Santiago, veintiocho de diciembre de dos mil dieciocho.

Vistos y teniendo, además, presente:

1°. Que, la demandada Inmobiliaria L&L Limitada, se alza en contra de la sentencia definitiva de 4 de diciembre de 2017, argumentando que no es responsable de los daños en la construcción que pudieren haber afectado a la demandante, toda vez que la ley que le es aplicable es el texto anterior del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción (L.G.U.C.), el cual hace responsable directamente a la empresa constructora que realizó las obras, que en este caso, según consta en autos y en la compraventa, la "Empresa Constructora Sigro S.A.", atendido a que la entrada en vigencia de las modificaciones que incorporó la Ley N°19.472 a la L.G.U.C., establecido en su artículo transitorio, es posterior a la fecha de emisión del Permiso de Edificación de Edificio Da Vinci, de fecha 13 de diciembre de 1996.

Los otros argumentos de su escrito de apelación son los mismos que hizo valer en su contestación de demanda.

2°. Que, no se ha discutido en autos que el fundamento legal de la demanda incoada por la actora se sustenta en los artículos 18 y 19 de la L.G.U.C., el primero de ellos modificado por la ley 19.472, publicada en el Diario Oficial el 16 de septiembre de 1996, que dispuso que "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." El artículo transitorio de ese texto señaló que "la presente ley comenzará a regir noventa días después de su publicación. Las modificaciones que se introducen por esta ley al D.F.L. N°458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, sólo se aplicarán a los permisos que se otorguen con posterioridad a su vigencia." Con anterioridad a ésta, entonces, regía el D.F.L. N°458 de 1975 que en su artículo 18° disponía que "los fabricantes, proyectistas y constructores serán responsables, respectivamente, de la calidad de los materiales, de los errores de diseño y de los vicios de construcción en las obras en que hubieren intervenido y de los perjuicios que con ello causaren a terceros."

BKXXHXGRRB

También resulta indiscutible que el Permiso de Edificación N°285/96 del Edificio Da Vinci, proyecto realizado por la Sociedad Inmobiliaria L&L Limitada construido en el lote N°4, resultante de la subdivisión de la Parcela N°6 de la Chacra Lo Alvarado del Fundo Lo Curro, comuna de Vitacura, se otorgó el 13 de diciembre de 1996, emitido por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Vitacura, datando la recepción final del mismo por certificado N°115/2010, el 8 de junio de 2010, emitido por la misma Dirección de Obras, de manera que, con relación a este permiso fluye que su otorgamiento fue anterior a la entrada en vigencia del actual artículo 18 de la L.G.U.C. Sin embargo, tampoco ha sido discutido que posteriormente, con fecha 11 de febrero de 1998, se otorgó el Permiso de Edificación N°40/98, que modificaba el permiso de 13 de diciembre de 1996.

3°. Que, lo primero que partirá señalándose es que al contestar la demanda no se hizo alegación alguna por la demandada, Inmobiliaria L&L Limitada, como defensa, que diga relación con lo que ahora señala como fundamento de su apelación, esto es, que las reglas de la L.G.U.C. en la actual redacción del artículo 18 son inaplicables en la especie al ser posterior a la fecha de emisión del Permiso de Edificación de Edificio Da Vinci, de fecha 13 de diciembre de 1996.

Entiende esta Corte que esta alegación, amén de extemporánea, resulta impertinente, pues la modificación del 11 de febrero de 1998 que se hizo al Permiso de Edificación original del Edificio Da Vinci tuvo por virtud integrar y hacer aplicables las nuevas disposiciones de la L.G.U.C. lo que se manifiesta con claridad en las cláusulas del contrato de compraventa que suscribieron las partes respecto de los inmuebles de autos. Así, por ejemplo, la cláusula séptima se titula “Responsabilidad primer vendedor”, nomenclatura que incorpora recién la Ley 19.472 de 1996; el punto “Siete. Uno.” señala sin ambigüedad que “la responsabilidad para Inmobiliaria L&L Limitada, en su calidad de primer vendedor, por las fallas o defectos constructivos que se presenten se sujetarán a lo regulado en la Ley General de Urbanismo y Construcción y en las demás normas legales y/o reglamentarias aplicables”; y, en la letra c) del punto “Siete. Dos” y punto “Siete. Cuatro.”, se vuelve a incluir la expresión “propietario primer vendedor”.

BKXXHXGRRB

4°. Que, por otro lado, tampoco puede ser admitido el argumento de la recurrente en orden a denunciar que el tribunal desatendió lo expresamente pactado en el punto "Siete. Tres." del contrato, que señalaba que "la responsabilidad del vendedor, de llegar a existir y declararse como tal, sólo se limitará a la provisión de los servicios constructivos necesarios para la corrección de las fallas o defectos del inmueble, libre de costos para el reclamante" y, particularmente el argumento que las partes consideraron razonable y oportuno incorporar en la Compraventa el punto "Siete. Cuatro." que, "para el ejercicio de las acciones relacionadas con la responsabilidad del primer vendedor, deberá acompañarse a la petición un informe técnico de una institución independiente de reconocido prestigio…" acordándose que fuera la Cámara Chilena de la Construcción o el Colegio de Ingenieros de Chile A.G., indistintamente, como las entidades que deberían emitir informes técnicos sobre eventuales fallas que afecten a los inmuebles.

Estima esta Corte que una cláusula como la primera de las señaladas, claramente limitada de su responsabilidad civil no puede imponerse ante un estatuto de responsabilidad objetiva como el que contiene el artículo 18 de la LG.U.C., que exige al propietario primer vendedor la obligación de satisfacer todo daño y perjuicio provocado por fallas o defectos en la edificación, cuando su causa se encuentre en las actividades previas, coetáneas y posteriores a su construcción de la edificación, abarcando todo el proceso constructivo. Con relación a la segunda de las cláusulas señaladas, esta Corte comparte los razones del juez del grado, en el considerando 18°, pues frente a la imposibilidad de obtener el informe técnico de las dos instituciones señaladas, la finalidad de la cláusula y la real intención de las partes fue la de "acompañarse a la petición un informe técnico de una institución independiente de reconocido prestigio" lo que no puede serle discutido a una institución como el DICTUC de la Pontificia Universidad Católica de Chile, la que además, fue recomendada por el propio Colegio de Ingenieros de Chile A.G., y que elaboró el informe titulado "Evaluación de las posibles causas de las filtraciones en Raimundo Larraín N°10.009, departamento 321/331".

5°. Que, así las cosas y conforme a todo lo que viene de ser dicho, esta Corte comparte los razonamientos del juez a quo lo que conducirá, según se dirá en lo resolutivo, a confirmar la sentencia definitiva de estos autos.

BKXXHXGRRB

6°. Que, la prueba documental aparejada por las partes en esta instancia, atendida la naturaleza de la cuestión debatida, en nada altera lo que se ha decidido.

Por estas consideraciones y disposiciones legales citadas y, de conformidad, además, con lo que disponen los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se confirma** la sentencia apelada, de cuatro de diciembre de dos mil diecisiete, escrita a fojas 261 a 293, dictada por el Vigésimo Noveno Juzgado Civil de Santiago.

Regístrese, notifíquese y, oportunamente, devuélvanse los autos.

Redacción del abogado Integrante Sr. Gonzalo Ruz L.

Rol Civil 1.490-2018.

No firma el Ministro señor Rivera, por obstante haber concurrido a la vista de la causa y acuerdo, por encontrase ausente.

MIREYA EUGENIA LOPEZ MIRANDA
MINISTRO
Fecha: 28/12/2018 11:55:24

GONZALO ENRIQUE RUZ LARTIGA
ABOGADO
Fecha: 28/12/2018 12:03:49

SONIA VICTORIA QUILODRAN LE BERT
MINISTRO DE FE
Fecha: 28/12/2018 12:04:39

BKXXHXGRRB

Pronunciado por la Cuarta Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministra Mireya Eugenia Lopez M. y Abogado Integrante Gonzalo Ruz L. Santiago, veintiocho de diciembre de dos mil dieciocho.

BKXXHXGRRB

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.