Santiago, diecisiete de mayo de dos mil veintiuno.

Visto:

Ante el Vigésimo Noveno Juzgado Civil de Santiago, en autos Rol N° 10.536-2015, por sentencia de cuatro de diciembre de dos mil diecisiete, se acogió la demanda interpuesta por Cribengi S.A. en contra de Inmobiliaria L&L Limitada, y la condenó a indemnizar los perjuicios provenientes de las fallas y defectos en la construcción del departamento N° 331, ubicado en calle Raimundo Larraín N° 10.009, Vitacura, que serán determinados en la etapa de ejecución o en otro juicio, con costas.

Conociendo de un recurso de apelación deducido por la demandada, una de las salas de la Corte de Apelaciones de la misma ciudad, por decisión de veintiocho de diciembre de dos mil dieciocho, la confirmó.

En contra de esta última resolución la misma parte dedujo recurso de casación en el fondo, solicitando su invalidación y la consecuente dictación de una de reemplazo que describe.

Se ordenó traer los autos en relación.

Considerando:

Primero: Que la recurrente acusa la vulneración del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en relación con el artículo transitorio de la Ley N° 19.472.

Señala que el precepto invocado en la demanda para fundar la responsabilidad que hace valer es el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, modificado por la Ley N° 19.462, de 1996, que establece "*el propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ellas, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables por las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios*".

Afirma que esta norma no es aplicable en el caso de autos en razón de lo dispuesto en el artículo transitorio de

YXWFXPDLGK

la Ley N° 19.472, que modificó la Ley General de Urbanismo y Construcciones, introduciendo la responsabilidad del "*propietario primer vendedor*". El precepto en comento establece que "*las modificaciones que se introducen por esta ley … sólo se aplicarán a los permisos que se otorguen con posterioridad a su vigencia*", esto es, "*noventa días después de su publicación*".

Agrega que la Ley N° 19.472 fue publicada en el Diario Oficial el 16 de septiembre de 1996, por lo tanto sólo es aplicable respecto de aquellos proyectos cuyos permisos de edificación hayan sido otorgados con posterioridad a su entrada en vigencia, en circunstancias que el que corresponde al edificio Da Vinci data del 13 de diciembre de 1996, esto es, antes de la entrada en vigencia del cuerpo legal referido.

Indica que atento a lo referido la magistratura debió aplicar el texto antiguo del artículo 18 del Decreto con Fuerza de Ley N° 458 que establece 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 la construcción en las obras en que hubiesen intervenido y de los perjuicios que con ello causaren a terceros*", y rechazar la demanda por cuanto Inmobiliaria L&L Limitada no corresponde a ninguna de esas categorías.

Termina señalando la forma en que la infracción denunciada influyó sustancialmente en lo dispositivo del fallo.

Segundo: Que la sentencia estableció como hechos de la causa, en lo que interesa al recurso, los siguientes:

1°.- El 8 de junio de 2010 la Dirección de Obras de la Municipalidad de Vitacura otorgó la recepción definitiva total a la obra con destino residencial vivienda colectiva, ubicada en calle Raimundo Larraín N° 10.009, comuna de Vitacura, que se denominó "Condominio Edificio Da Vinci". De

YXWFXPDLGK

tal obra la demandante adquirió el 9 de julio del mismo año los departamentos N° 321 y N° 331 del segundo y tercer piso;

2°.- El permiso de edificación N °285/96 del edificio Da Vinci se otorgó el 13 de diciembre de 1996, emitido por la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Vitacura;

3°.- El 11 de febrero de 1998 se otorgó el permiso de edificación N° 40/98 que modificó el N° 285/96;

4°.- La cláusula séptima de la escritura de compraventa referida en el numeral 1°, que se titula "*responsabilidad primer vendedor*", establece 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*".

Tercero: Que la magistratura concluyó, en lo pertinente al recurso en análisis, que la controversia debía resolverse sobre la base del actual texto del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, teniendo en consideración que si bien el permiso de edificación original se otorgó antes de su vigencia, con posterioridad -11 de febrero de 1998- se entregó uno que modificó el primero, y "*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*". Además tuvo en cuenta que la alegación efectuada por la demandada era extemporánea atendido que "*al contestar la demanda no se hizo alegación alguna … 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*

YXWFXPDLGK

la fecha de emisión del permiso de edificación de Edificio Da Vinci, de fecha 13 de diciembre de 1996".

Cuarto: Que, como se aprecia de los términos en que se construye el recurso de casación en el fondo, aparece estructurado al margen y, en cierta forma, en contra de los hechos establecidos en la causa, los que evidentemente se intentan alterar para los efectos de obtener una decisión diversa, esto es, no dar lugar a la demanda. En efecto, del tenor del arbitrio que en síntesis se ha reseñado en el motivo primero de esta resolución, se desprende que los errores de derecho denunciados se sustentan en que se habría acogido la demanda no obstante estar acreditado que el permiso de edificación se otorgó antes de la vigencia de la norma que hace responsable al "*propietario primer vendedor*" de los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en la construcción. Sin embargo, quedó establecido que con posterioridad se entregó un nuevo permiso de edificación que tuvo por objeto modificar o complementar el anterior, circunstancia fáctica de la cual no se hace cargo el recurrente.

Quinto: Que este tribunal ha señalado con anterioridad que los hechos asentados por la judicatura del fondo son inamovibles, a menos que el recurrente haya denunciado de modo eficiente infracción a las normas reguladoras de la prueba pertinentes, lo que no ocurre en la especie, toda vez que no fueron invocadas, de modo que no resulta posible decidir en sentido contrario. Es necesario tener presente que el objeto del recurso de casación en el fondo se circunscribe a la revisión y análisis de la legalidad de la sentencia, es decir, a la correcta aplicación del derecho, sobre la base de los hechos tal y como soberanamente los han dado por probados la magistratura del grado en uso de las facultades que son de su exclusiva competencia.

Sexto: Que, en consecuencia, resultando inamovibles los hechos asentados por el tribunal del fondo, carece de

YXWFXPDLGK

sustento la denuncia de contravención a las restantes disposiciones legales que se invocan.

Séptimo: Que si bien lo razonado es suficiente para desestimar el arbitrio en análisis, es pertinente tener en consideración que la impugnación sobre inobservancia de las disposiciones normativas que se acusa encierra una serie de alegaciones nuevas y, como tales, es menester recordar la improcedencia de hacer valer una causal de casación fundada en la infracción de preceptos legales que abordan materias distintas de las discutidas en la *litis*, esto es, en el caso de autos que no fueron promovidas por la solicitante en la etapa pertinente, como es la alegación sobre falta de legitimación pasiva de la demandada. Esta inadmisibilidad se impone, además, porque no han podido ser violentadas por la magistratura del fondo reglas legales no invocadas en el estadio procesal respectivo. De ello resulta que al intentar introducir alegaciones nuevas en esta sede, en circunstancias que no fueron incluidas en la instancia respectiva, el recurso no puede prosperar.

Octavo: Que, por último, lo alegado por la recurrente va en contra de lo actuado en la relación que entabló con la actora. Es así como del tenor literal de la escritura de compraventa que celebraron las partes se desprende que se sometieron a las nuevas disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Así, por ejemplo su cláusula séptima se titula "*Responsabilidad primer vendedor*", nomenclatura que incorpora recién la Ley N° 19.472 de 1996; el punto "*Siete. Uno.*" señala 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*".

YXWFXPDLGK

Noveno: Que, lo evidenciado en las dos motivaciones anteriores merece un reproche a la luz de la doctrina de los actos propios, que tal como expone Jorge Larroucau Torres ("La prohibición de ir contra acto propio en la justicia civil chilena", Revista de Derecho (Valdivia), Vol XXXIII,7 N°1, Junio 2020, pág. 273-296), la jurisprudencia civil chilena la ha considerado como un principio general del derecho.

Expresa Larroucau que el deber de coherencia no puede ser definido casuísticamente por el legislador, y como la ley procesal no puede saturarlo mediante reglas específicas, es la jurisprudencia y la dogmática quienes tienen que identificar en qué otros casos la confianza que generan las conductas de los litigantes amerita acudir a la prohibición de ir contra acto propio para acotar el derecho de defensa.

Agrega que "la prohibición de ir contra un acto propio es compatible con la libertad argumentativa de quien representa judicialmente a su cliente en un litigio, porque el derecho de defensa de aquella parte es la contracara del derecho de acción del otro litigante, de modo que –al conectar ambas posiciones: quien demanda con quien es demandado– se hace evidente que el respeto mutuo de sus "expectativas procesales justificadas" los protege por igual de las conductas abusivas."

Y es acá donde se advierte la alteración del principio *venire contra factum proprium not valet* por parte de la demandada, quien falta al imperativo de la buena fe objetiva, contradiciendo sus conductas anteriores al desconocer la estipulación contractual que alude al "propietario primer vendedor", como se expresó en la motivación séptima precedente, así como al argumentar, ahora, que no le es aplicable el actual texto del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El efecto de infringir este deber de coherencia es la inadmisibilidad del acto incoherente, cuestión que como se

YXWFXPDLGK

dijo, obiter dicta fundamenta la decisión de rechazar el arbitrio de la demandada.

En este contexto la conducta de la demandada falta al imperativo de la buena fe objetiva, contradiciendo sus conductas anteriores al argumentar, ahora, que no le es aplicable el actual texto del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Décimo: Que, en concordancia con lo expuesto, el recurso de casación en el fondo no puede prosperar y deberá ser desestimado.

Por estas consideraciones y de conformidad además con lo dispuesto en los artículos 764, 765, 770, 771, 772, y 783 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza el recurso de casación en el fondo**, deducido por la parte demandante en contra de la sentencia de veintiocho de diciembre de dos mil dieciocho, de la Corte de Apelaciones de Santiago.

Redactada por la abogada integrante señora María Cristina Gajardo H.

Regístrese y devuélvase.

Rol N° 11.553-19.

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señoras Gloría Ana Chevesich R., Andrea Muñoz S., Ministro Suplente señor Hernan González G., y las Abogadas Integrantes señores María Cristina Gajardo H., y Leonor Etcheberry C. No firma el ministro suplente señor González y la abogada integrante señora Gajardo, obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por haber terminado su periodo de suplencia el primero y por estar ausente la segunda. Santiago, diecisiete de mayo de dos mil veintiuno.

GLORIA ANA CHEVESICH RUIZ
MINISTRA
Fecha: 17/05/2021 15:01:59

ANDREA MARIA MERCEDES MUÑOZ SANCHEZ
MINISTRA
Fecha: 17/05/2021 15:02:00

YXWFXPDLGK

ROSA MARIA LEONOR ETCHEBERRY
COURT
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 17/05/2021 15:02:00

YXWFXPDLGK

Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

MARCELO DOERING CARRASCO
MINISTRO DE FE
Fecha: 17/05/2021 16:51:52

En Santiago, a diecisiete de mayo de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

MARCELO DOERING CARRASCO
MINISTRO DE FE
Fecha: 17/05/2021 16:51:53

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.

YXWFXPDLGK