

Santiago, cuatro de abril de dos mil veintitrés.

Visto:

En autos Rol N° 28.638-2017, seguidos ante el Undécimo Juzgado Civil de Santiago, por sentencia de veintitrés de mayo de dos mil diecinueve, se acogió la demanda interpuesta por doña Marlene del Carmen Mejías Moscoso en contra de Inmobiliaria Montevideo S.A., sólo en cuanto la condenó al pago de la suma de \$ 5.853.000 a título de reparación por desperfectos en la construcción, y \$ 10.000.000 por concepto de daño moral, reajustadas conforme a la variación que experimente el índice de precios al consumidor entre la fecha de la ejecutoria y el pago, con costas.

Conociendo de los recursos de apelación deducidos por ambas partes, una de las salas de la Corte de Apelaciones de Santiago, por decisión de siete de junio de dos mil veintidós, la confirmó con declaración que la suma que deberá pagar asciende a \$ 5.376.420 por concepto de reparación de los desperfectos en la construcción.

En contra de la última decisión las partes dedujeron recursos de casación en el fondo, solicitando se los acoja y se dicte la de reemplazo que describen.

Se trajeron los autos en relación.

Considerando:

I.- En relación con el recurso de casación en el fondo de la demandante:

Primero: Que la recurrente afirma que se infringieron los artículos 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y 2329 del Código Civil.

Indica que la magistratura desconoció el estatuto de responsabilidad especial establecido del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones al momento de determinar las fallas o defectos en la construcción que deben ser objeto de indemnización.

Señala que en cuanto al rechazo de la indemnización de aquellos conceptos que guardan relación con la existencia de una filtración el tribunal sostuvo que por no haberse



acreditado su origen no puede ser objeto de reparación, en circunstancia que la carga de la parte demandante sólo era probar la falla o defecto en la construcción. Explica que en los informes periciales evacuados en autos hay muchas alusiones a los efectos causados por la filtración en la propiedad, así como, también, en el informe inspección N° 83 de la Municipalidad de Recoleta. En todo caso, afirma, la única causa probable de tal desperfecto es que ingresara agua por el sector del shaft externo al departamento, lo que da cuenta de un error de diseño e impermeabilización. Afirma que "el error radica en establecer un requisito de acreditar el origen de la falla o defecto como si este fuera el estándar definido como prueba que debe acreditar el demandante".

Indica que el tribunal infringió el estatuto de responsabilidad especial del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, al establecer como objeto del juicio solo las fallas o defectos consignados en el acta de entrega, generando una especie de "finiquito" o "renuncia de derechos" con la suscripción del acta de entrega de 7 de mayo de 2015, limitando las fallas acreditadas solo a las consignadas en ella, otorgando indemnización por dos en circunstancias que la ley es clara al establecer que los defectos que se deben indemnizar son los que se presenten tanto en la construcción como posterior a la entrega, y que se probó la existencia de cada uno de los que se alegaron en la demanda por medio de fotografías, informes privados y técnicos, que confirman que se debe indemnizar la suma de \$ 24.664.445.

Por último, denuncia que no se respetó el mandato del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en relación con el artículo 2329 del Código Civil, al momento de establecer la cuantía del monto a indemnizar, y que no se discute que deben repararse todos los daños y perjuicios que provengan de las fallas o defectos en la construcción, es decir, todo aquello que directa o indirectamente proceda.



Asegura que, al respecto, "se omitió pronunciamiento respecto de costos de movilización de los bienes del inmueble, el costo de alojar fuera de la casa, el costo de un inspector técnico de obras", todos indirectos pero necesarios para realizar los trabajos de reparación, que fueron valorizados por el perito Bastías en la suma de \$ 8.700.000.

Finaliza señalando cómo las vulneraciones que denuncia influyeron sustancialmente en lo dispositivo de la decisión que impugna.

Segundo: Que la judicatura del fondo dio por establecidos, en lo pertinente, los siguientes hechos:

a).- El 27 de febrero de 2015 doña Marlene del Carmen Mejías Moscoso adquirió el departamento N° 1801, la bodega N° 60 y el estacionamiento N° 5, del edificio Montevideo ubicado en calle Domínica N° 404, comuna de Recoleta;

b).- El 28 de febrero de 2015 pagó a la Inmobiliaria Montevideo S.A. la suma de \$ 9.898.740 por concepto de pie;

c).- El 23 de marzo de 2015 se efectuó una pre entrega del departamento y luego otra el 28 de abril del mismo año;

d).- El 7 de mayo de 2015 se hizo entrega definitiva de la propiedad;

e).- En marzo de 2015 el inmueble presentaba múltiples deficiencias en cada una de sus zonas (logia, cocina, comedor, dormitorios, living y baños) que fueron asumidas como tales por la empresa demandada, lo que se tradujo en que en abril y mayo del mismo año algunas disminuyeron;

f).- La demandante suscribió el acta definitiva de entrega el 7 de mayo de 2015 en la que aparecen manuscritas como observaciones pendientes de reparar las siguientes; mejorar terminación cornisa estar, termo con pequeño golpe y puerta de lavaplatos picada, de las cuales sólo se acreditaron las dos primeras, que se avaluaron en la suma de \$ 5.376.420, según pericia evacuada por don Alejandro Gómez Ruiz Tagle;

g).- Desde el 23 de marzo de 2015 la actora instó para que la Inmobiliaria Montenegro S.A. cumpliera con su



obligación de entregar el departamento en perfectas condiciones, en tanto que el 2017 tuvo que demandarla a fin de lograr el reconocimiento de sus derechos;

h).- La actora como consecuencia directa de las dificultades que enfrentó a partir de la compra de la propiedad presentó síntomas y signos traumáticos que le generaron conflictos en las áreas personal, familiar y social, además de problemas clínicos significativos que contribuyeron a un grave deterioro de su salud mental y emocional.

Tercero: Que la magistratura, sobre la base del contexto fáctico referido, acogió la demanda de indemnización de perjuicios en la forma ya señalada, teniendo en consideración que de las observaciones consignadas en el acta de entrega definitiva de la propiedad, sólo se acreditaron las referidas a "mejorar terminación cornisa estar" y "termo con golpe", avaluando su reparación. Por su parte, en relación con lo requerido por concepto de daño moral, sobre la base de los hechos establecidos, concluyó que *"los antecedentes probatorios señalados y rendidos por la actora, han resultado suficientes para establecer, cabal y efectivamente, el daño sufrido por la demandante y las consecuencias emocionales y psicológicas derivadas de los desperfectos que se mantuvieron sin reparar en el departamento de marras"*.

Cuarto: Que, en el análisis de los vicios denunciados, cabe tener presente que el recurso de casación en el fondo, según lo dispone el artículo 767 del Código de Procedimiento Civil, procede en contra de sentencias que se hayan pronunciado con infracción de ley y que haya influido substancialmente en su parte dispositiva. Por su parte, para que un error de derecho afecte esencialmente en lo resolutivo de una sentencia, como lo exige la ley, debe consistir en una equivocada aplicación, interpretación o falta de aplicación de aquellas normas destinadas a decidir la cuestión controvertida.



Quinto: Que, ahora bien, examinando los basamentos del arbitrio de casación de la demandante, es manifiesto que conciernen a la esfera probatoria de la contienda, en cuanto dicen relación con la existencia de daños producto de las filtraciones denunciadas, circunstancias que hacen necesario recordar que, en general, la doctrina y la jurisprudencia han caracterizado a este medio de impugnación como uno de índole extraordinario, que no constituye instancia jurisdiccional, pues no tiene por finalidad revisar las cuestiones de hecho que se tuvieron por establecidas soberanamente, ya que se trata de un recurso de derecho estricto, puesto que su resolución debe limitarse en forma exclusiva a examinar la correcta o incorrecta aplicación de la ley en la sentencia que se trata de invalidar, respetándolos. En ese sentido, por disposición de la ley, el examen y consideración de todos los presupuestos fácticos en que se apoya la decisión que se revisa, escapan, en principio, al conocimiento del tribunal de casación.

Como se sabe, esa limitación a la actividad judicial de esta Corte se encuentra legalmente contemplada en el artículo 785 del Código de Procedimiento del ramo, en cuanto dispone que, al invalidar una sentencia por casación en el fondo, dictará acto continuo y sin nueva vista, pero separadamente, la que zanje el asunto que haya sido objeto del recurso, de la manera que crea conforme a la ley y al mérito de los hechos, tal como se han dado por establecidos en el fallo recurrido. Sin embargo, en forma excepcional, es posible conseguir la alteración de los hechos asentados por los tribunales de la instancia en caso que la infracción de ley que se denuncia en el recurso responda a la transgresión de una o más normas reguladoras de la prueba, lo que no ocurre en la especie toda vez que no fueron denunciadas.

En efecto, si bien en el recurso de casación se afirma que *"la sentencia recurrida incurrió en importantes errores y omisiones, ya que prescindió de aplicar las leyes que regulan el valor probatorio de los medios de prueba"*



acompañados al proceso al momento de reconocer las fallas o defectos en la construcción que deben ser objetos de indemnización”, y que “se acredita por multiplicidad de pruebas la existencia de la falla o defecto en la construcción en el departamento de mi representada con las múltiples expresiones y demostraciones de los efectos causados por la filtración”, no hace referencia a ninguna norma específica -que pueda ser calificada como reguladora de la prueba- que haya sido transgredida por el tribunal y menos a la forma en que habría ocurrido. La recurrente se limita a analizar los peritajes que se evacuaron en estos autos, concluyendo que “la prueba pericial junto con los informes complementarios, son prueba irrefutable y conteste de existir filtraciones en el departamento de mi representada ... que tiene por causa probable el ingreso de agua desde el sector del shaft ... ”.

Sexto: Que, si bien es discutible la decisión de la magistratura de limitar las fallas o defectos en la construcción a los consignados en el acta definitiva de entrega de la propiedad, no puede tener influencia en lo resolutivo si se tiene en consideración que no se acusó la vulneración de normas reguladoras de la prueba que habrían posibilitado a esta Corte modificar los hechos establecidos en la instancia.

Séptimo: Que, atendido lo razonado, como la conculcación de las normas denunciadas se sustenta en la circunstancia que el tribunal no extrajo de la prueba pericial aportada determinadas conclusiones acorde a los intereses de la recurrente, en definitiva, lo que se cuestiona es la actividad probatoria que llevó a cabo, constituyendo, por lo tanto, una mera discrepancia respecto a la forma como apreció las probanzas rendidas, de manera que el recurso no puede prosperar.

En este contexto, se debe inferir que los presupuestos fácticos que se dieron por establecidos resultan inamovibles para este tribunal de casación, según lo dispone el artículo



785 del Código de Procedimiento Civil, por lo mismo, no han podido infringirse las normas sustantivas que se citan en el recurso, pues, como se consignó, no se tuvo por establecido los fallos o defectos en la construcción que habrían provocado filtraciones en la propiedad, de manera que el recurso debe ser desestimado.

II.- En relación con el recurso de casación en el fondo de la demandada:

Octavo: Que acusa la transgresión del artículo 425 del Código de Procedimiento Civil y de las "reglas de la sana crítica". Además denuncia la vulneración de los artículos 1556, 2314 y 2329 del Código Civil.

Señala, en primer término, que se produjo *"la infracción de las leyes reguladoras de la prueba en cuanto a la acreditación del nexa causal entre el acto de mi representada y el desperfecto caracterizado como "necesidad de mejorar la terminación en la cornisa de estar", aplicando erróneamente el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil y las reglas de la sana crítica en la ponderación del informe pericial evacuado por el perito Alejandro Gómez Ruiz Tagle, único medio de prueba referido a las "causas" de los defectos del inmueble"*.

Afirma que la efectividad de los daños observados en la cornisa de estar del inmueble no emana de los informes periciales ni puede presumirse del resto de la prueba.

Sostiene que el tribunal confundió dos defectos observados -grietas en la cornisa de estar y daños en el tabique central del departamento- condenando por lo primero *"al pago del monto establecido en los informes para el segundo defecto ... el que bajo ningún concepto es imputable a la sociedad inmobiliaria"*.

Indica que las gestiones encomendadas a los peritos son similares pero no las mismas; el perito señor Leonardo Bastías Tessada no se pronunció ni enfocó su trabajo en la determinación del origen de los daños constatados, lo que es de extrema relevancia si se considera que el estatuto de



responsabilidad invocado impone a la demandante la prueba de la imputación que realiza, de manera que no existen opiniones contradictorias entre los profesionales en relación con esta materia.

Precisa que, en lo que dice relación con la filtración de agua, el perito señor Alejandro Gómez Ruiz Tagle, junto con constatar la efectividad de las fallas en el inmueble sostuvo que muchas tenían su origen en actos de terceros no imputables a la demandada. Es así como en cuanto a los daños observados en el tabique central de la propiedad consignó que *"se filtró en el sector de estar/comedor, baño 1 y closet del dormitorio, dicha afectación proviene de los ductos de los departamentos de más arriba"*.

Luego de hacer referencia al sistema de la sana crítica en relación con la apreciación de los peritajes señala que el fallo recurrido estimó como cierto que, salvo las tres observaciones consideradas en el acta de entrega de 7 de mayo de 2015, todas abordadas por el peritaje del señor Gómez Ruiz Tagle, el resto de los desperfectos no debían ser indemnizados. No obstante luego, en el considerando quinto, infringió las reglas de la identidad, no contradicción y lógica al condenar al pago de la reparación del tabique central del departamento -no de la cornisa de estar- sobre la base del mismo informe, pese a que éste concluyó que el daño se debió a los efectos de la humedad causada por la inundación ocurrida el año 2017, cuestión que claramente no puede ser imputable a la demandada.

En cuanto a la condena por concepto de daño moral acusa la violación de los artículos 1556, 2314 y 2329 del Código Civil, que junto con consignar el principio de la reparación integral en materia de responsabilidad civil impone límites aplicables al establecimiento del quantum.

Precisa que uno de los requisitos comunes al daño, independiente de su naturaleza, es que sea cierto, y en caso de ser acreditado, su valuación debe ser proporcional a la afectación constatada, tomando en consideración, por ejemplo,



la naturaleza y gravedad de los hechos, su efecto patrimonial y el tipo de daño moral sufrido.

Afirma que la demandante por los hechos materia de este juicio no estuvo privada del uso y goce de la cosa, como tampoco de destinarla al fin para el cual fue adquirida.

Sostiene que el daño efectivo atribuido por la sentencia, sin perjuicio de los vicios antes denunciados, no supera los \$ 750.000, en circunstancias que la indemnización concedida excede el doble de la que se otorgó por concepto del daño material, lo que es indiciario de la falta de proporción.

Finaliza señalando la forma en que las infracciones denunciadas influyeron sustancialmente en lo resolutivo.

Noveno: Que al igual que en el caso del recurso de casación de la demandante, el arbitrio en análisis se construye 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, reducir la indemnización otorgada tanto por concepto de daño material como moral. En efecto, del tenor del arbitrio que en síntesis se ha reseñado en el motivo octavo, se desprende que los errores de derecho denunciados se sustentan en que los antecedentes probatorios permiten establecer que lo suma otorgada por concepto de reparación debe ser considerablemente menor.

Décimo: Que, para los efectos de fundar el recurso en relación con el daño material, el arbitrio denuncia la vulneración del artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, que dispone que la fuerza probatoria del dictamen de peritos se apreciará conforme a las reglas de la sana crítica; sin embargo, como de la lectura del recurso se advierte que no se comparte la forma como la judicatura ejerció una facultad que le es privativa, pues no precisa qué regla que compone dicho sistema probatorio fue conculcado, esto es, se debe concluir que el capítulo que se examina debe ser desestimado.



Undécimo: Que en relación con la indemnización otorgada por concepto de daño moral, considerando los hechos que se tuvieron por establecidos, corresponde dilucidar si el incumplimiento atribuido a la demandada ha importado un menoscabo de tipo moral a la actora. El punto de partida en el asunto está dado por el resarcimiento de este tipo de daño en cuanto a la lesión de un interés significativo de la víctima, de manera que el verdadero fundamento de su reparación descansa en la condición de persona de la afectada.

Es así como se ha entendido el daño moral como el pesar, dolor o molestia que sufre una persona en su sensibilidad física o en sus sentimientos, creencias o afectos. Si atendemos al concepto, abarca no sólo las lesiones a bienes de la personalidad, lo que en estricto rigor constituye daño moral, sino que además quedan comprendidos las lesiones corporales, la aflicción psicológica y la pérdida de oportunidades para disfrutar de la vida.

Conforme a lo reseñado, no cabe duda que el incumplimiento imputable a la demandada lesionó la integridad psíquica de la demandante, de manera que el daño que se consignó debe ser compensado mediante el pago indemnizatorio acorde al perjuicio sufrido, resarcimiento que busca paliar, con las limitaciones propias, la lesión a derechos constitucionalmente amparados, y sin perjuicio de reconocer -ante la inexistencia de parámetros objetivos como en otras legislaciones- la imposibilidad de una compensación por equivalencia, pero sin perder de vista que la cuantificación del monto a resarcir en caso alguno puede constituir una fuente de lucro, de manera que no se vislumbra que la magistratura haya incurrido en infracción de las normas denunciadas, teniendo en consideración que los hechos sobre la base de los cuales se estableció el quantum no fueron impugnados por la denuncia de normas reguladoras de la prueba.



Duodécimo: Que, por lo expuesto, el recurso de casación en el fondo de la demandada tampoco puede prosperar y debe ser desestimado.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 764, 765, 767 y 772 del Código de Procedimiento Civil, **se rechazan los recursos de casación en el fondo** interpuestos por la demandante y la demandada en contra de la sentencia de siete de junio de dos mil veintidós de la Corte de Apelaciones de Santiago.

Regístrese y devuélvase.

N° 31.597-2022.

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señoras Gloria Ana Chevesich R., Andrea Muñoz S., señor Diego Simpértigue L., la Ministra Suplente señora María Carolina Catepillán L. y el Abogado Integrante señor Raúl Patricio Fuentes M. No firma la ministra suplente señora Catepillán, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por haber terminado su periodo de suplencia. Santiago, cuatro de abril de dos mil veintitrés.



En Santiago, a cuatro de abril de dos mil veintitrés, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

