

Santiago, diez de abril de dos mil veinticinco.

Vistos:

En autos Rol C-1.522-2018, seguidos ante el Segundo Juzgado de Letras de Buin, caratulados “Martín Concha Correa y otros con Constructora Juan Pablo Rodríguez Compañía Limitada y otros”, por sentencia de cinco de mayo de dos mil veintidós, se acogió la demanda de indemnización de perjuicios por defectos en la construcción, disponiendo el pago del daño emergente y moral en los términos que indica y la rechazó respecto a la demandada Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada.

Ambas partes apelaron esa decisión y una sala de la Corte de Apelaciones de San Miguel, por sentencia de diez de mayo de dos mil veintitrés, la revocó sólo en cuanto rechazó la demanda respecto a la demandada Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada, y, en su lugar, la acogió en los mismos términos que a las otras demandadas, y la confirmó en lo demás.

En contra de esta resolución las demandadas dedujeron recursos de casación en la forma y en el fondo, solicitando que se acojan, se la invalide y, acto seguido, sin nueva vista y separadamente, se dicte la de reemplazo que indican.

Se ordenó traer los autos en relación.

Considerando:

I.- En cuanto al Recurso de Casación en la Forma.

Primero: Que, las recurrentes invocan la causal establecida en el N°5 del artículo 768 con relación al artículo 170 N°4, ambos del Código de Procedimiento Civil, afirmando que tanto la sentencia de primera como la de segunda instancia que la confirmó, al referirse a la existencia y origen de los daños en los inmuebles, hace totalmente suyo el informe de la perito doña Luisa Verónica Aracena Hernández, indicando únicamente que es valorado de acuerdo a las reglas de la sana crítica, sin hacer referencia a alguna regla de la lógica o máxima de la experiencia que sustente la decisión.

Añaden que reclamaron oportunamente de la falta al deducir recurso de apelación contra el fallo de primer grado, que hizo suyo el impugnado al confirmarlo.

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 de autos, que la sentencia de primer grado 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 las recurrentes oportunamente y en todos sus grados, del vicio que actualmente alegan, deduciendo los recursos pertinentes, razón suficiente para desestimar el recurso de casación en la forma, al no encontrarse debidamente preparado.

II.- En cuanto al Recurso de Casación en el Fondo.

Cuarto: Que se denuncia la infracción de lo dispuesto en el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, artículo 1698 del Código Civil y artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, porque el fallo impugnado hizo suyo el de primer grado que, en su considerando 22º, se limitó a señalar que el informe de peritos es valorado conforme a las normas de la sana crítica, sin señalar regla de la lógica ni máxima de la experiencia que sustente la decisión, apartándose de un examen reflexivo y concordante con aquellos parámetros, efectuándose una ponderación puramente personal, que genera una decisión arbitraria.

Agrega que la sentencia desechó la prueba rendida por ambas partes sin ponderarla y se sustentó, únicamente, en el informe pericial, que no fue valorado conforme a derecho, con lo que no se probó la existencia del daño cuya reparación se solicita, reiterando que no está debidamente fundada, pues efectuó una valoración puramente personal.

Por lo anterior solicita se lo acoja, se la invalide y se dicte la correspondiente de reemplazo que señala.

Quinto: Que la sentencia impugnada tuvo por establecidos los siguientes hechos:

1.- Los actores don Martín Sergio Raúl Concha Correa y doña Mirta del Pilar Ramírez Baltra, don Ricardo Francisco Benavente, doña Patricia Loreto Muñoz Ascueta y don Miguel Eduardo Peña Bizama, don Cristian Leonardo Céspedes Viñuela y doña Bárbara Alejandra Soto Vidal, y don Reynaldo Rodrigo González Ramos, celebraron con Inmobiliaria e Inversiones Río Lapataia Limitada contratos de compraventa respecto de las viviendas A, B, C, E y K, respectivamente, del “Condominio Amanecer XVII”, ubicado en avenida Onofre



Jarpa N°10621, comuna de La Reina. La Constructora Juan Pablo Rodríguez y Compañía Limitada es la empresa que construyó el conjunto habitacional.

2.- Inmobiliaria e Inversiones Río Lapataia e Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada corresponden a la misma persona jurídica y son propietarias primeras vendedoras de los inmuebles vendidos a los demandantes.

3.- Las casas A, B, C, E y K, del “Condominio Amanecer XVII”, luego de su recepción, presentaron humedad en cimientos y sobrecimientos, los muros interiores de acceso, muros medianeros, en los pilares exteriores, muros de escala, en los pisos flotantes de los comedores y en dormitorios que se levantaron, así como guardapolvos picados, fisuras en la unión de las planchas en los cielos de vulcanita de los segundos pisos, pintura descascarada, palmetas fuera de nivel, radiadores y calderas que no funcionan adecuadamente, cerámicas separadas y agrietadas, trizaduras en algunos muros de terrazas y algunos focos de baños y cocinas oxidados. En cuanto al origen, la humedad en los cimientos y sobrecimientos proviene de los suelos arcillosos en que se encuentra emplazado el condominio, a los que no se les incorporó productos impermeabilizantes ni tampoco los hormigones fueron lo suficientemente vibrados para eliminar el aire contenido en la mezcla para evitar la transmisión de humedad por capilaridad. En los muros interiores y exteriores no se instalaron planchas de poliestireno expandido ni de yeso cartón. A los radieres no se les incorporó aditivo impermeabilizante ni film de polietileno como barrera para la humedad, asimismo, los pisos flotantes se encuentran húmedos por contacto con el radier, al hormigón de los muros medianeros y pilares no se les agregó algún producto impermeabilizante, los cierros se ejecutaron con ladrillos estucados por ambas caras, cuyo mortero fue preparado con arenas no lavadas lo que atrae gran humedad. En los cielos no se instaló cinta para junta invisible como lo recomienda el fabricante, lo que genera grietas o fisuras entre las planchas. Para nivelar los pisos no se usó mortero nivelante. Los calefones se encuentran al límite de distancia para los que son diseñados. Los pisos flotantes levantados y pinturas de muros englobadas y descascaradas ocurren por la transmisión de la humedad. Por último, la reparación de tales desperfectos asciende a 3.503,6 unidades de fomento.

4.- Producto de los daños materiales en los inmuebles se afectó la calidad de vida de los demandantes lo que les provocó estrés constitutivo de aflicción psicológica.



5.- No se probaron otros daños en las viviendas ni en espacios comunes.

Sobre la base de tales antecedentes y conforme a lo establecido en el peritaje evacuado por la perito doña Luisa Verónica Aravena Hernández, tuvo por acreditados tanto los daños existentes en los inmuebles, así como su origen.

Seguidamente señaló que el valor para la reparación de los daños, tal como lo indicó la perito, asciende, a 3.503,6 unidades de fomento por cada casa, con lo cual concluyó que las demandadas son responsables por los daños en la construcción de acuerdo al artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Además, estableció que los demandantes fueron afectados en su calidad de vida, lo que les produjo estrés constitutivo de aflicción psicológica que configura el daño moral, el que debe indemnizarse.

Por otra parte, señaló que los informes de daños y cotizaciones presentados por los demandantes son documentos privados que aun cuando fueron reconocidos por quienes los suscribieron mediante su declaración como testigos, son inoficiosos, pues únicamente pueden dar cuenta de aquello, pero no del origen de los daños, pues para ello se requiere emitir un juicio u opinión sobre conocimientos técnicos y no de hechos que pueden percibirse por los sentidos, con lo que los descartó, al igual que la prueba testimonial rendida por ambas partes, la que también se refiere al origen de los desperfectos y es discordante en cuanto a su naturaleza y magnitud.

Asimismo, desestimó la documental de las demandadas, toda vez que se refiere a ampliaciones que no dicen relación con el objeto del juicio, a trabajos realizados para la construcción de las viviendas que no prueban que se usaron materiales adecuados para evitar la humedad, de algunos daños particulares en ellas pero no de dónde provienen, que, en todo caso, no logran desvirtuar el informe pericial; asimismo, otra prueba de este carácter dicen relación con reuniones que se sostuvieron entre las partes para reparar las viviendas, la que nada indica sobre los daños y su procedencia, sobre el cuidado y mantención de las casas, que no prueban un incumplimiento al respecto por los actores ni altera lo expuesto en el peritaje, así como sobre citación para declarar en un tribunal que no refieren el motivo.

De acuerdo con lo anterior, la judicatura acogió la demanda contra las demandadas Inmobiliaria e Inversiones Río Lapataia Limitada, Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada y Constructora Juan Pablo Rodríguez y Compañía Limitada, en su calidad de propietarias primeras vendedoras y



constructora de las viviendas con los daños, condenándolas al pago de 3.503,6 unidades de fomento por concepto de daño emergente para cada demandante y de \$2.000.000 por cada integrante del grupo familiar de ellos, por daño moral.

Sexto: Que, con apego a lo expuesto, es pertinente recordar que sólo a la judicatura de fondo corresponde apreciar la prueba y determinar los hechos del litigio, de modo que efectuada correctamente dicha labor, esto es, con sujeción a las denominadas normas reguladoras de la prueba atinentes al caso en estudio, se tornan inalterables para este tribunal de casación, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, sin que sea posible su revisión por la vía de la nulidad que se analiza cuando no se acredita la conculcación de las referidas normas.

Se debe tener presente que la vulneración de las disposiciones que se denominan reguladoras de la prueba se verifica, según lo ha señalado esta Corte de manera reiterada, cuando se altera la carga probatoria, se desatienden pruebas que la ley admite o se aceptan aquéllas que rechaza, o se desconoce el valor probatorio que la ley le asigna de manera obligatoria a determinados medios de prueba.

Se ha repetido que constituyen normas básicas de juzgamiento, que contienen deberes, limitaciones o prohibiciones a que debe sujetarse la magistratura. Luego, es soberana para apreciar las pruebas, dentro del marco establecido por las normas dadas por la ley. En este último aspecto, las determinaciones de los tribunales no son susceptibles de ser revisadas por la vía de la casación en el fondo, en especial en aquellas materias en que se les entrega la valoración de las pruebas con ciertas directrices, que no llegan a constituir determinaciones imperativas.

Séptimo: Que, en ese contexto, se invoca en primer lugar infracción al artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, limitándose a indicar que el fallo valora el informe de peritos de acuerdo a las reglas de la sana crítica, sin expresar cuál regla de la lógica o máxima de la experiencia aplica, lo que no pasa de constituir una discrepancia con la decisión y su fundamentación, toda vez que no se expresa cómo y de qué manera se infringe el sistema de ponderación del informe pericial, explicitando claramente en qué circunstancias el razonamiento plasmado en la decisión configura la transgresión a los elementos que componen el sistema de la sana crítica, teniendo presente que la sentencia refiere por qué le asigna valor al informe pericial elaborado por la perito designada por el tribunal,



quien constató las deficiencias en la construcción como su origen, emitiendo una opinión sobre la base de sus conocimientos, lo que hace suyo el fallo, otorgándole seguidamente valor a la estimación de la cuantía que efectúa y, descarta, por último, los otros medios de prueba presentados, pues ninguno hace mención a la procedencia de los daños en los inmuebles, sin perjuicio que son discordantes en cuanto a su naturaleza y magnitud.

Al respecto, es útil recordar que esta Corte ha sostenido que la apreciación del mérito de un informe de peritos se traduce en un proceso intelectual con cuyo resultado se determina una cuestión de hecho, por lo que constituye una facultad que corresponde en forma soberana a la judicatura de la instancia y no queda sujeta, en principio, al control del tribunal de casación, pues la ley deposita en aquella la definición concreta y última, para cada caso, la manera en cómo apreciará la prueba, por lo que puede otorgar o no valor probatorio a los antecedentes allegados al proceso, razonando conforme la lógica, máximas de experiencia y los conocimientos científicamente afianzados, quedando dentro de la denominada prueba judicial, diferenciándose así de la llamada legal o tasada. No obstante, también se ha dicho que si al apreciar la fuerza probatoria de un informe pericial allegado al proceso, se aparta notoriamente de ese análisis reflexivo y concordante con los parámetros señalados, la conclusión a la que arribe sí será susceptible de ser revisada por la vía de la casación, puesto que se habría producido infracción de esa directriz que por mandato de la ley gobierna el régimen de valoración de dicha probanza; lo que, como se dijo, no ocurre en la especie.

Octavo: Que, en segundo lugar, en cuanto a la infracción de lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, es menester señalar, como se ha sostenido con anterioridad por esta Corte, que se infringe cuando la sentencia obliga a una de las partes a probar un hecho que corresponde acreditar a su contraparte, esto es, si se altera el *onus probandi*, lo cual a la luz de los antecedentes no se observa que haya ocurrido, pues se impuso a cada parte la obligación de acreditar las circunstancias fácticas en que sostuvieron sus alegaciones y defensas.

Noveno: Que, por último, se denuncia infracción a lo previsto en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ya que no se acreditó la existencia de los daños al no estar debidamente fundada la decisión, efectuándose más bien una valoración personal, lo que de acuerdo a lo señalado previamente, da cuenta que en esta parte el recurso está estructurado al margen y



en contra de los hechos establecidos en la causa, toda vez que aparece correctamente asentada la existencia de los daños y perjuicios provenientes de la construcción deficiente de los inmuebles de los actores, determinándose la responsabilidad en ellos de las demandadas como propietarias primeras vendedoras como de la constructora encargada de su ejecución.

Décimo: Que, de este modo, sólo cabe concluir que la sentencia impugnada no infringió las normas jurídicas denunciadas, sino que antes bien, aparecen correctamente aplicadas, razón por la cual el recurso de casación en el fondo intentado debe ser desestimado.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo que disponen los artículos 764 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se rechazan** los recursos de casación en la forma y en el fondo deducidos por las demandadas en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de San Miguel el diez de mayo de dos mil veintitrés.

Regístrese y devuélvase

Rol N°124.625-2023.-

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 Leonor Etcheberry C., y Fabiola Lathrop G. No firma la Abogada Integrante señora Lathrop, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por estar ausente. Santiago, diez de abril de dos mil veinticinco.



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

