

San Miguel, diez de mayo de dos mil veintitrés.

**Vistos:**

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de los párrafos segundo y tercero del considerando décimo quinto, que se eliminan.

**Y teniendo en su lugar y, además, presente:**

**Primero:** Que en segunda instancia, la parte demandante aportó prueba documental, la que se tuvo por acompañada con citación.

Al efecto, mediante escrito folio 5469, acompañó:

1).- Consulta de Situación Tributaria de Inmobiliaria e Inversiones Río Lapataia Limitada, RUT 76.175.959-0, efectuada el 24 de julio de 2022 en la página de internet del Servicio de Impuestos Internos. El informe indica como fecha de inicio de actividades el 15 de noviembre de 2011. Agrega que las actividades económicas vigentes son: fondos y sociedades de inversión y entidades financieras similares; compra, venta y alquiler (excepto amoblados) de inmuebles. Señala además que el contribuyente consultado presenta autorización a emitir en formato no electrónico documentos desde 01-08-2016 hasta 31-10-2016; y que el último timbraje de documentos fue el año 2015 (documentos timbrados: contabilidad en hojas sueltas; boleta de terceros electrónicas).

2).- Certificado de Hipotecas y Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, del inmueble inscrito a Fojas 79668 Número 120347 del Registro de Propiedad del año 2014 y a Fojas 4974 Número 7346 del Registro de Propiedad del año 2015, a nombre de Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada, correspondiente a la Casa F del condominio Amanecer XIX, con acceso por calle Álvaro Casanova N° 2318, comuna de La Reina. En el Registro de Hipotecas y Gravámenes, figuran tres inscripciones vigentes al 2 de mayo de 2022: Servidumbre a Fs. 23226 Nro. 25888 del año 2016; Reglamento a Fs. 8994 Nro. 9707 del año 2017; y Servidumbre a Fs. 12258 Nro. 13270 del año 2017. En el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, aparece una inscripción vigente al 2 de mayo de 2022: Promesa a Fs. 42936 Nro. 69026 del año 2019 en favor de Juan Pablo Rodríguez Sepúlveda.

3).- Certificado de matrimonio celebrado el 13 de enero de 1975, entre Juan Pablo Rodríguez Varas, RUN 5.286.394-5, nacido el 10 de noviembre de 1949, y María Francisca Sepúlveda Rajceвич, RUN 6.524.781-K, nacida el 26 de octubre de 1952.

4).- Certificado de nacimiento de una persona ajena a esta causa, RUN 13.472.086-7.

Mediante escrito folio 5477, señala acompañar copia de la demanda aludida en el considerando 7° de la sentencia apelada; copia que se encuentra acompañada en primera instancia.



Por otra parte, respecto de la prueba acompañada en segunda instancia, se debe tener presente que a pesar de haberse tenido por acompañados con citación, no tiene la calidad de prueba documental las piezas de textos de autores ni las sentencias de tribunales superiores de justicia, adjuntadas por la parte demandante en el escrito folio 5469. Tampoco puede ser considerado como un informe en derecho, el acompañado por la parte demandada en el escrito folio 51873, toda vez que no reúne los presupuestos del artículo 228 del Código de Procedimiento Civil o del artículo 805 del mismo código.

**Segundo:** Que en la demanda de autos, los actores sostienen que Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada tiene responsabilidad bajo la teoría del levantamiento del velo corporativo, ya que las propias demandadas tanto en tribunales de instancia como en tribunales de alzada habrían señalado que forman parte de un mismo grupo económico, por lo que esta empresa sería primera vendedora. Agregan que la práctica de este grupo económico sería crear empresas vinculadas a nombres de ríos y formar condominios con casas construidas por la misma constructora, venderlas y luego hacer a cada sociedad irresponsable ante juicios por daños y perjuicios. Indican que si el condominio vende todas sus casas, la inmobiliaria queda sin activos con los cuales responder ante terceros; luego, se compraría otro paño de terreno y vendería otra inmobiliaria, pero del mismo grupo. Afirman que las sociedades demandadas obedecerían a un mismo dueño y administrador.

A su turno, al contestar, las demandadas Constructora Juan Pablo Rodríguez y Compañía Limitada RUT 76.099.404-9, Inmobiliaria e Inversiones Río Lapataia Limitada RUT 76.175.959-0, e Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada RUT 76.015.008-8, todas representadas por Juan Pablo Rodríguez Varas CI 5.286.394-5, solicitaron el rechazo de la demanda con costas.

**Tercero:** Que el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones previene: *“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.*

*El arquitecto que realice el proyecto de arquitectura será responsable de cumplir con todas las normas legales y reglamentarias aplicables a dicho proyecto y por los errores en que haya incurrido en el ejercicio de sus funciones, si de éstos se han derivado daños o perjuicios.*



*El profesional competente que realice el proyecto de cálculo estructural, incluidos los planos, la memoria de cálculo, especificaciones técnicas y el estudio de geotecnia o mecánica de suelos, será responsable de cumplir con todas las normas aplicables a estas materias y por los errores en que haya incurrido, en el ejercicio de sus funciones, si de éstos se han derivado daños o perjuicios. En los casos en que el estudio de mecánica de suelos sea realizado por un profesional competente diferente, este estudio será de su exclusiva responsabilidad.*

*Sin perjuicio de lo establecido en el N° 3 del artículo 2003 del Código Civil, los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas.*

*El inspector técnico de obra (ITO) será responsable de supervisar que las obras se ejecuten conforme a las normas de construcción aplicables en la materia y al permiso de construcción aprobado y sus modificaciones, así como al proyecto de arquitectura correspondiente, el proyecto de cálculo estructural y su memoria, y los proyectos de especialidades, incluidos los planos y especificaciones técnicas correspondientes.*

*Respecto de las responsabilidades, daños y perjuicios a que se refiere este artículo, las personas jurídicas serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil, los que deberán individualizarse en el respectivo permiso de construcción.*

*El propietario primer vendedor estará obligado a incluir en la escritura pública de compraventa, una nómina que contenga la individualización del arquitecto que realizó el proyecto de arquitectura, del profesional que realizó el proyecto de cálculo estructural, del profesional a cargo de la obra, de los profesionales a cargo de los proyectos de especialidades, así como del inspector técnico de obra (ITO), del revisor independiente de obras de construcción, del revisor del proyecto de cálculo estructural y del profesional a cargo de la elaboración del plan de emergencia, cuando corresponda, a quienes pueda asistir responsabilidad de acuerdo a esta ley. Tratándose de personas jurídicas deberá individualizarse a sus representantes legales. Las condiciones ofrecidas en la publicidad y la información que se entregue al comprador se entenderán incorporadas al contrato de compraventa. Tal información deberá expresar claramente la superficie total y útil de la o las unidades que se están ofertando, la de sus terrazas, bodegas y estacionamientos. Los planos y las especificaciones técnicas, definitivos, como asimismo el Libro de Obras a que se refiere el artículo*



143, se mantendrán en un archivo en la Dirección de Obras Municipales a disposición de los interesados.

*La responsabilidad civil a que se refiere este artículo, tratándose de personas jurídicas que se hayan disuelto, se hará efectiva respecto de quienes eran sus representantes legales a la fecha de celebración del contrato.*

*Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en los plazos que se señalan a continuación:...".*

A su turno, el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (Decreto 47 de 1992 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo) señala el significado de propietario primer vendedor y constructor, entre otros vocablos. Al efecto, define:

*“«Constructor»: profesional competente que tiene a su cargo la ejecución de una obra sometida a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Se entenderá también por «Constructor», la persona jurídica en cuyo objetivo social esté comprendida la ejecución de obras de construcción y urbanización y que para estos efectos actúe a través de un profesional competente.”; y*

*“«Propietario primer vendedor»: titular del dominio del inmueble en que se ejecutó una obra y que realiza, a cualquier título, después de su recepción definitiva, la primera enajenación de la totalidad o de cada una de las unidades vendibles”.*

**Cuarto:** Que en el considerando décimo tercero del fallo de primer grado, se estableció que la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Río Lapataia Limitada, representada legalmente por Juan Pablo Rodríguez Varas, tiene la calidad de propietaria primera vendedora del conjunto habitacional de once viviendas denominado “Condominio Amanecer XVII”, ubicado en Avenida Onofre Jarpa N°10621, comuna de La Reina. Asimismo, se asentó que Constructora Juan Pablo Rodríguez y Compañía Limitada, representada legalmente por Juan Pablo Rodríguez Varas, misma persona que aparece como constructor responsable en el certificado de recepción definitiva, tiene la calidad de Constructor del referido conjunto habitacional.

**Quinto:** Que además se estableció en el párrafo primero del considerando quinto de la sentencia de primera instancia, que Juan Pablo Rodríguez Varas participa como socio y detenta la administración de las sociedades antes referidas -Inmobiliaria e Inversiones Río Lapataia Limitada y Constructora Juan Pablo Rodríguez y Compañía Limitada-, como también de la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada.

**Sexto:** Que con el mérito de las copias de las escrituras públicas de constitución de las sociedades Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada, Inmobiliaria e Inversiones Río Lapataia Limitada y Constructora Juan Pablo



Rodríguez y Compañía Limitada, los respectivos certificados de inscripción del Registro de Comercio, y copias de demanda de indemnización de perjuicios y de recurso de protección, acompañados en primera instancia; y de la Consulta sobre situación tributaria y Certificado de Hipotecas y Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, acompañados en segunda instancia y no objetados, se tiene por acreditado que:

a).- Por escritura pública de 17 de marzo de 2008, Juan Pablo Rodríguez Varas CI 5.286.394-5, María Francisca Sepúlveda Rajceвич CI 6.524.781-K, Juan Pablo Rodríguez Sepúlveda CI 13.660.641-7, ingeniero constructor, Cristián Domingo Rodríguez Sepúlveda CI 13.884.040-9, médico cirujano, Francisco José Rodríguez Sepúlveda CI 16.607.815-6, estudiante, todos domiciliados en Condominio Las Araucarias de Linderos, parcela 85, comuna de Buin, constituyeron la sociedad de responsabilidad limitada Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada; la administración de la sociedad y uso de la razón social corresponde a Juan Pablo Rodríguez Varas; el capital asciende a \$5.000.000, que los socios aportan y se obligan a enterar: Rodríguez Varas \$3.700.000, Sepúlveda Rajceвич \$1.000.000, Juan Pablo Rodríguez Sepúlveda, Cristián Domingo Rodríguez Sepúlveda y Francisco José Rodríguez Sepúlveda \$100.000 cada uno. Por escritura pública de 19 de diciembre de 2016, se modificó la sociedad quedando como socios los individualizados, además de Esteban Andrés Rodríguez Sepúlveda, y aumentándose el capital a \$6.806.524.

b).- Por escritura pública de 30 de septiembre de 2011, Juan Pablo Rodríguez Varas CI 5.286.394-5, María Francisca Sepúlveda Rajceвич CI 6.524.781-K, Juan Pablo Rodríguez Sepúlveda CI 13.660.641-7, ingeniero constructor, Cristián Domingo Rodríguez Sepúlveda CI 13.884.040-9, médico cirujano, Francisco José Rodríguez Sepúlveda CI 16.607.815-6, estudiante, Esteban Andrés Rodríguez Sepúlveda CI 18.396.281-7, estudiante, todos domiciliados en Condominio Las Araucarias de Linderos, parcela 85, comuna de Buin, constituyeron la sociedad de responsabilidad limitada Inmobiliaria e Inversiones Río Lapataia Limitada; la administración de la sociedad y uso de la razón social corresponde a Juan Pablo Rodríguez Varas; el capital asciende a \$5.000.000, que los socios aportan y se obligan a enterar: Rodríguez Varas \$3.650.000, Sepúlveda Rajceвич \$900.000, Juan Pablo Rodríguez Sepúlveda \$150.000, Cristián Domingo Rodríguez Sepúlveda \$100.000, Francisco José Rodríguez Sepúlveda \$100.000 y Esteban Andrés Rodríguez Sepúlveda \$100.000. Por escritura pública de 19 de diciembre de 2016, se modificó la sociedad aumentándose el capital a \$5.972.637.

c).- Por escritura pública de 11 de mayo de 2010, Juan Pablo Rodríguez Varas CI 5.286.394-5, María Francisca Sepúlveda Rajceвич CI 6.524.781-K, Juan Pablo Rodríguez Sepúlveda CI 13.660.641-7, ingeniero constructor, todos



domiciliados en Condominio Las Araucarias de Linderos, parcela 85, comuna de Buin, constituyeron la sociedad de responsabilidad limitada Constructora Juan Pablo Rodríguez y Compañía Limitada; la administración de la sociedad y uso de la razón social corresponde a Juan Pablo Rodríguez Varas; el capital asciende a \$3.000.000, que los socios aportan y se obligan a enterar: Rodríguez Varas \$2.100.000, Sepúlveda Rajceovich \$300.000, y Juan Pablo Rodríguez Sepúlveda \$600.000. Por escritura pública de 19 de diciembre de 2016, se modificó la sociedad, quedando como socios, además de los mencionados, Cristián Domingo Rodríguez Sepúlveda, Francisco José Rodríguez Sepúlveda y Esteban Andrés Rodríguez Sepúlveda; aumentándose el capital a \$3.749.071.

d).- La sociedad Inmobiliaria e Inversiones Río Lapataia Limitada, RUT 76.175.959-0, inició actividades el 15 de noviembre de 2011 y el año 2015 fue el último año de timbraje de documentos por el Servicio de Impuestos Internos (documentos timbrados: contabilidad en hojas sueltas; boleta de terceros electrónicas).

e).- Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada es dueña de la Casa F del condominio Amanecer XIX, con acceso por calle Álvaro Casanova N° 2318, comuna de La Reina, inscrito a Fojas 79668 Número 120347 del Registro de Propiedad del año 2014 y a Fojas 4974 Número 7346 del Registro de Propiedad del año 2015. En el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, tiene una inscripción vigente al 2 de mayo de 2022, esto es, Promesa a Fs. 42936 Nro. 69026 del año 2019 en favor de Juan Pablo Rodríguez Sepúlveda.

f).- El abogado Luis Armando Miranda Cereceda, a nombre de Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada, Inmobiliaria e Inversiones Río Lapataia Limitada y Constructora Juan Pablo Rodríguez y Compañía Limitada, todas representadas por Juan Pablo Rodríguez Varas, y domiciliados en Condominio las Araucarias de Linderos, Parcela 85, comuna de Buin, interpuso recurso de protección en contra de Herman Osses Fuenzalida y Miguel Peña Bizama, domiciliados en calle Onofre Jarpa 10.621, casas D y C, respectivamente, del Condominio Amanecer XVII, comuna de La Reina, por acciones que estima ilegales y arbitrarias *“que tienen por objeto desprestigiar el nombre del grupo inmobiliario compuesto por Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada, “Inmobiliaria Río Lapataia Limitada” y “Constructora Juan Pablo Rodríguez y compañía limitada”, al señalar que los inmuebles que construye son de mala calidad, tienen problemas de humedad y que no se asume la responsabilidad de reparación de éstas. Lo anterior, implica la existencia de una reiterada campaña de desprestigio con publicidad, lo que vulnera los derechos de las Inmobiliarias, impidiendo la venta de las casas ubicadas en el condominio “Amanecer XIX” antes mencionado”. Agrega más adelante que “Los recurridos han utilizado un medio de publicidad, a saber los letreros, que de manera enrevesada, como se señalará,*



*desprestigian al grupo inmobiliario compuesto por Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada, “Inmobiliaria Río Lapataia Limitada” y “Constructora Juan Pablo Rodríguez y Compañía Limitada”, todas de propiedad y representadas por don Juan Pablo Rodríguez Varas. Si bien es cierto los condominio Amanecer XVII y Amanecer XIX fueron construidos por la empresa Constructora Juan Pablo Rodríguez y Compañía Limitada, los recurridos vinculan en su actuar de mala a fe al grupo inmobiliario antes mencionado y a don Juan Pablo Rodríguez Varas con supuestos incumplimientos no acreditados, causándoles daños y perjuicios en su honor, reputación y crédito”.*

g).- Las sociedades Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada, Inmobiliaria e Inversiones Río Lapataia Limitada y Constructora Juan Pablo Rodríguez y Compañía Limitada, todas representadas por Juan Pablo Rodríguez Varas, y domiciliados en Condominio las Araucarias de Linderos, Parcela 85, comuna de Buin, dedujeron demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual en contra de Cristián Leonardo Céspedes Viñuela, domiciliado en calle Onofre Jarpa 10.621, casa E del Condominio Amanecer XVII, comuna de La Reina, porque habría actuado en forma difamatoria provocándole perjuicios al desistirse un cliente de efectuar la compra de una casa en el Condominio Amanecer XIX.

**Séptimo:** Que de los antecedentes expuestos, se desprende que tanto Inmobiliaria e Inversiones Río Lapataia Limitada como Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada, tienen los mismos socios, a saber, Juan Pablo Rodríguez Varas, su cónyuge María Francisca Sepúlveda Rajceвич, y sus hijos Juan Pablo Rodríguez Sepúlveda, ingeniero constructor, Cristián Domingo Rodríguez Sepúlveda, médico cirujano, Francisco José Rodríguez Sepúlveda, estudiante, y Esteban Andrés Rodríguez Sepúlveda, todos domiciliados en Condominio Las Araucarias de Linderos, parcela 85, comuna de Buin. El objeto social de ambas sociedades es *“desarrollar toda clase de negocios inmobiliarios y mobiliarios; adquirir, enajenar y explotar ya sea directa o indirectamente, toda clase de bienes raíces, muebles y valores mobiliarios, y cualquier otra actividad que los socios acuerden”*. La administración de las sociedades y uso de la razón social corresponde con las más amplias facultades a Juan Pablo Rodríguez Varas.

Del mismo modo, consta que la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Río Lapataia Limitada fue constituida el 30 de septiembre de 2011 y la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada, el 17 de marzo de 2008. La sociedad Inmobiliaria e Inversiones Río Lapataia Limitada tiene la calidad de propietaria primera vendedora de los inmuebles de los demandantes, ubicados en Onofre Jarpa 10.621, en el Condominio “Amanecer XVII”. De los hechos relatados en el recurso de protección y en la demanda de indemnización de perjuicios interpuesta por las sociedades demandadas de autos en contra de algunos



propietarios del Condominio Amanecer XVII, se establece que la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada, está vinculada con el proyecto inmobiliario Amanecer XIX, de la comuna de La Reina.

Asimismo, se desprende de la prueba rendida en primera instancia que la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Río Lapataia Limitada celebró contratos de compraventa con los demandantes, respecto de las casas A, B, C, D, E y K del Condominio Amanecer XVII, el 30 de octubre de 2014, 21 de noviembre de 2014, 15 de enero de 2015, 28 de agosto de 2014, 8 de septiembre de 2014 y 20 de octubre de 2014, respectivamente. Además, se encuentra asentado que el último año que dicha sociedad registra timbraje de documentos en el Servicio de Impuestos Internos, corresponde al año 2015.

Además, se acreditó que la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada es dueña de un inmueble correspondiente a la casa F del Condominio Amanecer XIX, ubicado en calle Álvaro Casanova N° 2318, comuna de La Reina, según inscripciones del año 2014 y 2015. La referida sociedad prometió vender dicho inmueble al socio Juan Pablo Rodríguez Sepúlveda, según inscripción del año 2019.

**Octavo:** Que en primer término, cabe señalar que como la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada no formó parte de los contratos de compraventa de los inmuebles de los actores, pues no era dueña de los mismos, en principio no se le podría obligar a responder de los daños que provengan de errores, vicios o defectos en la construcción del conjunto habitacional denominado Condominio Amanecer XVII.

Sin embargo, se advierte de los antecedentes de la causa la existencia de una serie de hechos efectuados por el representante legal de las sociedades demandadas y sus socios, que atentan contra la buena fe que debe regir todas las relaciones jurídicas, en la medida que intentan eludir la responsabilidad que les corresponde al tenor de lo previsto en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En efecto, la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Río Lapataia Limitada luego de haber vendido las casas del conjunto habitacional antes referido, quedó sin desarrollo económico y financiero, sin que haya sido disuelta. De la misma forma, la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada continuó con el negocio inmobiliario, con el conjunto habitacional Condominio Amanecer XIX. Las dos personas jurídicas mencionadas, cuentan con idénticos socios, representante legal y objeto social. Conforme a la norma transcrita en el considerando cuarto de esta sentencia, si hubiera sido disuelta la sociedad Inversiones Río Lapataia Limitada, por aplicación del inciso octavo del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la responsabilidad civil se haría efectiva respecto de quienes eran sus representantes legales a la fecha de celebración de los contratos, pero su representante y socios optaron por





dejarla sin movimiento y continuar desarrollando su actividad inmobiliaria a través de la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada.

**Noveno:** Que a propósito de la buena fe que debe primar en todas las relaciones jurídicas, la Excm. Corte Suprema ha aceptado la doctrina del levantamiento del velo corporativo, en sentencia de 2 de junio de 2009 recaída en autos rol 1527-2008. Al efecto, en el considerando sexto considera que “... *subyace en toda la dialéctica del recurso la pretensión de elevar a la condición de principio insoslayable la regla según la cual una persona jurídica no puede jamás responder por las conductas de otra, cualquiera sea la similitud entre ellas. Pero esta visión resulta en nuestro tiempo inconciliable con la proliferación de entidades comerciales coligadas o vinculadas entre sí, alrededor de organizaciones matrices dirigidas muchas veces a ocultar la realidad de controladores únicos, para fines de eludir o reducir obligaciones tributarias, cuando no prohibiciones o limitaciones impuestas a ciertos tipos societarios para determinadas actividades, que sí pueden ser emprendidas bajo fórmulas jurídicas alternativas*”. A continuación, en el considerando séptimo establece: “*Que, desde la década de los treinta, ya en el siglo pasado, se ha venido generalizando en el derecho norteamericano, la teoría denominada ‘disregard of legal entity’, traducida libremente en lengua española como del ‘levantamiento del velo’ de las personas jurídicas, la que postula que es lícito a los tribunales, en ocasiones, prescindir de la forma externa de las personas jurídicas para, posteriormente, penetrar en su interioridad a fin de develar los intereses subjetivos subyacentes que se esconden tras ellas y alcanzar a las personas y bienes que se amparan bajo el ropaje de una entidad subyacente. Esta formulación doctrinaria, que ha tenido también desarrollo en el derecho europeo continental -especialmente en Alemania y España- permite dar solución a situaciones de manifiesto abuso de la personalidad jurídica, en que sociedades aparentemente autónomas e independientes jurídica y económicamente, responden a una misma unidad económica y de organización, porque existe tal control de la una sobre la o las otras, que esta o estas últimas no son sino el ‘alter ego’ de la dominante, utilizada para obtener un resultado antijurídico. Se previene de este modo abusos del derecho y fraudes a la ley, privilegiándose los principios de supremacía de la realidad y de buena fe, que podrían verse sobrepasados si, en virtud de una interpretación puramente formalista...*”.

Como se observa del texto transcrito, los tribunales están autorizados para prescindir de la forma externa de la persona jurídica y develar los intereses subjetivos que se esconden tras ellas, y alcanzar a las personas y bienes de la ficción, que constituye la persona jurídica.

**Décimo:** Que en este mismo orden de ideas, el autor Enrique Barros Bourie, en su obra “Tratado de Responsabilidad Extracontractual” (Editorial Jurídica, 2008, páginas 621 y siguientes) plantea que a pesar que un derecho se



ejerza dentro de los límites que fija la ley o el contrato que lo contempla, dicho ejercicio puede resultar contrario a la buena fe. El autor expresa que *“Por mucho que el ejercicio de un derecho se enmarque en los límites externos que le fija la ley o el contrato, son imaginables hipótesis en que el ejercicio concreto de ese derecho, atendidas las particulares circunstancias, resulta de tal modo contrario a exigencias mínimas de sociabilidad y de buena fe en las relaciones recíprocas, que debe ser limitado por el derecho objetivo, sea por la inequívoca intención de dañar que inspira al titular (abuso del derecho en sentido subjetivo), sea atendiendo a la valoración de las circunstancias objetivas de ese ejercicio, según estándares mínimos de sociabilidad y de lealtad (abuso del derecho en sentido objetivo)”*.

**Undécimo:** Que en la especie, los hechos reseñados llevan a concluir que para desarrollar el proyecto inmobiliario denominado Condominio Amanecer XVII, Juan Pablo Rodríguez Varas, su cónyuge e hijos, utilizaron una sociedad en la que son los únicos socios, y en la que asumió la administración el primero, asignándosele un pequeño capital. A continuación, una vez vendidas las casas del referido conjunto habitacional, la sociedad quedó sin movimiento, y sin desarrollo económico y financiero, por lo que no puede responder frente terceros por la responsabilidad civil que le corresponde en calidad de propietaria primera vendedora, al tenor del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Luego, Juan Pablo Rodríguez Varas, su cónyuge e hijos, continuaron otro proyecto inmobiliario utilizando otra sociedad, en la que también son los únicos socios y en la que asumió la administración el mismo socio Rodríguez Varas.

**Duodécimo:** Que atendido lo expuesto en las consideraciones que preceden, resulta que, si bien es cierto, como sostiene la parte demandada, la sociedad es una persona distinta de los socios que la componen, también lo es la existencia de maniobras de mala fe efectuadas por el representante y socios de las sociedades demandadas, tendientes a eludir la responsabilidad civil de la propietaria primera vendedora por todos los daños y perjuicios que provienen de fallas o defectos en una construcción, lo que no puede ser avalado por el derecho, de forma tal que debe levantarse el velo de las sociedades Inmobiliaria Inversiones Río Lapataia Limitada e Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada, y determinarse que se ha abusado de la personalidad jurídica de dichos entes ficticios, lo que constituye un abuso del derecho.

De este modo, corresponde revelar que detrás de las aludidas sociedades se esconde la misma persona jurídica y que han sido utilizadas para evadir la responsabilidad civil que impone la ley a la propietaria primera vendedora, perjudicando, en este caso, a los actores. Por consiguiente, procede tratar a Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada como si fuera la misma sociedad



Inmobiliaria e Inversiones Río Lapataia Limitada y, en consecuencia, considerar que las dos sociedades tienen la calidad de propietaria primera vendedora para los efectos de esta causa.

**Decimotercero:** Que en este contexto, corresponde acoger la demanda deducida en contra de Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada, y condenarla a responder en los mismos términos que a Inmobiliaria e Inversiones Río Lapataia Limitada, esto es, en calidad de propietaria primera vendedora, toda vez que, en realidad, son una sola persona.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se decide que:

**I.- Se revoca** la sentencia apelada de cinco de mayo de dos mil veintidós, sólo **en cuanto** rechazó la demanda respecto de la demandada Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada, y se declara que también se acoge la demanda de indemnización de perjuicios deducida en su contra, en los mismos términos que respecto de la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Río Lapataia Limitada, esto es, en calidad de propietaria primera vendedora. En consecuencia, se condena a Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada, a pagar conjuntamente con las sociedades Inmobiliaria e Inversiones Río Lapataia Limitada y Constructora Juan Pablo Rodríguez y Compañía Limitada las sumas de dinero que se singularizan en los puntos resolutivos VI.- y VII.- de la sentencia de primera instancia.

**II.- Se confirma**, en lo demás apelado, la referida sentencia.

Regístrese y devuélvase.

Redacción de la ministra señora Ma. Catalina González Torres.

**N° 870-2022 Civil (acumulado N° 871-2022 Civil).**

Pronunciado por la Cuarta Sala de esta Corte, integrada por las ministras Liliana Mera Muñoz, María Catalina González Torres y el Fiscal Judicial señor Jaime Salas Astraín. Se deja constancia que no firma la ministra señora Mera, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y posterior acuerdo del fallo, por encontrarse ausente.





Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte de Apelaciones de San Miguel integrada por Ministra Maria Catalina González T. y Fiscal Judicial Jaime Ivan Salas A. San Miguel, diez de mayo de dos mil veintitrés.

En San Miguel, a diez de mayo de dos mil veintitrés, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

