

Santiago, veintidós de noviembre de dos mil veintiuno.

Vistos:

En estos autos Rol N° C-519-2019, seguidos ante el 2° Juzgado de Letras de Los Andes, sobre indemnización de perjuicios, caratulados “Núñez con Sociedad Inmobiliaria Rinconada de los Andes Chile Limitada” por sentencia de veintiocho de octubre de dos mil diecinueve, se acogió la demanda de indemnización de perjuicios interpuesta por doña Mercedes Gallardo en contra de la Sociedad Inmobiliaria Rinconada de los Andes Chile Limitada y se ordenó pagar a la actora la suma de \$ 12.000.000 por concepto de daño patrimonial, más la suma de \$ 5.000.000 por daño moral, más reajuste de acuerdo a la variación del IPC desde la fecha de ejecutoria de esta sentencia hasta su pago efectivo, con costas.

Se alzó la parte demandada y una sala de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, por sentencia de veintisiete de marzo de dos mil veinte, la revocó y en su lugar rechazó la demanda en todas sus partes, sin costas.

En contra de este último pronunciamiento, la demandante interpuso recurso de casación en el fondo, solicitando la invalidación del fallo y consecuente dictación de una sentencia de reemplazo que confirme la sentencia de primera instancia que acoge la demanda interpuesta.

Se ordenó traer los autos en relación.

Considerando:

Primero: Que, el recurrente denuncia la infracción de lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley de Urbanismo y Construcciones DFL N°458 y, asimismo, el quebrantamiento a las leyes reguladoras de la prueba, indicando los artículos 1698 y 1712 del Código Civil y 346, 384 y 426 del Código de Procedimiento Civil. Sostiene que el tribunal de segunda instancia si bien no altera el peso de la prueba, sí comete infracción al desestimar la contundente prueba aportada únicamente por la parte demandante, que si bien los testigos no prestaron declaración como peritos, su claro y experto conocimiento en la materia permitieron que su testimonio no desestimado fuere considerado por el tribunal de primera instancia.



Sostiene asimismo que de acuerdo a la prueba documental acompañada es posible dar por acreditado el primer presupuesto de la acción, esto es, que el demandado tiene la calidad de primer vendedor del inmueble en cuestión, y que los daños experimentados en la propiedad y las circunstancias que rodearon los hechos, fue acreditado por medio de testigos contestes y de la documental acompañada.

Termina señalando como dichos errores influyeron en lo dispositivo del fallo.

Segundo: Que son hechos establecidos en la sentencia, los siguientes:

- a) La actora compró como primera propietaria el inmueble denominado Lote A-36, del Condominio Los Pensamientos de Rinconada, ubicado en calle Nueva N°740, Rinconada, Los Andes.
- b) La venta fue efectuada por la demandada en calidad de propietaria primera vendedora.
- c) Existencia de falencias en la propiedad de la actora consistentes en grietas o fisuras en muros, techumbre, baños y piso, así como escurrimiento de agua desde el techo que genera humedad, y desprendimiento de revestimiento y pintura.

Tercero: Que, sobre la base de los hechos antes reseñados, los jueces del fondo desestimaron la demanda, señalando en el considerando sexto de la sentencia “que, ninguna probanza aportó la actora con el fin de acreditar que dichas fallas, visibles para los testigos y ministro de fe que acudieron al lugar y de que dan cuenta las fotografías y correos electrónicos remitidos por la demandante a la demandada, se produjeron a consecuencia de un actuar negligente de esta última, como tampoco se probó la entidad y origen de las mismas, esto es, si las fallas son estructurales, por mala calidad de los materiales o por defectos de construcción, puesto que tal hecho no puede ser probado por testigos, sino a través de prueba pericial, que no se aportó al proceso, careciendo de todo valor probatorio el informe sobre daños evacuado por don Claudio Arancibia Gallardo, quien señaló ser



constructor civil, puesto que se trata de un documento privado emanado de un tercero ajeno al juicio, no ratificado en juicio”.

Cuarto: Que los yerros en que se funda el recurso refieren, por una parte, a la infracción al artículo 18 de la Ley de Urbanismo y Construcciones y, por otra, a la infracción a específicas normas reguladoras de la prueba.

Es al demandante a quien le toca acreditar los presupuestos de la acción del artículo 18 de la Ley de Urbanismo y Construcciones, para lo cual es necesario acreditar a) la calidad de primera vendedora de la demandada, b) los daños y perjuicios producidos; c) la relación de causalidad entre éstos y el diseño o construcción del inmueble; y d) que tales daños se hayan producido durante la ejecución o después de terminada la obra.

Los primeros supuestos se encuentran reconocidos como hechos de la causa, por lo cual es necesario determinar qué pasa con los restantes elementos de la acción y si es correcto lo que señala la sentencia de segunda instancia en cuanto a que es necesario mediante la prueba acreditar la relación de causalidad y el momento de producido tales daños.

Quinto: El sistema de responsabilidad establecido en nuestro país tiene como regla general la presencia de culpa y dolo y la relación de causalidad entre los hechos culposos y dolosos y el daño, sin embargo, a partir de ciertos casos y ciertas hipótesis se ha desarrollado la llamada responsabilidad estricta y aún más la llamada responsabilidad estricta calificada. La responsabilidad estricta calificada exige *“una valoración objetiva de la calidad de una cosa o de un servicio, de conformidad con el estándar de calidad que el público tiene derecho a esperar...por lo cual esta atiende al defecto de la unidad que resulta de la actividad (cosa defectuosa). En consecuencia, la prueba para dar por establecida esta responsabilidad estricta calificada recae en la existencia de un defecto, con prescindencia de la acción u omisión de la que ese defecto es resultante...Acreditado el defecto, es indiferente la manera cómo este llegó a producirse, esto es la*



eventual negligencia en el proceso de fabricación” (Barros, Enrique, Tratado de Responsabilidad Extracontractual, págs. 448 y 449).

Sexto: Que de acuerdo a la doctrina los empresarios y profesionales que participan en la construcción están sujetos a dos tipos de responsabilidad, la contractual con los que le encargan las obras, y la responsabilidad extracontractual que resulta de los daños a terceros. Respecto a la Ley General de Urbanismo y Construcción aplicable al caso en comento, siguiendo el artículo 18 inciso primero, el cual dispone 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. En el caso de que la construcción no sea transferida, esta responsabilidad recaerá en el propietario del inmueble respecto de terceros que sufran daños o perjuicios como consecuencia de las fallas o defectos de aquélla.”*, lo que se establece es una responsabilidad estricta calificada por el resultado defectuoso de la construcción (Barros, Enrique).

Al respecto es necesario destacar que *“La responsabilidad del primer propietario es estricta calificada, pues está determinada por las fallas o defectos de construcción que hayan dado lugar a los daños. Acreditado el defecto, es indiferente cómo llegó a producirse; de modo análogo a como en el derecho comparado el productor puede ser hecho responsable por los daños causados por un producto defectuoso, el primer propietario es responsable por los daños causados por fallas o defectos de construcción. En consecuencia, quien encarga la construcción asume los riesgos por defectos de construcción, incluso respecto de futuros propietarios y terceros en general, aunque no haya un vínculo contractual directo. La responsabilidad tiene por solo antecedente colocar el edificio en el mercado”* (Barros, Enrique, *ob.cit.* pág. 781)

Séptimo: Que de acuerdo, al considerando segundo de este fallo, la judicatura de segunda instancia, dejó como hechos de la causa tanto el



hecho de ser el demandado el primer vendedor y la presencia de los daños establecidos y probados en primera instancia, con lo cual de acuerdo a lo estimado por la llamada responsabilidad estricta calificada no sería necesaria ninguna otra clase de prueba, la responsabilidad de la demandada nace principalmente de haber puesto el inmueble en el mercado, de haberse probado los daños y del hecho que la demandada no probó de ninguna forma el caso fortuito que le podría haber ayudado a no responder de los mismos.

Octavo: Que, conforme a lo razonado, el recurso en análisis deberá ser acogido en lo que dice relación con la aplicación errónea del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo, ya que la judicatura de segunda instancia exige la acreditación de la negligencia de la demandada en la producción de los daños, lo que de acuerdo a lo establecido en los considerandos precedentes no sería necesario en este tipo de responsabilidad.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo que disponen los artículos 764 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se acoge el recurso de casación en el fondo** interpuesto por la demandante contra la sentencia de veintisiete de marzo de dos mil veinte, la que, en consecuencia, **se invalida** y se la reemplaza por la que, sin nueva vista, pero separadamente, se dicta a continuación.

Redactada por la abogada integrante Leonor Etcheberry Court

Regístrese.

Nº 43.630-2020

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señoras Andrea Muñoz S., María Angélica Cecilia Repetto G., ministro suplente señor Mario Gómez M., y los Abogados Integrantes señoras María Cristina Gajardo H., y Leonor Etcheberry C. No firma el ministro suplente señor Gómez, obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por haber terminado su periodo de suplencia. Santiago, veintidós de noviembre de dos mil veintiuno.





EJJXCLPX

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

