

Santiago, veinticuatro de junio de dos mil veintidós.

En cumplimiento a lo ordenado por el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus motivaciones decimotercera y decimosexta a decimoctava, que se eliminan.

Del fallo de casación precedente, se reproducen sus considerandos octavo, décimo y undécimo.

Y se tiene en su lugar y, además presente:

Primero: Que, habiéndose establecido como hecho de la causa 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, como se señaló en la decisión relativa al recurso de nulidad que antecedente, que al tenor de lo dispuesto en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, 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.

Lo anterior se encuentra corroborado con el acta notarial de 21 de julio de 2017 emanada del Notario Suplente don Elías Jarufe Rojas, que da cuenta, a partir de fotografías, de los daños que presenta el techo del departamento producto de la filtración de agua que se acumula en la azotea del edificio, consistente en descarado y desprendimiento de pintura y yeso que protege el cielo, manchas en diferentes partes de la pared y grietas producto de la humedad mencionada.

Por su parte, el informe técnico de la empresa Nautilus Construcciones Limitada concluye que la humedad residual que se produce en la losa del piso del quincho del edificio, ubicado arriba del departamento de la actora, es producto de la falta de impermeabilización, lo que debe relacionarse con el informe técnico emanado de la empresa Obras Civiles Ocpa, que determinó que en la



construcción del edificio no se utilizaron los aislantes correspondientes en el hormigón para la construcción de las losas.

Segundo: Que habida cuenta lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, que otorga un plazo de diez años para hacer efectiva la responsabilidad del propietario primer vendedor en caso de fallas o defectos que afecten la estructura soportante del inmueble, lapso que se contará desde la fecha de recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, que en el caso de marras ocurrió el 30 de junio de 2008 y habiéndose deducido la demanda el 7 de junio de 2017 y notificada a la demandada el 20 de septiembre del mismo año, la excepción de prescripción opuesta debe ser desestimada.

Tercero: Que en cuanto al fondo de la acción deducida, es necesario señalar que es a la demandante a quien le toca acreditar los presupuestos de la acción del artículo 18 de la Ley de Urbanismo y Construcciones.

Al respecto, 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).

De acuerdo a lo dispuestos en la Ley General de Urbanismo y Construcción y a la doctrina nacional, los empresarios y profesionales que participan en la construcción están sujetos a dos tipos de responsabilidad, a saber, la contractual con los que le encargan las obras, y la responsabilidad extracontractual que resulta de los daños a terceros.

Al respecto el mismo profesor Barros destaca 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, op. Cit. P. 449).

Cuarto: Que encontrándose 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 éste en el último piso de la edificación, siendo la demandada primer vendedor, calificándose dichos daños como estructurales, pues inciden en un elemento que forma parte de la estructura soportante del inmueble, corresponde determinar su monto, habida cuenta que la actora pretende que se le indemnicen.

En cuanto al daño emergente, se ha dicho que se traduce en un *“empobrecimiento del contenido económico actual del sujeto y que puede generarse tanto por la destrucción, deterioro, privación de uso y goce, de bienes existentes en el patrimonio al momento del evento dañoso, como por los gastos que, en razón de ese evento, la víctima ha debido realizar” (Zannoni, Eduardo, El daño en la responsabilidad civil, Tercera Edición, 2015, Editorial Astrea, Buenos Aires, p.88).*

La actora pretendió probar dicho daño a partir de la declaración de dos testigos, los que coinciden en la existencia de los perjuicios, los que hacen consistir, entre otros, en el menoscabo económico derivados de los gastos necesarios para efectuar las reparaciones del inmueble. Asimismo, de dichos gastos se acompañaron al proceso dos presupuestos emanados de la empresa Nautilus Construcciones Limitada y Construcciones Araucos, respecto de los trabajos a realizar para la reparación de las obras.

Sin embargo, a juicio de esta Corte, dichos elementos probatorios resultan insuficientes para los efectos de acreditar el daño patrimonial, pues los testigos no dan razón de sus dichos ni señalan montos determinados a indemnizar. Por su



parte, los presupuestos presentados se refieren exclusivamente a aquellas obras que deben realizarse en el quincho del edificio, ubicado en el piso superior del inmueble de propiedad de la actora, sin que digan relación con aquellos daños al interior de la propiedad de la demandante que son materia de la pretensión referida en la demanda. Lo anterior se corrobora de la sola lectura de dichos presupuestos en los que se señala que *“no se consideran trabajos en el cielo de los departamentos dañados”*, identificando como el lugar de las obras la terraza del respectivo quincho.

En razón de lo anterior, se desestimará la pretensión por daño emergente.

Quinto: Que en lo relativo a la indemnización por daño moral, entendido éste como el menoscabo lesión a intereses no patrimoniales producidos por el evento dañoso, la demandante lo hace consistir en las molestias a sus condiciones de vida, lo que le provocado un fuerte estrés y cuadros de angustias atendido el tiempo, afectando su estado de ánimo y el de su familia, provocándole una baja en su capacidad productiva que pudieron haberse evitado si la demandada hubiera actuado con la debida diligencia.

Sobre su existencia, resulta pertinente la prueba testifical presentada, consistente en la declaración de los testigos doña María Angélica Morales Leiva y don Ricardo Antonio Guentulle Corvalán, contestes en la aflicción, menoscabo y angustia que el actuar de la demandada le provocó a la actora, atendido el tiempo transcurrido desde el inicio de las filtraciones y la incertidumbre por la falta de respuesta oportuna. Se incorporó igualmente una nómina con mensajes y comunicaciones realizadas por la demandante desde marzo de 2009 a noviembre de 2015, dirigidas tanto a la administración del edificio como a la constructora demandada, conjuntamente con una serie de correos electrónicos entre las mismas fechas y partes, que ratifican el actuar constante de la actora con miras a solucionar aquellos defectos en su propiedad.

Todos estos antecedentes permiten presumir, fundadamente, que la demandante ha experimentado aquellas molestias y menoscabo generados por la desidia de la demandada, que se enmarcan dentro del concepto de daño patrimonial y que deben ser indemnizadas, avaluándose prudencialmente en la suma de \$10.000.000 (diez millones de pesos).

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil,, **se revoca** la sentencia apelada de dieciséis de abril de dos mil diecinueve, dictada en autos rol N° C-12660-2017,



seguidos ante el Decimoquinto Juzgado Civil de Santiago, que desestimó la demanda, **y en su lugar se declara que:**

1. Que se rechazan las excepciones de falta de legitimación activa y de prescripción opuesta por la demandada;
2. Que se acoge la demanda de indemnización de perjuicios interpuesta por doña Claudia Lorena Torrejón Puebla en contra de la Sociedad Inmobiliaria Icom Limitada, representada por don José Ignacio López Hunneus, solo en cuanto se condena a esta última a pagar en favor de la actora la suma de \$10.000.000 (diez millones de pesos), por concepto de daño moral, suma que deberá ser reajustada, conforme a la variación que experimente el índice de Precios al Consumidor, desde la fecha en que quede ejecutoriada la presente sentencia y hasta su efectivo pago.
3. Que cada parte pagará sus costas.

Regístrese y devuélvase.

Rol N° 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.

