

Santiago, veintiuno de octubre de dos mil veintiuno.

**Vistos:**

En autos Rol C-26.822-2018, caratulados “Comunidad Edificio Parque Lourdes con Constructora Terra S.A. y otros”, sobre indemnización de perjuicios, tramitada de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, seguidos ante el Decimocuarto Juzgado Civil de Santiago, por sentencia de once de septiembre de dos mil diecinueve, se acogió la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por una de las demandadas, Inmobiliaria Habite S.A., rechazando en todas sus partes la demanda impetrada a su respecto; se acogió parcialmente la misma excepción deducida por las demandadas Inmobiliaria Parque de Lourdes S.A. y Constructora Terra S.A., en los términos que indica; asimismo, se rechazó la excepción de prescripción extintiva opuesta por las referidas demandadas, acogiéndose parcialmente la demanda interpuesta por don Andrés Felipe Aguilar Muñoz, en representación de la Comunidad Edificio Parque Lourdes S.A., en su calidad de propietario primer vendedor del edificio Parque Lourdes, y en contra de la Constructora Terra S.A., en su calidad de Constructor, condenándolas solidariamente a indemnizar a la actora los perjuicios consistentes en el desprendimiento y levantamiento de la pintura de la fachada del edificio en comento, ordenando la determinación del monto de los perjuicios en la etapa de cumplimiento del fallo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil, rechazándose en todo lo demás.

Se alzaron ambas partes y una sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, mediante fallo de quince de abril de último, la confirmó.

En contra de esta última decisión las demandadas dedujeron recurso de casación en la forma y en el fondo, solicitando se los acoja y se la anule, acto seguido, sin nueva vista y separadamente, se dicte la de reemplazo que describen, con costas.

Se ordenó traer los autos en relación.

**Considerando:**

**Primero:** Que la recurrente sustenta el recurso de nulidad formal en la causal prevista en el numeral quinto del artículo 768 en relación con el numeral cuarto del artículo 170 del Código de Procedimiento Civil, acusando que la sentencia impugnada carece de consideraciones de hecho y de derecho respecto de la prueba documental que acompañó en segunda instancia, y que permiten



salvar la omisión que sirvió de fundamento al fallo de mérito para desechar la excepción de prescripción deducida, consistente en copias de la inscripción de dominio, certificado de copropiedad inmobiliaria y de recepción definitiva de las obras de edificación de la construcción objeto del juicio, junto a tres copias de escrituras públicas de compraventa con sus respectivas inscripciones de dominio, que permiten acreditar la fecha de las primeras transferencias de dominio de departamentos de la referida comunidad, data a partir de la cual se debe computar el plazo de prescripción de la acción deducida, de conformidad con lo razonado en la sentencia de mérito, reproducidos por la impugnada.

Agrega que dicha prueba fue acompañada en la formal legal, no habiendo sido objetado por la parte demandante, no existiendo motivo plausible que permita a la judicatura prescindir de su análisis y ponderación, no cumpliendo la sentencia impugnada con el deber jurídico de fundamentar la decisión de desestimarla, pues la alusión vaga y genérica que realizó, se encuentra lejos del estándar mínimo de motivación exigible a toda sentencia judicial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 170 del Código de Procedimiento Civil.

Señala que lo anterior tuvo influencia en lo dispositivo del fallo máxime si la sentencia de mérito refirió expresamente en sus considerandos 44° y 45°, para los efectos de resolver la excepción de prescripción deducida, que la demandada no logró acreditar la fecha en que la enajenación de la primera unidad perteneciente al inmueble sub-lite fue inscrita en el Conservador de Bienes Raíces respectivo y que, a juicio de la sentencia, permite precisar el nacimiento de la comunidad demandante.

Por lo anterior, como el fallo de primera instancia extraña la acreditación de los referidos presupuestos de hecho, de haberse valorado dicha prueba, se habría llegado a la conclusión que la comunidad demandante tuvo su origen el 31 de julio de 2014, por lo que habiéndose interpuesto la demanda con fecha 28 de agosto de 2018, transcurrió con creces el plazo contemplado en el numeral 3° del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, razón por la cual la excepción de prescripción debió ser acogida y, en consecuencia, desestimarse la demanda.

**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 debe contener las consideraciones de hecho o de derecho que le sirven de fundamento;



disposición que, en lo que interesa, debe entenderse complementada 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 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.

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

Sobre la materia, la doctrina ha indicado 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, año 2010, p. 253);

**Tercero:** Que el precepto que contienen dichas disposiciones, particularmente lo que dictamina el mencionado auto acordado bajo los número 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, y explicitando las reflexiones conforme a las cuales se debe tener por acreditado o no un determinado presupuesto fáctico; y tratándose de la exigencia que establece el número 8 de dicho cuerpo normativo, exteriorizando los razonamientos jurídicos



que conducen a acoger o desestimar una demanda, que, obviamente, deben ser acordes a las consideraciones de hecho asentadas.

Pues bien, consta del examen de la sentencia de primera instancia que las argumentaciones que sustentaron la excepción de prescripción opuesta por las demandas fueron desestimadas en los considerandos 43° y 44°, concluyendo la judicatura que el plazo de 3 años referido en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción para hacer efectiva la responsabilidad por fallas o defectos que afecten elementos de terminaciones o de acabado de las obras relativas a espacios comunes, se debe contabilizar desde el momento en que nace la comunidad respectiva, esto es, desde la venta o enajenación de, al menos, un departamento o unidad del respectivo edificio, lo que no resultó acreditado por la demandada, siendo de su cargo el acreditar los presupuestos de la referida excepción, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil.

Asimismo, del examen del expediente virtual, consta que con fecha 2 de diciembre de 2019, la demandada acompañó en segunda instancia, un set de nueve documentos, consistentes en copias de la inscripción de dominio, certificado de copropiedad inmobiliaria y de recepción definitiva de las obras de edificación de la construcción objeto de juicio, junto a tres copias de escrituras públicas de compraventa con sus respectivas inscripciones de dominio, que, a su juicio, permitiría acreditar la fecha de las primeras transferencias de dominio de departamentos de la referida comunidad, data a partir de la cual se debe computar el plazo de prescripción de la acción deducida, de conformidad con lo razonado en las motivaciones 43° y 44° de la sentencia de mérito, previamente referida. Dichos documentos, fueron acompañados en la forma legal y no fueron objetados por la actora.

Finalmente, la Corte de Apelaciones de Santiago, al confirmar el fallo de mérito, razonó, respecto de la referida prueba documental, que "...los documentos acompañados por la parte demandada en esta instancia en la presentación de 2 de diciembre de 2019, no tienen aptitud probatoria suficiente como para alterar lo que viene decidido en la sentencia de primer grado, de modo tal que, en tales condiciones, corresponde mantener la decisión del tribunal a quo".

**Cuarto:** Que de los antecedentes descritos en la motivación precedente, se aprecia que el fallo impugnado confirmó el de primer grado, que rechazó la excepción de prescripción deducida por las demandadas, acogiendo la demanda



de indemnización de perjuicios, omitiendo todo razonamiento respecto de la prueba rendida por la demandada en segunda instancia, en particular, aquella que fue incorporada por presentación de 2 de diciembre de 2019 al expediente virtual, consistente en nueve documentos, entre los cuales se encuentran tres copias de escrituras públicas de compraventa con sus respectivas inscripciones de dominio, los cuales fueron acompañados en forma legal y no objetados por la demandante, sin efectuar razonamiento alguno relativo a su apreciación, conforme a las reglas legales, por lo que la sentencia en cuestión carece de explicaciones relativas a los fundamentos que sirven para estimar o desestimar dichos medios probatorios.

No satisface el deber de motivación que debe cumplir toda resolución judicial, atendido los razonamientos esgrimidos en el considerando segundo de este fallo, la mención genérica e imprecisa referida por la judicatura, relativa a que dicha documental "...no tiene aptitud probatoria suficiente como para alterar lo que viene decidido en la sentencia de primer grado..." pues la sentencia de mérito desechó la excepción de prescripción reprochando a la demandada no haber acreditado la fecha de nacimiento de la comunidad demandante, la que a su juicio se produce a partir de la primera venta o enajenación de una unidad y departamento, cuestión que, precisamente, pretendió probar la demandada a partir de los documentos signados con los numerales 4 a 9 del escrito de 2 de diciembre de 2019, por lo que la judicatura debió hacerse cargo de ellos de manera específica, ponderando su contenido y dándoles valor o descartándolos en atención a su mérito, refiriendo razones justificativas que sustenten la respectiva decisión, cuestión que no se hizo.

**Quinto:** Que, en estas condiciones, la sentencia impugnada 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 en el artículo 170.

En definitiva, se extraña en la sentencia impugnada la explicitación del proceso lógico racional exigible a la judicatura para valorar positivamente o descartar la prueba rendida por la demandada en segunda instancia, atendido lo referido en los párrafos precedentes, no siendo garantía de suficiente motivación la utilización de la frase genérica que, como se dijo, no cumple con el estándar mínimo de una sentencia motivada., omisión que tuvo influencia en lo dispositivo



de la sentencia, puesto que la ausencia de análisis probatorio condujo a desestimar la excepción de prescripción deducida y, de consiguiente, acoger parcialmente la demanda, ocasionándole perjuicio con el rechazo de las alegaciones y defensas de la parte demandada, sin haberse cargo de antecedentes probatorios sobre la base de los cuales se pudo haber arribado a conclusiones diversas, razón por la cual se invalidará la sentencia de segunda instancia, dictando la de reemplazo en los términos que se indicarán.

**Sexto:** Que, en atención a lo razonado, se omitirá pronunciamiento respecto del recurso de casación en el fondo deducido por ser innecesario.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo que disponen los artículos 764 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en la forma deducido por la parte demandada contra la sentencia de quince de abril de dos mil veintiuno, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago, **la que se invalida** 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 demandada.

Regístrese.

N° 35.521-2021.-

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señoras Andrea Muñoz S., María Teresa Letelier R., Ministro (s) Rodrigo Biel M., y los Abogados Integrantes señora Leonor Etcheberry C. y Gonzalo Ruz L. No firma el ministro suplente señor Biel y el abogado integrante señor Ruz, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por haber terminado su periodo de suplencia el primero y por estar ausente el segundo. Santiago, veintiuno de octubre de dos mil veintiuno.

ANDREA MARIA MERCEDES MUÑOZ  
SANCHEZ  
MINISTRA  
Fecha: 21/10/2021 14:55:00

MARIA TERESA DE JESUS LETELIER  
RAMIREZ  
MINISTRA  
Fecha: 21/10/2021 15:30:35



BWHVWRXLDZ

ROSA MARIA LEONOR ETCHEBERRY  
COURT  
ABOGADO INTEGRANTE  
Fecha: 21/10/2021 13:42:40



En Santiago, a veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.



Santiago, veintiuno de octubre de dos mil veintiuno.

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 en alzada con excepción de sus motivaciones cuadragésima quinta a sexagésima, que se eliminan.

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

**Primero:** Que la parte demandada sustenta el recurso de apelación deducido contra la sentencia de primera instancia, en un primer capítulo, cuestionando la decisión de rechazar la excepción de prescripción extintiva deducida, argumentando una errada interpretación y aplicación de lo dispuesto en el artículo 18 del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, esto es, la Ley General de Urbanismo y Construcción, razón por la cual esta Corte se pronunciará primeramente sobre la referida excepción.

**Segundo:** Que de conformidad con sostenido por las partes durante el periodo de discusión, no resultan controvertidos los siguientes presupuestos fácticos:

1.- La sociedad inmobiliaria Parque Lourdes S.AA., creada por la empresa Inmobiliaria Habite S.A., era poseedora inscrita del sitio fusionado del plano archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago con el N° 47.712 de 6 de noviembre de 2012, proveniente de dos propiedades, adquiridas por tradición, en virtud de contratos de compraventa celebrados con don Juan Ruiz Márquez y doña María Inmaculada Josefa Gazaga Diego, con fecha 19 de diciembre de 2011, inscribiendo dichos títulos a fojas 1890 N° 2815 y fojas 1415 n° 2107, ambos del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2012.

2.- Inmobiliaria Parque Lourdes S.A. encargó la construcción de un edificio en dichos inmuebles a la Constructora Terra S.A., mediante contrato general de construcción a suma alzada, cuyo permiso de edificación de la obra fue otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Quinta Normal por Resolución N° 044 de 14 de agosto de 2012, modificada por Resolución N° 012 de 13 de mayo de 2013.

3.- La recepción final de obras del edificio fue otorgada mediante el Acta de Recepción N° 018 de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Quinta Normal de 16 de junio de 2014, que da cuenta de un edificio de 239 departamentos para



fines habitacionales, 124 bodegas, 46 estacionamientos para propietarios y 6 de visita, distribuidos en 20 pisos de 1 torre, más 1 subterráneo para estacionamientos y bodegas y una sala multiuso.

4.- La comunidad Edificio Parque Lourdes fue constituida por escritura pública de 8 de julio de 2014, por la inmobiliaria Parque Lourdes S.A.

5.- La demanda fue interpuesta el 28 de agosto de 2018 y notificada con fecha 2 de octubre del mismo año.

**Tercero:** Que al tenor de las argumentaciones referidas en la contestación de la demanda y en el recurso de apelación deducido por la demandada, la excepción de prescripción extintiva incoada se sustenta sobre la base de entender que el daño demandado se refiere a deterioros consistentes en el desprendimiento y levantamiento de la pintura de la fachada del edificio, lo que corresponde a un daño en elementos de terminaciones o acabados y no constructivo, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 N° 3 del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, las acciones para hacer efectivas las responsabilidades prescribe en el plazo de tres años contados desde la recepción definitiva de la obra, la que se realizó por resolución municipal de 16 de junio de 2014, y habiéndose notificado la demanda con fecha 2 de octubre de 2018, la acción incoada se encuentra prescrita.

**Cuarto:** Que el artículo 18 del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, que contiene la Ley General de Urbanismo y Construcción establece, en sus incisos finales y en lo que interesa, lo siguiente:

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

*1.- En el plazo de diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten la estructura soportante del inmueble.*

*2.- En el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.*

*3.- En el plazo de tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras.*

*En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos, las acciones prescribirán en el plazo de cinco años.*

*Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con*



*excepción del señalado en el número 3, que se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo”.*

**Quinto:** Que, como punto de partida, es necesario señalar que esta Corte comparte la calificación efectuada por el fallo en alzada en su motivación 42°, en el sentido que las fallas o defectos perseguidos por la Comunidad demandante en su libelo, y en particular aquellas respecto de las que resultó condenada la demandada, relativas al desprendimiento y levantamiento de la pintura de la fachada del edificio, se refieren a aquellos que afectan a elementos de terminación o de acabado de obras. Sin embargo, y tal como lo concluye la sentencia de primera instancia, no resulta aplicable el cómputo del plazo establecido en el citado artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, esto es, tres años desde la fecha de inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, o de la recepción definitiva de la obra, por el hecho de tratarse de bienes comunes del edificio Parque de Lourdes, los que, a juicio de esta Corte, sólo pueden ser reclamados desde que la respectiva Comunidad nace a la vida del derecho, esto es, desde la venta o enajenación de, a lo menos, un departamento o unidad del edificio de la Comunidad y su respectiva inscripción, teniendo presente el derecho de cada propietario sobre los bienes de dominio común, el que es inseparable del dominio exclusivo de su respectiva unidad, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 2, 3 y 17 de Ley N° 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria.

**Sexto:** Que, por su parte, la prueba documental incorporada en segunda instancia por la demandada, consistente en copias de tres escrituras públicas de compraventa de unidades de departamentos pertenecientes a la Comunidad demandante, junto a sus respectivas inscripciones de dominio, acompañadas en forma legal y no objetada por la actora, permiten acreditar que con fecha 31 de julio de 2014 se transfirió el dominio de las primeras tres unidades de la referida Comunidad, correspondiente a los departamentos N° 1208 B, N° 708 A con la correspondiente bodega N° 104 y el departamento N° 808 A junto a la bodega N° 19, realizándose las inscripciones en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, con fecha 3 y 6 de octubre de 2014.

**Séptimo:** Que a partir del presupuesto fáctico acreditado en la motivación precedente y habida cuenta de la tesis jurídica sustentada por esta Corte respecto al cómputo del plazo de prescripción de la acción para demandar los daños en



terminaciones o acabados de obra de bienes comunes, habiéndose practicado la inscripción de la primera venta o enajenación de una unidad o departamento de la Comunidad demandante con fecha 3 de octubre de 2014 y siendo un hecho de la causa que la demanda fue presentada el 28 de agosto de 2018 y notificada el 2 de octubre del mismo año, la acción deducida se encuentra prescrita, razón por la cual se acogerá el recurso de apelación deducido por la demandada y, de consiguiente, se desestimaré la demanda, omitiendo pronunciamiento sobre los demás capítulos del referido recurso por innecesario.

**Octavo:** Que en relación al recurso de apelación deducido por la parte demandante, esta Corte comparte las razones justificativas referidas por el fallo en alzada en lo relativo al rechazo de los demás daños demandados, ya sea por la decisión de acoger parcialmente la excepción de falta de legitimación activa, en los términos referidos en el motivo 37° del fallo de primera instancia; de negar lugar a otros daños que no resultaron acreditados; de dar lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva respecto de la demandada Inmobiliaria Habite S.A., de conformidad a los razonamientos contenidos en los considerandos 30° y 31° del mismo fallo; y en la decisión de eximir a las demandadas al pago de las costas de la causa.

Por estas consideraciones, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia apelada de once de septiembre de dos mil diecinueve, dictada por el Decimocuarto Juzgado Civil de Santiago, en los autos Rol C-26.822-2018, caratulados “Comunidad Edificio Parque Lourdes con Constructora Terra S.A. y otros”, que **rechazó** la excepción de prescripción extintiva deducida y acogió parcialmente la demanda interpuesta por la Comunidad Edificio Parque Lourdes en contra de la Inmobiliaria Parque de Lourdes S.A. y la empresa Constructora Terramar S.A., y **en su lugar se declara** que **se acoge** la referida excepción y, en consecuencia, se rechaza en todas sus partes la demanda, sin costas por haber tenido la actora motivo plausible para litigar.

Regístrese y devuélvase.

Rol N° 35.521-2021.-

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señoras Andrea Muñoz S., María Teresa Letelier R., Ministro (s) Rodrigo Biel M., y los Abogados Integrantes señora Leonor Etcheberry C. y Gonzalo Ruz L. No firma el ministro suplente señor Biel y el abogado integrante señor Ruz, no obstante



haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por haber terminado su periodo de suplencia el primero y por estar ausente el segundo. Santiago, veintiuno de octubre de dos mil veintiuno.

ANDREA MARIA MERCEDES MUÑOZ  
SANCHEZ  
MINISTRA  
Fecha: 21/10/2021 14:55:00

MARIA TERESA DE JESUS LETELIER  
RAMIREZ  
MINISTRA  
Fecha: 21/10/2021 15:30:37

ROSA MARIA LEONOR ETCHEBERRY  
COURT  
ABOGADO INTEGRANTE  
Fecha: 21/10/2021 13:42:41



En Santiago, a veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

