegaciones del demandado relativas al mal uso de la propiedad, por no haberlo acreditado

**Sexto:** Que, parece pertinente tener en cuenta que sólo la judicatura del fondo se encuentra facultada para determinar los hechos del litigio y que efectuada correctamente dicha labor, esto es, con sujeción a las denominadas normas reguladoras de la prueba atinentes al caso en estudio, se tornan inalterables para este tribunal de casación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil. En la especie, el recurrente acusó la conculcación del artículo 1698 del Código Civil; sin embargo, dicha alegación debe ser rechazada, porque los razonamientos expresados en el fallo permiten concluir que se distribuyeron correctamente las cargas probatorias, al exigir que el demandante acreditara los fundamentos de su acción y al demandado los de su defensa.



**Séptimo:** Que, en relación con la infracción a los artículos 1702 del Código Civil y 346 N° 1 del Código de Procedimiento Civil, tales vulneraciones deben ser rechazadas, porque los tribunales ponderaron cada una de las probanzas incorporadas conforme a las reglas previstas por la legislación, dando por asentadas las circunstancias antes señaladas y desarrollando los motivos por los cuales establecieron que el demandante acreditó los daños de la propiedad y los perjuicios que ello le ocasionó.

**Octavo:** Que, en cuanto a la vulneración del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, sobre la base de los hechos establecidos, que resultan inamovibles para esta Corte, al no haberse acreditado el quebrantamiento de normas de aquellas denominadas reguladoras de la prueba, debe descartarse que los daños en la vivienda sea consecuencia del mal uso de la propiedad, lo que lleva a concluir que la decisión es producto de la correcta aplicación de las normas de fondo que rigen la materia; razón por la que el arbitrio debe ser desestimado en esta etapa de su tramitación, por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Por estas consideraciones y de conformidad con las disposiciones citadas, se declara **inadmisible** el recurso de casación en la forma y se rechaza el de casación en el fondo deducidos en contra de la sentencia de nueve de noviembre de dos mil veinte.

Regístrese y devuélvase.

Rol N° 145-2021





EMZKTJGXZX

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Andrea Maria Muñoz S., María Angélica Cecilia Repetto G., Ministro Suplente Mario René Gómez M. y los Abogados (as) Integrantes Leonor Etcheberry C., Antonio Barra R. Santiago, diecisiete de febrero de dos mil veintiuno.

En Santiago, a diecisiete de febrero de dos mil veintiuno, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

