

Suazo Mayorinca, Inés del Carmen  
Inmobiliaria Alagoas S.A.  
Otros sumarios  
Rol N° 1037-2020.- (C-1476-2018 Segundo Juzgado de Letras de La Serena)

La Serena, veintiséis de mayo dos mil veintiuno.

**VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:**

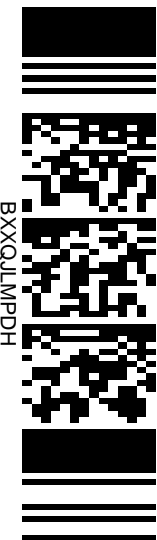
**PRIMERO:** Que el abogado don **Matías Nicolás Calderón Arratía**, por la demandada **Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A.**, en los autos sumarios caratulados, “Suazo Mayorinca Inés del Carmen con Inmobiliaria Alagoas S.A.”, Rol C-1476-2018 del Segundo Juzgado Civil de La Serena, ha deducido recurso de casación en la forma en contra de la sentencia de primer grado de fecha veinticuatro de febrero de 2020, escrita a fojas 113 y siguientes, asilado en la causal 5ª del artículo 768, en relación con el artículo 170 N° 4, ambas normas del Código de Procedimiento Civil, esto es, por haberse dictado con omisión de los fundamentos de hecho y de derecho que le sirven de fundamento.

En su petitorio, insta por el acogimiento de dicho arbitrio y solicita que esta Corte “invalide la sentencia recurrida, dicte la correspondiente sentencia de reemplazo, rechazando la sentencia de primer grado, con costas de la causa y del recurso”.

Por el primer otrosí de su presentación, interpone, además, recurso de apelación en contra de la misma sentencia, en la parte que hizo lugar a la indemnización del daño moral (única parte en que se accede a la demanda de los actores), persiguiendo, según sus peticiones concretas, que este Tribunal de Alzada la enmiende conforme a derecho y en definitiva rechace la demanda en la parte apelada, con expresa condena en costas, declarando expresamente:

1. Se rechace la demanda de autos respecto del daño moral reclamado.
2. En subsidio de lo anterior, que se rebaja la indemnización por daño moral otorgada, a la suma que el Tribunal de Alzada prudencialmente disponga.
3. Se confirme la sentencia de primera instancia respecto de lo no apelado.
4. Se condene a los demandantes, en costas de la causa y del recurso.

A su turno, la abogada **Carolina Constanza Santana Rojas**, por los demandantes, se alzó también en contra de la citada sentencia, por estimarla agravante para sus intereses, desde que no accedió a la reparación integral del daño solicitado, no obstante que la prueba demostró su existencia y origen, y perjuicios causados, infringiendo los principios de reparación integral del daño, de la equidad y de rechazo al enriquecimiento sin causa, por lo que insta por su enmendación: a).-En aquella parte que rechazó la acción deducida respecto de los

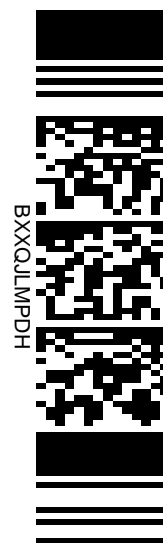


demandantes Yerko Enrique Tapia Gutiérrez, Jaime Eduardo Naveas Portillo e Inés del Carmen Suazo Mayorinca, por considerar la juzgadora que a la fecha de la presentación de la demanda sus viviendas no habían sufrido daño alguno, y que demandaban ante un daño eventual; b).-En aquella parte que no concede el daño emergente, por considerar que no existe presupuesto ni otra prueba respecto a la reparación del daño de las casas consistente en el recambio total del sistema de tuberías de agua potable, como del costo de un arriendo por cada una de las viviendas, ni el tiempo de duración que significaría dicho arriendo; c).-En cuanto rechaza la desvalorización que han sufrido las viviendas; d).- En cuanto acoge la demanda de daño moral solo por la suma de \$2.000.000, respecto de cada actor, estimándose insuficiente dicha suma para reparar este daño; y e).-En cuanto no condenó en costas a la demandada, por no haber sido completamente vencida.

Terminó pidiendo que se confirme la sentencia con declaración, acogiendo la demanda respecto de la totalidad de los actores, condenando a la demandada al pago de los conceptos de daño emergente, daño moral y desvalorización en los montos originalmente demandados, o a lo que esta sede de Alzada determine conforme, con costas.

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

**SEGUNDO:** Que, fundando la causal invocada —5ª del artículo 768 del Código de Procedimiento, en relación con el artículo 170 N° 4 del mismo cuerpo legal—, señala el recurrente que los diecisiete actores que individualiza, respecto de los cuales se describen situaciones fácticas distintas, dedujeron acción de indemnización de perjuicios en contra de su representada Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A, persiguiendo para cada uno la reparación del daño emergente por un valor de \$11.000.000, que es la suma que afirman deberían desembolsar para lograr que el sistema de cañerías de agua potable de las viviendas que les vendiera la Inmobiliaria esté en condiciones de servir conforme a su propia naturaleza, incluyendo el arrendamiento de un lugar donde vivir, mientras se efectúen tales reparaciones, lo que da un total de \$176.000.000; lucro cesante: para ellos y sus familias, por un valor de \$500.000, equivalente a los días que tuvieron que faltar a sus trabajos, faltar a clases, días de trabajo y reparación, sumando \$6.500.000 para cada uno, en relación a trece viviendas; daño moral, por un valor de \$10.000.000 para los que han sufrido filtraciones, y la suma de \$7.000.000 para aquellos que no las han sufrido, pero comparten igualmente el miedo y las incomodidades de saber que su casa tiene deficiencias en las instalaciones, daño que en total ascendería a \$151.000.000; y desvalorización de



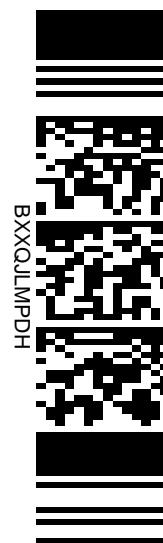
sus viviendas, por un valor de \$8.000.000, lo que en total suma \$128.000.000 para todos los demandantes, por dieciséis viviendas.

Explica que dicha demanda, que persigue la responsabilidad del primer vendedor según la Ley General de Urbanismo y Construcción, se ventiló de acuerdo al procedimiento sumario de Título XI del Libro III del Código de Procedimiento Civil, conforme lo dispone el artículo 19 de aquella normativa, ya que no se había acreditado la existencia de un permiso de edificación común de las viviendas para aplicar el procedimiento especial para protección del interés colectivo o difuso de los consumidores establecido en el Párrafo 2° del Título IV de la ley N° 19.496.

Sostiene que para aplicar el procedimiento con pluralidad de partes, se debía cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 18 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, disponiendo el primero “ *En un mismo juicio podrán intervenir como demandantes o demandados varias personas siempre que se deduzca la misma acción o acciones que emanen directamente e inmediatamente de un mismo hecho, o que se proceda conjuntamente por muchos o contra muchos en los casos que autoriza la ley*” . Sin embargo, señala que es claro que en el presente caso no se trata del ejercicio de una misma acción, lo que se demuestra porque cada pretensión es particular de un titular distinto, de manera que cada una de ellas es separada e independiente de la otra. Afirma que admitir en un mismo juicio la pluralidad de acciones, es requisito básico —por aplicación del artículo 18 del Código de Procedimiento Civil—, que emanen directa e inmediatamente de un mismo hecho. Empero, del libelo pretensor se desprende que los hechos que sirven de sustento para cada una de las demandas son particulares y por tanto distintos, ya que las supuestas fallas o defectos que la contraparte alega que presentaron los inmuebles de los demandantes, tienen circunstancias particulares

que las distinguen unas de otras, de modo que la acción que la ley entrega a cada uno es separada y diversa a aquella otorgada a los otros. Por ello, la circunstancia de haber accionado conjuntamente los actores no los eximía de la obligación de singularizar los hechos en que se apoya la pretensión de cada uno, desde que el numeral 4° del artículo 254 del Código de Procedimiento Civil, refiriéndose la norma al contenido de la demanda, exige: “ *la exposición clara de los hechos y fundamentos de derecho en que se apoya* ”, y tampoco eximía al tribunal de resolver cada pretensión en su propio mérito.

Desarrollando la manera en que concurre la causal de abrogación, luego de referirse a los requisitos que debe cumplir toda resolución judicial, y los

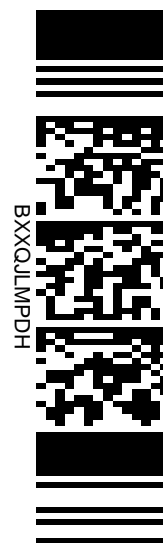


específicos de la sentencia definitiva, indica que entre estos últimos están las consideraciones de hecho que le sirven de fundamento a la sentencia, debiendo establecerse con precisión aquéllos sobre que versa la cuestión que haya de fallarse, con distinción entre los que han sido aceptados o reconocidos por las partes y los que han sido objeto de discusión, exigencia de motivación que no sólo dice relación con un asunto exclusivamente procesal referido a la posibilidad de recurrir, sino que también se enmarca en la necesidad de someter al examen que puede hacer cualquier ciudadano de lo manifestado por el juez y hace posible, asimismo, el convencimiento de las partes en el pleito, evitando la impresión de arbitrariedad al tomar éstas conocimiento del porqué de una decisión judicial.

Agrega que los jueces, para dar estricto cumplimiento a lo dispuesto por el legislador, deben ponderar toda la prueba rendida en autos, tanto aquella en que se sustenta la decisión como la descartada o aquella que no logra producir la convicción del sentenciador en el establecimiento de los hechos, lo cual no se logra con la simple enunciación de tales elementos, sino que con una valoración racional y pormenorizada de los mismos. Hace presente, en tal sentido, que “*considerar*” implica la idea de reflexionar detenidamente sobre algo determinado y concreto. En consecuencia, es nula, por no cumplir con el precepto del N° 4 del artículo 170 del Código de Procedimiento Civil, la sentencia que hace una estimación de la prueba y deduce una conclusión referente a la materia debatida sin analizarla en su totalidad, como también aquella que realiza tal labor en términos generales. Así lo ha señalado la Corte Suprema en los fallos roles N° 40.166-2017, N° 44.575-2017, N° 42.503-2017, N° 34.169-2017 y N° 11.761-2017, entre otros.

Concluye, por ello, que el vicio invocado se materializa en los considerandos trigésimo y cuadragésimo del laudo —citándolos íntegramente—, los que solo dan cuenta de un análisis general y vago de los hechos y de la prueba, sin hacerse cargo el sentenciador de la particularidad de cada uno de los casos. De esta forma, la causal se configura puesto que al decidir el asunto controvertido, el tribunal omitió su deber de considerar las particularidades de cada caso y de cada acción, y resolvió sin pronunciarse respecto de los presupuestos fácticos en que se sustentaban cada una las pretensiones hechas valer en contra de su representada.

Añade a lo anterior, que la sentencia tampoco se hace cargo de su prueba, ya que omite analizar la absolución de posiciones de los demandantes, y prescinde totalmente de la prueba documental, prueba que, de haberse valorado, habría permitido al tribunal la existencia de situaciones de hecho distintas para



cada demandante. Y agrega, todavía, que se desecharon sus defensas sin considerar la prueba que aportó.

En definitiva, afirma que la sentencia no cumple con la exigencia de efectuar un examen completo de la prueba rendida y de contener los fundamentos necesarios que deben servir de base y justificar la decisión adoptada, tal como lo prescribe el artículo 170 N° 4 del Código de Procedimiento Civil. De haberlo hecho, la sentencia hubiera rechazado las pretensiones de los demandantes en su totalidad.

**TERCERO:** Que, para resolver respecto de la causal de casación formal invocada, se hace necesario explicitar que la sentenciadora del grado, en la motivación Vigésimonovena, dio cuenta de los elementos de convicción de que dispuso para verificar los daños denunciados por los actores en sus viviendas adquiridas a la inmobiliaria demandada, a saber, la documental consistente en los dieciséis informes de inspección técnica emitido por la ITO, Ingeniero Constructor e Inspector de Obras Paulina Marín Huerta e informe técnico de construcción elaborado por el constructor Civil don Sebastián Carvajal Acuña, los que asentaban la existencia de las filtraciones en las tuberías de agua potable y el origen de dicho desperfecto; luego, en la motivación trigésima, valorando dicha documental, señaló que ésta le permitió *“...presumir fundadamente –por reunir caracteres de gravedad y precisión suficientes para formar convencimiento- la existencia de los daños que da cuenta, el origen de los mismos, en cuanto defectos de construcción, y la necesidad de reparación, desde que tales conclusiones aparecen debidamente justificadas en los antecedentes y apreciaciones que en el mismo se consignan y son concordantes además, con las declaraciones de los testigos de la demandante que dan testimonio del hecho de haber presentado daños las viviendas de los actores Así debe concluirse la existencia de los defectos que presentan las viviendas de los demandantes pertenecientes al Proyecto Habitacional Valle Alegre de La Serena, el origen y entidad de los mismos, conforme a lo establecido y que no logra ser desvirtuada por la prueba rendida por la demandada.*

*“Resulta pertinente para esta sentenciadora expresar que la circunstancia de que, conforme lo alegado por la demandada en su contestación, se hayan reparado los daños originados por las fugas y filtraciones de agua en las viviendas de los actores a su costa, en nada podrá modificar el daño producido a la demandante, por cuanto la presente acción indemnizatoria se ha fundado en que los defectos de la construcción de los inmuebles ha producido perjuicios a los actores y su familia, los cuales ya han acaecido, y por otro los informes establecen*

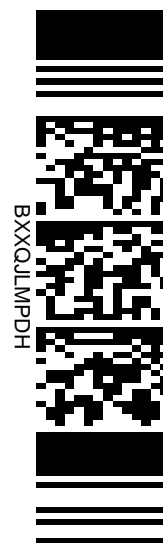


*que los daños se originaron por una mala instalación por no cumplirse con los procedimientos establecidos en la NCH1360 , deficiencia en la calidad del material utilizado y presión de agua superior a la permitida por el fabricante del material utilizado , por lo que dicha defensa se desestima”.*

Y más adelante, en relación a la existencia del daño moral, se señala por la jueza a quo: *“CUADRAGESIMO: Que siguiendo con este razonamiento, basado en las pruebas allegadas al proceso, y tomando en consideración lo expresado en la demanda , y lo declarado por la testigo Catty Elizabeth Tolmo Pacheco, psicóloga, quien suscribe además un informe allegado a los autos que da cuenta de la entrevista que hiciera a los actores , y el hecho de tratarse de la casa propia adquirida para formar el hogar familiar, es dable estimar que ello ha producido una aflicción psicológica que derivaría del sufrimiento propio de ver a su familia expuesta a condiciones de vida que redujeron significativamente su calidad; viéndose obligados a accionar judicialmente para conseguir el resarcimiento de los perjuicios sufridos por lo que se acogerá el daño moral demandado en la suma de \$2.000.000.- (dos millones de pesos), por cada una de las viviendas afectadas y que deberá pagarse a su (sus ) propietarios, actores de autos”.*

**CUARTO:** Que, como se puede apreciar, las citadas motivaciones dan cuenta del análisis de la prueba que hizo la jueza de la instancia para tener por establecidos los daños y perjuicios que sobrevinieron a los actores con ocasión de las fugas y filtraciones de agua del sistema de cañerías del agua potable de sus viviendas, valiéndose de presunciones elaboradas a partir de la documental y testifical de los demandantes, así como de los elementos de convicción que le permitieron asentar el daño moral y su apreciación económica para efectos indemnizatorios, referidos básicamente a la declaración testifical de una profesional psicóloga y al informe que elaboró sobre dicho tópico, luego de entrevistarse con los demandantes.

**QUINTO:** Que, con las citadas motivaciones ya no se puede concluir que la sentencia carezca de las fundamentaciones de hecho que le sirvan de fundamento, como pretende la recurrente, de modo de sustento de la causal de nulidad que ha levantado, pues si bien el razonamiento judicial de la adjudicadora de base se advierte acotado, el mismo se plasma a continuación de la exposición de toda la prueba rendida, con incorporación in extensa de las confesiones judiciales y testificales rendidas, por lo que las conclusiones elaboradas luego de la valoración de aquellos elementos de comprobación que resultaron de mayor convicción, se corresponden con lo propio de la actividad jurisdiccional y alcanzan



a colmar el deber de fundamentación que le asistía a la juzgadora en la sentencia recurrida.

Por ello, la circunstancia de no haberse hecho la ponderación específica, de cada una de las situaciones relativas a los daños de cada uno de los actores, con la cita no solo del medio probatorio decidor, sino también de cada uno de aquellos que resultaron de menor valor, no puede asumirse como un faltante fáctico del fallo y una omisión de ponderación, si la prueba que se cita y con la que se elaboraron presunciones con caracteres de gravedad y precisión suficientes para establecer los hechos, se encuentra referida precisamente a todo ese contenido fáctico, que era específico y concreto respecto de cada actor, por lo que las conclusiones de la magistrada se evidencian inteligibles para las partes y susceptibles de ser reproducidas para la comprensión de otras personas.

Debe dejarse consignado, además, que en el considerando trigésimo primero del laudo, se asentaron los razonamientos y la ponderación probatoria que permitieron a la sentenciadora desacreditar las alegaciones y defensas de la demandada, por las que dicha parte pretendía la concurrencia de un caso fortuito o fuerza mayor como explicación de las fallas del sistema de tuberías del agua potable de las viviendas afectadas.

Por lo expuesto, los faltantes de contenido fáctico y de análisis de la prueba, que se atribuyen al fallo, no son tales y se evidencian más bien como alegaciones dirigidas a cuestionar la valoración misma de la prueba, esto es, una actividad que es privativa del juez del fondo, por lo que su revisión no puede perseguirse mediante un recurso de nulidad formal, como el incoado.

Con lo expuesto, por no concurrir el motivo de casación invocado, el presente arbitrio deberá ser indefectiblemente desestimado.

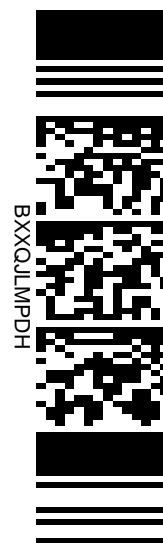
**Respecto de los recursos de apelación:**

**VISTOS:**

Se reproduce íntegramente la sentencia en alzada.

**Y TENIENDO, ADEMÁS, PRESENTE:**

**SEXTO:** Que respecto del daño moral, preciso es tener en cuenta que el daño extrapatrimonial ha sido conceptualizado por la doctrina como “la lesión, pérdida o menoscabo de un bien puramente personal no susceptible de evaluación o tráfico económico”, concepto que, entonces, no sólo está referido a la existencia de perturbaciones sicofísicas, que generalmente existen, por lo que su aceptación y necesidad de enmendación parece más justa y equitativa, ya que permite la aplicación de la reparación de este daño a un espectro más amplio de



BXXQJLMPDH

personas y/o bienes lesionados, con una compensación que neutralice o mitigue el dolor ocasionado, la que normalmente es de carácter económico.

Al respecto es menester, en primer término, demostrar la existencia del daño por cualquiera de los medios probatorios que establece nuestra legislación, aún por presunciones, de las que los sentenciadores pueden hacer uso si fuere necesario, como ha ocurrido en el caso sub judice, conforme a lo razonado por la juzgadora de la instancia en la consideración cuadragésima del fallo de primer grado; y, además, conveniente resulta tener en cuenta que el monto de la indemnización del daño moral deberá determinarse sobre la base de la prudencia y la equidad, de manera que los perjudicados tengan una reparación que resulte racional y equivalente, evitando el enriquecimiento a través de este medio, cuyo no es el objeto de aquélla.

**SÉPTIMO:** Que, atendida la naturaleza y extensión del daño moral causado a los actores respecto de los cuales se ha hecho lugar a la demanda, el que emana de las aflicciones que han padecido no solo en razón de los defectos que tempranamente se presentaron en la instalación del sistema interno de cañerías del agua potable de sus viviendas, sino, también, por la búsqueda y reclamos reiterados en demanda de una solución definitiva de reparación con la empresa constructora demandada, es que esta Corte estima que el valor justipreciado por la adjudicadora de base para dicho daño no alcanza a cumplir con la finalidad de ser una reparación racional y equitativa, por lo que se procederá a regularlo prudencialmente en un monto superior, según se dirá.

**OCTAVO:** Que, en relación a los actores Yerko Enrique Tapia Gutiérrez, Jaime Eduardo Naveas Portillo e Inés del Carmen Suazo Mayorinca, resulta evidente que la demanda debe ser rechazada, como se dispuso en la sentencia apelada, toda vez que a la época de dicho libelo los daños en sus respectivas viviendas no existían, según reconoció la propia mandataria judicial de los demandantes en su alegato ante estrados —reiterando lo ya expuesto en el libelo de demanda—, justificando su inclusión en razones tales como la brevedad del plazo para accionar que contempla la Ley de Urbanismo y Construcciones en estos casos, lo que imponía, a su juicio, no esperar la ocurrencia de los daños en sus propiedades para legitimarlos activamente, a fin de que no perdieran sus acciones.

Sin embargo, necesario se hace recordar que, como se sabe, la litis en un conflicto de relevancia jurídica, queda fijada, tanto para las partes como para el tribunal, por el contenido fáctico, las acciones, alegaciones y excepciones de los





respectivos escritos de demanda y contestación, mismos límites que se imponen también en relación a la rendición de la prueba, de modo que mal se puede pretender que durante la prosecución del juicio se pueda, primero, valorar prueba y, luego, obtener una declaración jurisdiccional respecto de supuestos fácticos que no formaron parte de los aludidos medios procesales ejercidos por las partes, en los que ya se habían fijado los daños existentes a la época de la demanda y que son los únicos que integran la contienda jurídica.

En atención a ello, la prueba documental pertinente rendida por la demandante en esta sede, en sus escritos de folios 18 y 20, tendientes a demostrar los daños sufridos durante la secuela del juicio, en las viviendas de estos actores, no admite valoración alguna.

**NOVENO:** Que, el resto de la prueba rendida por esta misma parte en esta instancia, en los citados folios, así como en el folio 19 y 21, consistente mayoritariamente en correos electrónicos entre algunos de los actores y la inmobiliaria demandada, dando cuenta de daños de sus viviendas (filtraciones de agua), informes técnicos de profesionales refiriéndose a los mismos, no logran desvirtuar las conclusiones de la sentenciadora, en cuanto a la denegación que hizo de la indemnización del rubro daño emergente, pues el motivo de dicha denegación fue la indeterminación de su cuantía, mas no su existencia.

La documental acompañada por folio 19, a saber, un informe del perito Sebastián Carvajal Acuña, una nómina de peritos de las Cortes de Apelaciones de Copiapó y de La Serena, que lo incluye, y otros que acreditan su idoneidad profesional, tampoco alteran lo que se vienen concluyendo.

**DÉCIMO:** Que, en consecuencia, habiéndose probado por la parte demandante los presupuestos que originaron la responsabilidad de la demandada, aunque la misma quedó reducida solo a la obligación de indemnización del daño moral, por no haberse rendido prueba relativa al monto del daño emergente ni respecto de la supuesta desvalorización de las viviendas, la que tampoco se rindió en esta instancia de alzada, se sigue que las argumentaciones formuladas tanto en el recurso de apelación deducido por la demandada como el de los actores no logran desvirtuar las conclusiones a que arribó la juez a quo contenidas en el fallo que se revisa, las que estos sentenciadores comparten, a excepción de lo relativo al daño moral, el que deberá ser elevado prudencialmente, atento a lo ya argumentado precedentemente en la motivación sexta.

Por estas consideraciones y vistos, además, lo dispuesto en los artículos 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, 186, 227 y 768 del Código de Procedimiento Civil, se declara:



1°.- Que se **RECHAZA** el recurso de casación en la forma deducido por la apoderada de Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A, en contra de la sentencia de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veinte, del Segundo Juzgado de Letras de La Serena, escrita a fojas 113 y siguientes.

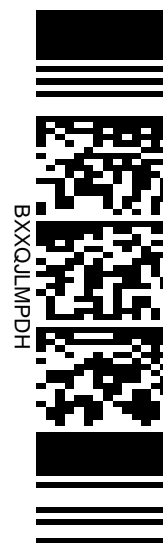
2°.- Que se **CONFIRMA** la referida sentencia, **con declaración** que se eleva a \$5.000.000 (cinco millones de pesos), más los reajustes e intereses señalados en su considerando cuadragésimo primero, la suma que por concepto de daño moral deberá la demandada pagar a los actores por la responsabilidad que le cabe en su calidad de primer vendedor, de conformidad a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones; manteniéndose las demás declaraciones de la sentencia recurrida.

3°.-Que serán de cargo de cada parte las costas generadas en esta sede.

Regístrese y devuélvase.

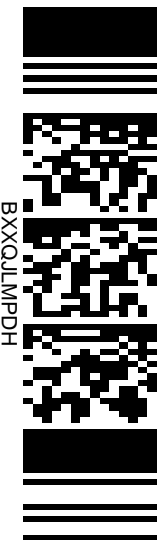
Redacción del ministro suplente Juan Carlos Espinosa Rojas.

**Rol N° 1037-2020.-**



Pronunciado por la Segunda Sala de la Ilma. Corte de Apelaciones de La Serena integrada por los Ministros Titulares señora Marta Maldonado Navarro, señor Christian Le-Cerf Raby y el Ministro Suplente señor Juan Carlos Espinosa Rojas.

En La Serena, a veintiséis de mayo de dos mil veintiuno, 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 04 de abril de 2021, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>