

Santiago, tres de julio de dos mil veinticinco.

Vistos y teniendo presente:

Primero: Que, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 782 del Código de Procedimiento Civil, se ha ordenado dar cuenta del recurso de casación en el fondo deducido por la demandada contra la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Valdivia, que confirmó la de primera instancia que acogió la demanda de indemnización de perjuicios por defectos de la construcción, del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y condenó al pago de la suma total de \$28.000.000, correspondientes a \$25.000.000, por indemnización por daño emergente, y \$3.000.000, por daño moral.

Segundo: Que la parte recurrente acusa la infracción a lo dispuesto en los artículos 1556 y 2329 del Código Civil, dado que se acreditó que realizó todas las gestiones necesarias para proceder con la reparación de los defectos alegados por la demandante, los cuales no pudieron ser ejecutados, toda vez que la propia ejecutante fue quien obstaculizó aquello. De esta manera, no pudo cumplir a cabalidad con su obligación, hecho que no le es imputable. Consecuencialmente, el monto indicado es improcedente porque no se le descontó lo ya pagado por los arreglos ejecutados.

Pide que se acoja el recurso de casación en el fondo, se invalide el fallo recurrido y se dicte uno de reemplazo en el sentido que indica.

Tercero: Que los sentenciadores para acoger la demanda tuvieron por establecidos los siguientes hechos de la causa:

1. La demandante es propietaria del departamento N°411, la bodega N°43 y el establecimiento N°43 y la demandada la primera vendedora.

2. El inmueble tuvo defectos en la construcción que afectaron su normal habitabilidad, consistentes en ventanas mal construidas, mal terminadas, marco tiene distinta altura (4 cm, 5 cm.) en la terraza, en la cocina, en los dormitorios, que se instalaron bajo nivel de línea de vano y se filtra agua; ventanas de termopanel mal construidas, presentan separación en las uniones, no cumplen función de hermeticidad, ni estanqueidad; vano donde se ubica la ventana, mal ejecutado, no están aplomados y permiten el ingreso de agua, porque el alfeizar presenta pendiente hacia el marco de la ventana, no hacia fuera; vano presenta mal plomo, mala permeabilidad, pendiente hacia dentro que facilita el ingreso de agua; antepecho de ventanas en dormitorio, la pintura presenta soplado (engloba) y posteriormente sufre descascaramiento, producto de presencia de humedad a



raíz de la falta de impermeabilidad, permitiendo ingreso del agua, lo que produce humedad; soplado de la pintura, descascaramiento por presencia de humedad, bajo antetecho, en muro; pavimento del living con presencia de humedad, lo que altera la instalación del piso laminado, se está separando; piso presenta distintos grados de pendiente, lo repararon, lo nivelaron y quedó mal; grietas en cielo del dormitorio, living, descascaramiento de la pintura; grietas al lado de la puerta, que llega hasta la logia; lavamanos en baño principal, mal instalado; muebles de la cocina desaplomada, descuadradas las puertas, de igual forma el closet; palmetas de piso en terraza, presentan distintos niveles; palmetas cerámico baño presenta ausencia o caída de fragüe; pilastras de puertas presentan mala terminación, se le agregaron piezas de distinto color (junquillos, cuarto rodón) y solo para tapar desnivel y desplomo; puerta principal, desaplomada y desprendida; cornisas mal pegadas y por la humedad se despegan; muros desplomados, incluso tiene cerca de 1 cm de estuco para aplomarla y cubrir grietas; manchas en ventanas, cerámicos y guardapolvos; celosías, mal instaladas, que están pegadas, pero no se usaron tornillos; alfeizar desnivelados, mal ejecutados; en baños los cerámicos presentan ausencia de fragüe en algunas partes; desnivel de piso laminado (flotante); hasta el tope de la puerta está mal ubicado. Con respecto a estacionamiento y bodega, presentan grietas en pavimento y pared, filtraciones de agua lo que origina humedad en las paredes, oxidación en base de pilar existente, todo lo cual afectara su uso, por ello deben ser reparados. Además, existe una grieta en el pavimento y sacaron un testigo y no lo rellenaron.

3. Los montos para arreglar los defectos y fallas involucran trasladar a la propietaria a otro lugar, para que viva, mientras se trabaja en su departamento y sacar los muebles, equipos que deberían ser resguardados en una bodega, para que estos no sufran daños, todo lo cual equivale, aproximadamente a la suma de \$34.896.182.

4. Los trabajos pendientes, ofrecidos solucionar por la demandada, por la suma de \$750.000, no fueron posibles de ejecutar por la falta del deber contractual de colaboración de la actora para que la deudora pudiera cumplir con su obligación correlativa.

5. La actora presenta un trastorno de ansiedad generalizada, de larga evolución, de al menos dos años, desde que está sometida a estrés constante secundario a problemas de construcción de su hogar. Los constantes desperfectos y periodos de arreglos han incidido en su salud física y mental, al punto de



volverse por periodos, una persona irritable y sobrepasada por la frustración y tristeza, con crisis angustiosas hasta el día de hoy, así como también prolongados periodos de trastorno del sueño. Presentó una crisis con sintomatología somatomorfa, caracterizada por episodios de migraña de difícil manejo, dolores abdominales, incluso desarrolló un cuadro de Herpes Zoster por estrés.

Sobre estos presupuestos fácticos concluyó que la demandante limitó su acción por daño emergente a la suma de \$ 25.000.000, por lo que ese monto le otorga, y declaró la existencia de un daño moral, al configurarse los requisitos de la acción.

Cuarto: Que, dicho lo anterior, resulta pertinente tener en consideración que sólo los tribunales del fondo se encuentran facultados para fijar los hechos de la causa, y que efectuada correctamente dicha labor, esto es, con sujeción a las denominadas normas reguladoras de la prueba atinentes al caso en estudio, resultan inalterables para esta Corte, conforme a lo previsto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, no siendo posible su revisión por la vía de la nulidad que se analiza, menos aun cuando, como en la especie, no se denuncian infringidas tales reglas.

Quinto: Que, por lo demás, del examen del recurso se deduce que lo que se intenta, en definitiva, es alterar los hechos asentados por la judicatura del fondo e incorporar unos nuevos que se avengan con su pretensión, como lo es la falta de colaboración de la demandante para el arreglo de los desperfectos, que no se realizaron y que solo ascendían a la suma de \$750.000, cuando el presupuesto es de más de \$30.000.000, reclamación que no puede prosperar, por cuanto, como ya se adelantó, no se denunció de manera eficiente la infracción de leyes reguladoras de la prueba, única vía que autoriza a esta Corte a modificar los presupuestos fácticos determinados e incorporar otros.

Sexto: Que, en lo que dice relación con las alegaciones referidas en el recurso, cabe señalar que no se advierte la infracción de ley acusada, toda vez que los tribunales del fondo efectuaron una correcta aplicación de la norma jurídica pertinente al caso, por lo que no cabe sino concluir que el recurso debe ser desestimado por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Por estas consideraciones, y visto, además, lo dispuesto en los artículos 764, 767 y 782 del Código de Procedimiento Civil, se **rechaza** el recurso de casación en el fondo deducido contra la sentencia de veinte de mayo de dos mil veinticinco.



Regístrese y devuélvase.
Rol N°21.638-2025.-



Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Andrea Maria Muñoz S., Jessica De Lourdes González T., Mireya Eugenia Lopez M. y los Abogados (as) Integrantes Fabiola Esther Lathrop G., Irene Eugenia Rojas M. Santiago, tres de julio de dos mil veinticinco.

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

