

Santiago, diez de febrero de dos mil veinticinco.

Vistos:

En autos Rol C-22.396-2019, caratulados “Soberado González María Cristina con Inmobiliaria CST Las Araucarias”, seguidos ante el 25° Juzgado de Civil de Santiago, sobre indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual derivada de defectos en la construcción, por sentencia de dieciocho de mayo de dos mil veinte se rechazó la demanda.

En contra de dicha sentencia, la demandante dedujo recurso de apelación y una sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, por sentencia de siete de agosto de dos mil veintitrés, la confirmó.

En contra de esta última decisión la misma parte dedujo recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

Considerando:

Primero: Que, de conformidad a lo prescrito en el artículo 775 del Código de Procedimiento Civil, pueden los tribunales, conociendo por vía de apelación, consulta o casación o en alguna incidencia, invalidar de oficio las sentencias cuando los antecedentes del recurso manifiesten que adolecen de vicios que dan lugar a la casación en la forma, debiendo oír sobre ese punto a los abogados que concurren a estrados e indicar a los mismos los posibles vicios sobre los cuales deberán alegar, lo que no ocurrió en la especie al haberse detectado el vicio en estado de acuerdo.

Segundo: Que, según lo previene el número 5 del artículo 768 del referido código, es causal de nulidad formal la circunstancia que la sentencia se haya pronunciado desatendiendo cualquiera de los requisitos que señala el artículo 170 del citado cuerpo legal; norma que en su número 4°, prescribe que deben contener las consideraciones de hecho o de derecho que le sirven de fundamento.

Dichas disposiciones, en lo que interesa, deben entenderse complementadas con lo que estatuyen los números 5°, 6°, 7° y 8° del Auto Acordado de esta Corte sobre la forma de las sentencias de 30 de septiembre de 1920, que disponen, que las decisiones jurisdiccionales deben observar lo siguiente: las consideraciones de hecho que le sirvan de fundamento, estableciendo con precisión aquellos 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; si no hubiera 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 conforme a las reglas legales; si se suscitare controversia acerca de la procedencia de la prueba producida, la exposición de los fundamentos que sirvan para aceptarla o rechazarla, sin perjuicio del establecimiento de los hechos en la forma expuesta para los fines consiguientes; y las consideraciones de derecho aplicables al caso.

Tercero: Que, en consecuencia, el referido vicio de nulidad formal se configura cuando la sentencia, en el aspecto que se destaca, carece de los fundamentos respecto a la apreciación de todos los medios de prueba presentados por las partes, conforme a las reglas legales.

Sobre la materia, se sostiene que la necesidad de motivación de las sentencias permite el control de la actividad jurisdiccional por parte de la opinión pública, cumpliendo así con el requisito de publicidad; logra el convencimiento de las partes, eliminando la sensación de arbitrariedad y estableciendo su razonabilidad, al conocer el por qué concreto de la resolución; permite la efectividad de los recursos; y pone de manifiesto la vinculación del juez a la ley. (Mosquera Ruiz, Mario y Maturana Miquel, Cristian, Los Recursos Procesales, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, año 2010, p. 253).

A lo que cabe agregar que “La base para el uso del poder por parte del juez reside en la aceptabilidad de sus decisiones y no en la posición formal de poder que pueda tener. En este sentido, la responsabilidad de ofrecer justificación es, específicamente, una responsabilidad de maximizar el control público de la decisión. Así pues, la presentación de la justificación es siempre también un medio para asegurar, sobre una base racional, la existencia de la certeza jurídica en la sociedad.” (Aarnio, Aulis, *Lo Racional como Razonable*, Un Tratado sobre la Justificación Jurídica, Centro de Estudios Constitucionales, Madrid, 1991, p.29).

Cuarto: Que el precepto que contienen dichas disposiciones, particularmente lo que dictamina el mencionado auto acordado bajo los numerales 5° y 6°, se cumple ponderando el mérito que surge de todos los medios de prueba rendidos por las partes en la etapa procesal pertinente e incorporados de acuerdo con las reglas legales, las reflexiones conforme a las cuales se debe tener por acreditado o no un determinado presupuesto fáctico. Cabe, en este sentido, recordar que “considerar” implica la idea de reflexionar detenidamente respecto de algo determinado, es decir, concreto, de modo tal que las conclusiones a las que vaya arribando la magistratura al tenor de la prueba rendida conduzcan de manera clara y directa a la decisión del asunto controvertido, proceso que no se evidencia en el presente caso, lo que constituye el vicio de casación en la forma previsto en el artículo 768 número 5 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el numeral 4° del artículo 170 del mismo texto legal.



Quinto: Que, en efecto, del examen de la sentencia de segunda instancia, que confirma la de primer grado, se aprecia, en lo que interesa, que desestimó la demanda afirmando que pese a constatarse por el perito designado defectos en el departamento, al suscribir la compraventa la actora declaró recibirlo sin observaciones y que lo compraba en el estado en el que se encontraba, conocido por ella y que en relación al monto por el daño emergente reclamado se invocó un presupuesto acompañado a la demanda, cuya objeción efectuada a su respecto fue acogida, sin perjuicio que de la restante prueba rendida expresó únicamente que no se advierten elementos que permitan determinar, con suficiencia y precisión, la existencia y cuantía de los perjuicios reclamados. Lo anterior se aparta del contenido de la prueba por cuanto el mismo peritaje evacuado en autos -a solicitud de las partes- da cuenta no sólo de los desperfectos constatados en el inmueble. De acuerdo con lo anterior, es evidente que el fallo recurrido omite toda consideración sobre dicho elemento de convicción, al igual que de la testimonial rendida por la demandante, cuyos deponentes también aportan datos acerca de la referida partida indemnizatoria y también en cuanto al daño moral sufrido, nada de la cual se analiza en la decisión recurrida.

Sexto: Que, como se dijo, al cimentar la decisión de desestimar la demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sobre la base de afirmar que no se demostró por la demandante la existencia y cuantía de los perjuicios que alega, solo cabe concluir que la sentencia impugnada efectuó un análisis formal y parcializado de la prueba, careciendo de los argumentos que permitan a los litigantes comprender las razones por las que el tribunal definió la controversia y, asimismo, impide a las partes recurrente ejercer correctamente su derecho a la defensa, desde que se desconoce el fundamento por el que no se ponderaron aquellos datos probatorios relevantes, vinculados directamente con el asunto debatido.

En efecto, la importancia de cumplir con tales parámetros ha sido acentuada por esta Corte en relación con la claridad, congruencia, armonía y lógica en los razonamientos que deben observar los fallos. La exigencia de motivar o fundamentar las sentencias no sólo se vincula con un asunto exclusivamente procesal referido a la posibilidad de recurrir, sino también se enmarca en la necesidad de someter al examen que puede hacer cualquier ciudadano de lo manifestado por la magistratura y hace posible, asimismo, el convencimiento de las partes en el pleito, evitando la impresión de arbitrariedad al tomar éstas conocimiento de las razones que justifican una decisión judicial. El tribunal, para dar estricto cumplimiento a lo dispuesto por el legislador, debe



ponderar toda la prueba rendida en autos, tanto aquella en que se sustenta la decisión como la descartada o la que no produce la convicción en el establecimiento de los hechos, lo cual no se logra con la simple enunciación de tales elementos o con un análisis parcial de la misma, sino que, con una valoración racional, pormenorizada y de conjunto de estos.

Séptimo: Que, atendido lo razonado, el fallo en análisis incurrió en la omisión del requisito 4° del artículo 170 del Código Procedimiento Civil, vale decir, lo relativo a las consideraciones de hecho o de derecho que le sirven de fundamento, lo cual configura la causal de anulación formal prevista en el N° 5° del artículo 768 del mismo código, en cuanto la sentencia fue pronunciada con omisión de uno de los requisitos enumerados del artículo 170, razón por la cual se invalidará de oficio la sentencia de segunda instancia, dictando la de reemplazo en los términos que se indicarán.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo que disponen los artículos 764 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se invalida de oficio** la sentencia de siete de agosto de dos mil veintitrés, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago, y se la reemplaza por la que, sin nueva vista, pero separadamente, se dicta a continuación.

Atendido lo resuelto no se emite pronunciamiento respecto del recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandante.

Regístrese.

N° 208.758-2023.-

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por las ministras señoras Gloria Ana Chevesich R., Andrea Muñoz S., Jessica González T., y las abogadas integrantes señoras Fabiola Lathrop G., e Irene Rojas M. No firma la ministra señora González, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por estar con feriado legal. Santiago, diez de febrero de dos mil veinticinco.

GLORIA ANA CHEVESICH RUIZ
MINISTRA
Fecha: 10/02/2025 15:23:10

ANDREA MARIA MERCEDES MUÑOZ
SANCHEZ
MINISTRA
Fecha: 10/02/2025 15:23:10



FABIOLA ESTHER LATHROP GOMEZ
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 10/02/2025 15:23:11

IRENE EUGENIA ROJAS MIÑO
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 10/02/2025 15:23:12



En Santiago, a diez de febrero de dos mil veinticinco, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.



Santiago, diez de febrero de dos mil veinticinco.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

Vistos:

Se reproduce la sentencia de primera instancia, con excepción de sus fundamentos decimoquinto a decimoctavo, que se eliminan.

Y se tiene en su lugar y, además, presente:

Primero: Que ha quedado establecido que la demandante doña María Cristina Soberado González compró el departamento doscientos diecinueve, las bodegas cincuenta y cuatro y ciento diez y los estacionamientos cincuenta y ocho y cincuenta y nueve del condominio “Las Araucarias”, ubicado en calle Las Araucarias número mil setecientos treinta y tres, comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, a la demandada Inmobiliaria CST Las Araucarias S.A., compraventa que se celebró por escritura pública el 9 de febrero de 2018, última quien es también el propietario primer vendedor del inmueble, lo que se desprende de la referida escritura y del certificado de recepción definitiva de la obra de 1 de septiembre de 2017.

Segundo: Que seguidamente, se constató la existencia de defectos constructivos de acuerdo al peritaje elaborado a petición de las partes por el perito don Rolando Cáceres Simunovic, que son coincidentes con los daños en el interior del departamento que alegó la actora en su demanda y que corresponden a los siguientes: a) desaplomo en el revestimiento de muros de hormigón y tabiques de volcometal por mala ejecución en las planchas de yeso-cartón, enyesado y empaste; b) daños en el piso fotolaminado por incorrecta manipulación o instalación; c) diferencias en tonalidades de porcelanato de terraza; d) daños en el enchape de las puertas de cocina y living-comedor, y en esta última también en los cristales con acabado opaco por las constantes reparaciones efectuadas; e) escurrimiento de agua de la ducha del baño principal por la captación de las paredes del shower de cristal templado instalado sobre el pie de ducha, producto de la falta de sello o rebalse sobre el zócalo del pie de ducha bajo la puerta de acceso; f) bisagras de las paredes interiores de los muebles de madera aglomerada de la cocina no son adecuadas y son deficientes para mantener fijas las puerta al mueble, y g) daños en la cubierta de Silestone del mueble de cocina por mala fabricación o calidad.

El informe pericial se apoya en un ser fotográfico adjuntado como anexo, que da cuenta de los desperfectos constados en el inmueble, los que son explicados por el profesional en relación a cada una de las habitaciones, identificando los tabiques y muros afectados, concluyendo que la causa del



desaplomo de los muros y tabiques es la mala ejecución de las partidas de instalación de planchas; en relación a los daños del piso fotolaminado indica que las causas más probables corresponden a una falla de fábrica del pavimento o de una manipulación e instalación del material; en cuanto al porcelanato afirma que presenta diferentes tonalidades, problema estético que se suma a una evidente mala instalación en los sectores que indica; en cuanto a las puertas observadas refiere que se advierten daños en los enchapes de las puertas de cocina y living comedor, además de un daño en los cristales con acabado opaco producto de las constantes reparaciones; luego alude a las duchas de los baños precisando que los defectos corresponden a falta de sellados o rebalse de agua sobre el zócalo en el principal; el detalle de las bisagras y muebles de cocina se identifican en el informe, constatando que la fijación de las primeras no son adecuadas y son deficientes para cumplir su objetivo y que la cubierta de Silestone sobre el mobiliario de cocina presenta daños y que la causa evidente del desperfecto se debe a mala fabricación o calidad de la misma. El informe identifica los sectores afectados, y en el punto VI contiene la valorización de los trabajos de reparación de tabiques, cambio de piso flotante, cambio de pavimento de terraza, reparación de puertas con enchape Mara, reparación de filtración de shower baño principal, cambio de cubierta de cocina dañada, reparación de puertas de cocina por un total de \$13.652.348. El profesional explica que para la valoración de las reparaciones usó precios de mercado, con el fin de obtener un valor estimativo de la totalidad de los defectos identificados. Los desperfectos constatados por este profesional son coincidentes con los descritos por la testigo Alejandra Durán Rojas, arquitecta que expone sobre los daños del inmueble y ratifica el informe técnico por ella elaborado y acompañado a la causa. Por su parte el testigo Alberto Alfaro Madariaga, corredor de propiedades, también refiere los defectos en las terminaciones del departamento de la actora que observó en su visita y los describe.

Tercero: Que de acuerdo con el inciso primero del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción: “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”.



Por su parte, el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, Decreto Supremo N° 47 de 5 de junio de 1992, define como “elemento constructivo” el “conjunto de materiales que debidamente dimensionados cumplen una función definida, tales como muros, tabiques, ventanas, puertas, techumbres, etc.”.

Luego, se ha señalado por esta Corte que: “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”. (Rol N°14.509-2021).

Este último tipo de responsabilidad es la consagrada en el inciso primero del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, que 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, Editorial Jurídica de Chile, año 2006, págs. 448 y 449).

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, ob. cit. p. 449).

Cuarto: Que a la luz de los defectos en la construcción determinados previamente, aparece claramente que ellos corresponden al tenor de lo dispuesto en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción a elementos constructivos, pues tal precepto hace expresa relación de los tabiques y puertas, cuyos daños resultaron constatados, además de los otros expresados en



la motivación segunda, esto es, cubierta de Silestone, bisagras, sellos, piso fotolaminado; materiales debidamente dimensionados que cumplen en la unidad una función definida, sin perjuicio de su defectuosa instalación en algunos casos.

Quinto: Que establecidos los defectos en la propiedad de la actora, siendo la demandada primer vendedor, calificándose los daños como elementos constructivos y de instalación, esto es, desaplomo en muros y tabiques, incorrecta instalación o manipulación de piso fotolaminado, daños en el enchape de puertas, en la cubierta de Silestone en el mueble de cocina, falta de sellos o rebalse y bisagras en muebles inadecuadas y deficientes y daños en baño principal, 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 su concurrencia principalmente con el presupuesto de reparación que adjuntó a su demanda, no obstante, aquella prueba documental fue objetada y fue acogida la incidencia, pero pese a ello, consta del informe pericial agregado a la causa que cada uno de los defectos constatados fue valorizado por el profesional, indicando a cuánto ascienden los trabajos a realizar para la reparación de las fallas constatadas, cuyo monto asciende a la suma de \$13.652.348, elemento probatorio que analizado como lo autoriza el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, unido a lo declarado por los testigos de la actora, resultan suficientes para acreditar la naturaleza y entidad de los defectos reclamados y para tener por efectivo el monto del detrimento patrimonial que ha sufrió en el inmueble de su propiedad, pues el daño dice relación con los defectos asentados que deben ser reparados, por lo que se concederá a título de daño emergente la suma indicada.

Sexto: 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 la aflicción de su grupo familiar, que ella integra, de no poder utilizar el departamento en las condiciones que se le prometieron.

Sobre su existencia, resulta pertinente considerar que la prueba testifical presentada por la demandante, consistente en la declaración de doña Beatriz



Durán Rojas como de don Alberto Alfaro Madariaga, quienes se refirieron a la aflicción y menoscabo que el actuar de la demandada provocó en el grupo familiar del que forma parte la actora y que reside en el inmueble de su propiedad, como de las molestias propias por efectuar las reparaciones, estimándolas entre veinticinco a sesenta millones de pesos. Se incorporaron igualmente comunicaciones emanadas de la demandante y su cónyuge de diciembre de 2018 y enero de 2019, dirigidas a la demandada que dan cuenta de los reclamos y solicitudes de reparación que ratifican la conducta de la actora en orden a solucionar los defectos en su propiedad y las veces que debió insistir denunciando los defectos del inmueble.

Todos estos antecedentes permiten presumir, fundadamente, que la demandante ha experimentado una afectación emocional generada por el actuar de la demandada, que alteró el desarrollo normal de su vida, generando una aflicción de orden extrapatrimonial, padecer que es posible enmarcar dentro del concepto de daño moral y que debe ser indemnizado, avaluándose prudencialmente en la suma de \$5.000.000 (cinco millones de pesos).

Séptimo: Que, por último, en relación con el defecto relativo al incumplimiento de la normativa respecto a los estacionamientos, sin perjuicio de la naturaleza que pudiere representar tal deficiencia, lo cierto es que no se aportó prueba alguna para acreditar su concurrencia, por lo que tal pretensión será rechazada; misma suerte que correrá la pretensión relativa al lucro cesante, toda vez que tampoco se aportó prueba idónea y suficiente para justificar su existencia.

Octavo: Que la prueba testimonial de la parte demandada carece de mérito probatorio, pues los deponentes aluden a generalidades, sin dar razón de sus dichos en relación con el caso concreto; la confesional provocada nada aporta para desvirtúa lo antes concluido y la documental rendida dice relación con aspectos formales de la construcción y con ciertas reparaciones efectuadas al inmueble, las que no solucionaron el problema denunciado, por lo que no tienen la virtud para alterar lo ya concluido.

Noveno: Que al no resultar totalmente vencida la parte demandada, no se le impondrá la carga de pagar las costas de la causa.

Por estas consideraciones, normas citadas y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia apelada de dieciocho de mayo de dos mil veinte, dictada en los autos Rol N° C-22.396-2019, seguidos ante el Vigésimoquinto Juzgado Civil de Santiago, que desestimó la demanda y, en su lugar, **se declara** que:

I.- En cuanto a la objeción documental promovida por la demandada:



Que se acoge la objeción instrumental promovida por la demandada en el primer otrosí de folio 8, respecto del presupuesto de reparación singularizado en el primer otrosí de la demanda.

II.- En cuanto a la tacha opuesta por la demandante:

Que se acoge la tacha opuesta por la demandante contra la testigo de la demandada referida en el motivo cuarto.

III.- En cuanto al fondo:

a) Que se acoge la demanda de indemnización de perjuicios interpuesta por doña María Cristina Soberado González en contra de la Inmobiliaria CST Las Araucarias S.A., solo en cuanto se condena a esta última a pagar en favor de la actora la suma de \$13.652.348 (trece millones seiscientos cincuenta y dos mil trescientos cuarenta y ocho pesos) por concepto de daño emergente, y la suma de \$5.000.000 (cinco millones de pesos), a título de daño moral, montos que deberán ser reajustados, conforme a la variación que experimente el índice de Precios al Consumidor, entre la fecha en que quede ejecutoriada la presente sentencia y su efectivo pago.

b) Que se rechaza en lo demás la demanda.

IV.- Que cada parte pagará sus costas.

Regístrese y devuélvase.

Rol N° 208.758-2023.-

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por las ministras señoras Gloria Ana Chevesich R., Andrea Muñoz S., Jessica González T., y las abogadas integrantes señoras Fabiola Lathrop G., e Irene Rojas M. No firma la ministra señora González, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por estar con feriado legal. Santiago, diez de febrero de dos mil veinticinco.

GLORIA ANA CHEVESICH RUIZ
MINISTRA
Fecha: 10/02/2025 15:23:13

ANDREA MARIA MERCEDES MUÑOZ
SANCHEZ
MINISTRA
Fecha: 10/02/2025 15:23:14

FABIOLA ESTHER LATHROP GOMEZ
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 10/02/2025 15:23:15

IRENE EUGENIA ROJAS MIÑO
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 10/02/2025 15:23:15



En Santiago, a diez de febrero de dos mil veinticinco, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

