

Santiago, veinticuatro de junio de dos mil veintidós.

Vistos:

En estos autos rol N° C-12660-2017, seguidos ante el Decimoquinto Juzgado Civil de Santiago, caratulados “Torrejón con Inmobiliaria Icom Ltda.” por sentencia de dieciséis de abril de dos mil diecinueve, se rechazó la demanda de indemnización de perjuicios, tramitados de conformidad con lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcción, interpuesta por doña Claudia Lorena Torrejón Puebla en contra de la Sociedad Inmobiliaria Icom Limitada.

Se alzó la actora y una sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, por sentencia de siete de enero de dos mil veintiuno, la confirmó.

En contra de este último pronunciamiento, la demandante interpuso recurso de casación en la forma y en el fondo, que pasan a analizarse.

Se ordenó traer los autos en relación.

Considerando:

En cuanto al recurso de casación en la forma:

Primero: Que la recurrente funda su arbitrio en la causal del N° 5 del artículo 768 en relación con el artículo 170 N° 4, del Código de Procedimiento Civil, argumentando que la judicatura omitió ponderar una serie de medios de prueba que permiten acreditar que los daños alegados en la demanda son estructurales y, de consiguiente, susceptibles de ser indemnizados. Lo anterior, a partir de los informes técnico evacuados por las empresas Nautilus Construcciones Limitada, Obras Civiles OPCA, CLBR Atelier Correlativo, todos los cuales concluyen, como causas de las filtraciones, fallas estructurales que afectan la loza superior o techumbre del edificio en el que se ubica su departamento.

Asimismo, agrega que el fallo impugnado no se hace cargo de variada prueba documental, tales como las copias de los presupuestos de 2 y 10 de noviembre de 2016, confeccionados por las empresas Nautilus y Construcciones Araucos, lo que se debe vincular con la copia de la inscripción de dominio del inmueble y el set de correos electrónicos entre las partes, los que, de haberse ponderado, que permiten tener por acreditada la existencia de daños materiales en su departamento producto del defecto constructivo indicado.

Por otro lado, alegó un déficit argumentativo en lo que dice relación con la prueba de la existencia de daño moral, omitiendo toda consideración a la prueba testifical incorporada a juicio, así como el análisis de variada jurisprudencia de tribunales superiores de justicia que cita y artículos de doctrina nacional que



enumera, la cual no fue analizada por el fallo recurrido.

Concluye sosteniendo que la falta de motivación de la sentencia respecto al análisis de la prueba rendida tiene influencia sustancial en lo dispositivo, pues de haberse ponderado debidamente se debió revocar el fallo apelado, acogiendo la demanda, razón por la cual solicita su invalidación, dictando uno de reemplazo que dé lugar a sus pretensiones.

Segundo: Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 769 del Código de Procedimiento Civil, *“para que pueda ser admitido el recurso de casación en la forma es indispensable que el que lo entabla haya reclamado de su falta, ejerciendo oportunamente y en todos sus grados los recursos establecidos por la ley”*.

Tercero: Que, consta que la sentencia de primer grado, confirmada pura y simplemente por la que es materia del recurso de nulidad, no fue atacada por el medio de impugnación que ahora se intenta, en circunstancias que, igual a la ahora recurrida, adolecería del mismo vicio formal. De lo anterior, necesario es concluir que no se reclamó por la parte recurrente oportunamente y en todos sus grados, del vicio que actualmente alega, deduciendo los recursos pertinentes, razón suficiente para desestimar el recurso de casación en la forma, al no encontrarse debidamente preparado.

Cuarto: Que, aún en la hipótesis que pudiera obviarse la falta de cumplimiento del requisito señalado, tampoco podría acogerse la nulidad formal, pues no se configura el vicio que se le reprocha a la sentencia.

En efecto, sabido es que el N°5 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil contempla como causal de nulidad formal la circunstancia de que la sentencia se haya pronunciado desatendiendo cualquiera de los requisitos que señala el artículo 170 del citado cuerpo legal, disposición que, en su N°4, prescribe que las sentencias definitivas deben contener las consideraciones de hecho o de derecho que le sirven de fundamento. Especificando la forma como se configura la exigencia del numeral 4°, particularmente con relación a la manera cómo deben determinarse las cuestiones de hecho que le sirven de fundamento, debe atenderse a lo expresado en los números 5°, 6° y 7° del Auto Acordado de esta Corte sobre la forma de las sentencias, de 30 de septiembre de 1920. Por el N°5, el Auto Acordado dispuso que *“Se establecerán con precisión los hechos sobre que versa la cuestión que debe fallarse, con distinción de los que hayan sido aceptados o reconocidos por las partes y de aquellos respecto de los cuales*



haya versado la discusión”; por el N°6 se estableció que: “Enseguida, si no hubiere discusión acerca de la procedencia legal de la prueba, los hechos que se encuentren justificados con arreglo a la ley y los fundamentos que sirvan para estimarlos comprobados, haciéndose en caso necesario la apreciación correspondiente de la prueba de autos conforme a las reglas legales”; y, por el numeral 7° se prescribió que “Si se suscribe cuestión acerca de la procedencia de la prueba producida, la exposición de los fundamentos que deben servir para aceptarla o rechazarla, sin perjuicio del establecimiento de los hechos en la forma expuesta en los párrafos precedentes para los fines consiguientes.”

En consecuencia, y tal como esta Corte ha sostenido reiteradamente, el referido vicio de nulidad formal se configura cuando la sentencia, en el aspecto que se destaca, carece de los fundamentos respecto de la apreciación de todos los medios de prueba presentados conforme a las reglas legales.

Quinto: Que, como se señaló, el reproche para configurar la causal se extendió a la falta de ponderación de los medios de prueba que describe.

Del examen de la sentencia de segunda instancia, aparece que confirmó pura y simplemente la de primera instancia, haciendo suyas las consideraciones de hecho y de derecho en que ésta se fundó.

En ese orden, y de la simple lectura de las motivaciones 13° a 18° de la sentencia de primer grado aparece desvirtuado el reproche que se formula por el recurrente, ya que dichas consideraciones se hicieron cargo de aquellos medios probatorios pertinentes a la acción entablada. En efecto, el contrato de compraventa y la inscripción de dominio del bien raíz inscrito a nombre de la actora, fueron ponderados tanto para hacerse cargo de la excepción de prescripción alegada (motivación 14°) como para dar por acreditado el dominio del inmueble (considerando 15°); Los informes técnicos aludidos, también fueron expresamente valorados para la determinación de la existencia del daño alegado (fundamento 15°); concluyendo respecto de los demás medios de prueba su impertinencia para la acreditación de la naturaleza de los daños, por las razones que expresamente refiere en la motivación 16°.

Aparece visible, en consecuencia, que el fallo recurrido sí consideró los medios de prueba relevantes para la resolución del conflicto sometido a su decisión, omitiendo aquellos que no dicen relación con el caso concreto (como es el caso de las sentencias acompañados y copias de artículos de doctrina de derecho civil nacional), los analizó y ponderó como insuficiente para dar por



acreditado el hecho que pretendía la actora. Si la valoración que hace la judicatura de la prueba rendida no resultó, en definitiva, conforme a la que estima la recurrente, ese asunto escapa al arbitrio meramente formal en que consiste el recurso que se analiza.

Sexto: Que, por las razones antes expresadas el recurso de casación en la forma debe ser desestimado.

En cuanto al recurso de casación en el fondo:

Séptimo: Que, la recurrente denuncia la infracción de lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley de Urbanismo y Construcciones, y 1.1.2 de la respectiva Ordenanza. Asimismo, el quebrantamiento a las leyes reguladoras de la prueba, indicando los artículos 1698 del Código Civil y 346, 384 y 426 del Código de Procedimiento Civil.

Sostiene que el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción consagra la responsabilidad del primer vendedor de una construcción por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos de ella, sea durante su ejecución o después de terminada, tratándose en el caso de marras, atendido los presupuestos fácticos que se tuvieron por acreditados, de fallas o defectos de construcción que afectan la estructura soportante del inmueble de la actora, razón por la cual yerra la judicatura al concluir la imposibilidad de determinar la naturaleza de los daños.

Agrega que la Ordenanza que reglamenta la Ley General de Urbanismo y Construcción define a un elemento de estructura como todo aquel resistente u orgánico de una construcción, dentro del cual se comprende la techumbre, de tal manera que habiéndose acreditado la existencia de una serie de filtraciones de agua que escurren por las grietas y fisuras del departamento de propiedad de la recurrente, es posible concluir la existencia de un defecto de un elemento de estructura, del cual la demandada es responsable como propietario primer vendedor.

En un segundo capítulo alegó infracción a lo dispuesto en los artículos 1698 del Código Civil, 384, 346 y 426 del Código de Procedimiento Civil, al concluir el fallo en análisis que la demandante no acreditó la naturaleza de los daños, sin considerar que estos consisten en profundas grietas al interior del inmueble, y cuya naturaleza fue expresamente referida en los tres informes técnicos, unido a la prueba testifical y documental rendida, del cual se desprende, al ubicarse el departamento en el último piso de la construcción, que el cielo forma parte de la



techumbre del edificio, lugar desde donde se originan las profundas fisuras y grietas por las que escurren las filtraciones de aguas lluvias e inundan el departamento completamente, daños que tienen la naturaleza de estructural por cuanto es la propia ley que así los define.

Termina señalando como dichos errores influyeron en lo dispositivo del fallo y su solicitando su invalidación para, acto seguido y sin nueva vista, dictar el de reemplazo que acoja la demanda.

Octavo: Que la judicatura del fondo tuvo por acreditado los siguientes presupuestos fácticos:

- a) El 14 de agosto de 2008 la actora suscribió con la inmobiliaria Icom Limitada un contrato de compraventa, adquiriendo, como primera propietaria, el departamento N° 1002, ubicado en calle Dublé Almeyda N° 5.595, comuna de Ñuñoa, Santiago. El inmueble fue inscrito a fojas 55.086 N° 85.815 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al mismo año.
- b) La venta fue efectuada por la demandada en calidad de propietaria primera vendedora.
- c) La recepción definitiva del edificio en el que se encuentra el departamento de la actora se otorgó por la Dirección de Obras Municipales el 30 de junio de 2008.
- d) Existencia en la propiedad de la actora de filtraciones de aguas lluvias y humedad en el techo del dormitorio principal, las que provienen del quincho del edificio ubicado precisamente sobre el departamento.

Sobre la base de los hechos antes reseñados, la judicatura del fondo desestimó la demanda, señalando en la motivación decimosexta de la sentencia, en el caso de marras, *“no se logró establecer la naturaleza de los daños, ya que de la prueba acompañada no es la idónea para arribar a la conclusión de que este constituye un problema de la estructura soportante del inmueble o solamente un problema de construcción o instalación como tampoco permite dilucidar si la filtración dice relación con un defecto de la construcción -que la actora precisa como una negligencia en la construcción de la techumbre o terraza superior- o falta de mantención de esa zona del edificio”* (sic).

Asimismo agregó que de las probanzas rendidas por la actora *“... solo es posible colegir la existencia de daños, más no si estos son producto de fallas de la estructura soportante del inmueble o de los elementos constructivos o de las*



instalaciones...” concluyendo que si bien los informes técnicos acompañados constatan la existencia de daños “...no hacen referencia al carácter del mismo”, no siendo posible determinar si el daño que presenta el departamento corresponde a un incumplimiento culpable por parte de la demandada que lo haya causado, lo que también implica la imposibilidad de analizar si se verifica el plazo de prescripción necesario para acoger dicha defensa.

Noveno: 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, en relación con el artículo 1.1.2 de su respectiva ordenanza en cuanto a la determinación de si los daños que se tuvieron por acreditados constituyen defectos en la estructura soportante del inmueble; y, por otra parte, a la infracción a específicas normas reguladoras de la prueba.

Décimo: Que, como punto de partida para dilucidar el primer capítulo de nulidad sustantivo, es necesario señalar que, de acuerdo a lo que esta Corte ha sostenido (rol N° 43.630-2020), el inciso primero del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, consagra un régimen de responsabilidad estricta calificada, señalando 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 aquella.*”.

Por su parte, el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, Decreto Supremo N° 47 de 16 de abril de 1992, define como “elemento de estructura” a “*todo elemento resistente u orgánico de una construcción, como cimientos, muros soportantes, suelos, pilares, techumbres, torres y otros análogos*”.

Asimismo, y a partir de la modificación contenida en el Decreto Supremo N° 75, publicado en el Diario Oficial el 26 de junio de 2001, la misma Ordenanza define “Techumbre” como aquella “*parte de una edificación que comprende desde el cielo del recinto más elevado hasta la cubierta*”.

Undécimo: Que habiéndose establecido como hecho de la causa, tal como fue referido en la motivación octava precedente, la existencia en la propiedad de la



actora de filtraciones de aguas lluvias y humedad en el techo del dormitorio principal, las que provienen del quincho del edificio ubicado precisamente sobre el departamento, por encontrarse este en el último piso de la edificación, es posible concluir, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, que los daños existentes en el inmueble de la actora son estructurales, pues dicho precepto define expresamente la techumbre como un elemento que forma parte de la estructura soportante del inmueble, máxime si, como en el caso de marras, esta se encuentra conectada al piso de las dependencias donde se encuentra el quincho del edificio, por corresponder a la unidad ubicada en el último piso de la referida edificación.

Duodécimo: Que, conforme a lo razonado, la judicatura del fondo yerra al concluir la imposibilidad de determinar la naturaleza de los daños, pues bastaba realizar un simple proceso de subsunción entre los hechos que se tuvieron por acreditados y lo dispuesto en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, para concluir que se trata de daños que afectan la estructura soportante del inmueble, razones justificativas por las cuales el recurso en análisis debe ser acogido, en lo que dice relación con la aplicación errónea del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo en relación con el artículo 1.1.2 de la respectiva Ordenanza General, error que tuvo influencia sustancial en lo dispositivo de la decisión, anulando la sentencia impugnada y procediendo a dictar la correspondiente sentencia de reemplazo en conformidad a la ley.

Atendido lo decidido, se omitirá pronunciamiento respecto del segundo capítulo del recurso de nulidad sustantivo, por ser innecesario.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo que disponen los artículos 764 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se **rechaza** el recurso de casación en la forma y **se acoge** el recurso de casación en el fondo, interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de siete de enero de dos mil veintiuno, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago, la que, en consecuencia, **se invalida** y se la reemplaza por la que, sin nueva vista, pero separadamente, se dicta a continuación.

Regístrese y devuélvase

Nº 14.509-2021.-

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Ricardo Blanco H., señora María Cristina Gajardo H., señor Diego Simpertigue L., y los abogados integrantes señor Eduardo Morales R., y señora



Carolina Coppo D. No firma la Ministra señora Gajardo, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por estar en comisión de servicios.
Santiago, veinticuatro de junio de dos mil veintidós.



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

