

Santiago, dieciséis de junio de dos mil veintiséis.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus fundamentos 10° a 14°, que se eliminan.

Y teniendo en su lugar y, además, presente:

Primero: Que en estos autos Rol C-19791-2018, seguidos ante el Duodécimo Juzgado Civil de Santiago, la demandante Comunidad Edificio Conexión dedujo demanda de indemnización de perjuicios en contra de Inmobiliaria Armas Pio X SpA, Armas Arquitectos e Ingenieros S.A. y Constructora Armas Limitada, fundada en la existencia de fallas de diseño y construcción en la caja, hueco o foso de los tres ascensores del Edificio Conexión, ubicado en calle San Pío X N° 2445, comuna de Providencia.

Por sentencia de 27 de abril de 2023, rectificadas por resolución de 6 de junio del mismo año, se acogió parcialmente la demanda y se condenó solidariamente a las demandadas al pago de \$36.974.500, suma integrada por \$33.974.500 por concepto de daño emergente y \$3.000.000 por daño moral, con reajustes e intereses corrientes, más costas.

En contra de dicho fallo apelaron las demandadas Inmobiliaria Armas Pio X SpA, Armas Arquitectos e Ingenieros S.A. y Constructora Armas Limitada, solicitando que se lo revoque y que, en su lugar, se rechace la demanda en todas sus partes.

Segundo: Que el recurso sostiene, en síntesis, que la sentencia dio por acreditada una falla o defecto constructivo sin prueba suficiente. Afirma que la demandante sólo demostró la existencia de desperfectos y gastos de reparación de los ascensores, pero no que dichos desperfectos provinieran de un error de diseño o construcción de los fosos, que era precisamente el hecho sustancial fijado en la interlocutoria de prueba.

Agrega que el informe técnico acompañado por la actora no fue ratificado por su autor, que los testigos de esa parte carecen de conocimientos técnicos para establecer la causa de los desperfectos y que, por el contrario, sus representadas rindieron prueba documental y testimonial técnica que descartó la existencia de vicios constructivos o de diseño en la estructura del foso de ascensores.

Tercero: Que, para resolver el recurso, debe precisarse el objeto real de la controversia. La demanda no se fundó simplemente en la existencia



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: YXJJCLXXPCJ

de fallas de funcionamiento de los ascensores, sino en una imputación más específica, esto es, que esas fallas obedecerían a un defecto de diseño o construcción de la caja o foso en que dichos equipos se emplazan.

Lo anterior es relevante porque el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones contempla un régimen especial de responsabilidad, pero no transforma al propietario primer vendedor, al constructor o al arquitecto en garantes de todo desperfecto posterior que pueda presentar un equipo incorporado al edificio. La responsabilidad allí prevista exige acreditar la existencia de una falla o defecto de construcción y, además, que los perjuicios reclamados provengan causalmente de aquella. De otra manera, se confundiría la responsabilidad por defectos constructivos con una responsabilidad general por cualquier desperfecto de uso, mantención, instalación o funcionamiento.

Cuarto: Que lo anterior se ve confirmado por la resolución que recibió la causa a prueba, la que fijó como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, en primer término, la existencia y entidad de los vicios constructivos reclamados por la demandante y, sólo para el caso de acreditarse aquello, los perjuicios, su monto y la relación causal.

Por consiguiente, no bastaba a la actora demostrar que los ascensores presentaron fallas, que hubo paralizaciones, que se produjeron molestias a usuarios o que se incurrió en gastos de reparación. Todo ello podía ser relevante, pero únicamente en la medida en que se probara que tales hechos tenían su causa en el defecto constructivo específico invocado en la demanda.

Quinto: Que no está discutido que el edificio fue desarrollado conforme al permiso de edificación N° 05/12, de veintisiete de marzo de dos mil doce, emitido por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Providencia; que obtuvo recepción definitiva mediante certificado N° 297/14, de 9 de octubre de 2014; y que los tres ascensores fueron recibidos y certificados con fecha 5 de septiembre de 2014, indicándose que cumplían los requisitos técnicos y de seguridad de la Norma NCh 440/1, de acuerdo con los procedimientos de inspección de la Norma NCh 2840/1.

Esos antecedentes no impiden, por sí solos, que posteriormente pueda acreditarse un defecto constructivo. Sin embargo, sí constituyen un elemento de juicio que debe ser ponderado, especialmente cuando el



defecto alegado recaería sobre el foso o hueco que permite montar y operar los ascensores. Si un vicio de esa naturaleza hubiera tenido la entidad que se plantea en la demanda, cabía esperar que existiera algún antecedente técnico directo que lo identificara, describiera y vinculara con las fallas posteriores de los equipos.

Sexto: Que la prueba documental de la demandante permite tener por establecida la existencia de desperfectos y reparaciones, particularmente durante el año 2017. También da cuenta de presupuestos, facturas, comprobantes de pago y trabajos asociados a los ascensores. Sin embargo, esos documentos no acreditan, por sí mismos, que la causa de tales gastos haya sido un defecto de diseño o construcción del foso.

Sin perjuicio de su contenido, corresponde advertir, en primer término, que los antecedentes recién mencionados no constituyen informes periciales evacuados conforme a las normas que regulan la prueba pericial en el Código de Procedimiento Civil. En efecto, no fueron producidos como peritajes decretados en la causa, con intervención de las partes, aceptación del cargo, juramento y demás exigencias propias de dicho medio probatorio, sino que fueron incorporados al proceso como documentos emanados de terceros. Algunos de ellos fueron reconocidos por quienes los suscribieron o por personas vinculadas a su elaboración (como ocurrió con el informe de inspección de ascensores elaborado por CRL Ingeniería Estructural SpA, reconocido por sus autores Patricio López Valladares y Hugo Bosch Castro), mientras que otros no fueron objeto de reconocimiento en juicio (entre ellos, el informe de Highlift Ltda., los informes de Transvert y el informe técnico de EHM Certificadores SpA), circunstancia aquélla que puede otorgarles algún valor como documentos en cuanto a su existencia y contenido, pero que no los transforma en prueba pericial rendida en juicio ni les confiere, por sí sola, la fuerza propia de un dictamen pericial regularmente producido.

Ahora bien, aun dejando de lado lo anterior, su contenido tampoco permite tener por acreditado el hecho central que sustenta la demanda. Así, el informe de Highlift Ltda., de 8 de agosto de 2016, refiere problemas de montaje mecánico, desgaste y roce, y sugiere exigir responsabilidad al instalador de los equipos y hacer efectiva la garantía del edificio. Los informes de Transvert se refieren a incidentes o fallas de funcionamiento. Por su parte, el informe técnico de EHM Certificadores SpA, de noviembre



de 2017, enumera mejoras necesarias para obtener la certificación de los ascensores, varias de ellas relativas a tableros, escotillas, cabinas, pozos, elementos eléctricos, dispositivos de seguridad, protecciones y componentes electromecánicos. Ninguno de esos antecedentes permite siquiera establecer fundadamente la base de una presunción judicial de que existiera un vicio de diseño o de ejecución en la estructura del foso de ascensores imputable a las demandadas, ni establecer el necesario vínculo causal entre ese supuesto defecto constructivo y las fallas de funcionamiento que experimentaron los equipos.

Séptimo: Que tampoco altera esa conclusión la prueba testimonial presentada por la actora. Los testigos de esa parte fueron trabajadores de la comunidad, concretamente conserjes del edificio. Aun dejando a salvo lo decidido sobre las tachas, sus declaraciones son útiles para acreditar que existieron fallas, molestias a usuarios, paralizaciones y reclamos durante el año 2017, pero no poseen la aptitud técnica necesaria para establecer que la causa de esos hechos fue un defecto estructural del foso de ascensores.

La cuestión discutida no era de simple percepción sensorial, sino técnica, a saber, determinar si la caja, hueco o foso del núcleo de ascensores presentaba una falla de diseño o construcción y si esa falla era la causa de los desperfectos. En ese punto, la prueba testimonial de la demandante no entrega antecedentes relevantes.

Octavo: Que, en cambio, las demandadas acompañaron el informe de inspección de ascensores del Edificio San Pío X 2445, de 14 de diciembre de 2020, elaborado por CRL Ingeniería Estructural SpA y suscrito por los ingenieros Patricio López Valladares y Hugo Bosch Castro. En dicho informe se indica que el 23 de septiembre de 2020 se visitó el edificio para inspeccionar el estado del foso de ascensores, con el objeto de evaluar su estructura e identificar posibles anomalías o defectos constructivos o de diseño, concluyéndose que no se encontraron vicios o fallas constructivas en la estructura del foso del ascensor, ya sea de diseño o de ejecución. Asimismo, se consignó que el edificio fue construido de conformidad al artículo 1.2.14 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, conforme a planos de estructura, especificaciones técnicas y planos de detalle desarrollados por la oficina de cálculo.



Dicho antecedente fue reconocido en juicio por sus autores. Patricio López Valladares reconoció su firma y declaró que pertenece a la oficina de cálculo, que Hugo Bosch fue el ingeniero que visitó la obra, que el informe fue emitido y conversado entre ambos y que, según aquél, el foso en su conjunto estaba construido de acuerdo con las especificaciones y planos del proyecto. Hugo Bosch Castro, por su parte, declaró que realizó una visita presencial, efectuó una inspección visual del foso de ascensores y no encontró fallas constructivas ni daño estructural. También reconoció su firma y señaló que fue el redactor del informe acompañado a folio 70.

Noveno: Que la declaración concordante de esos dos testigos, unida al informe técnico que reconocieron y a los demás antecedentes documentales acompañados por las demandadas —declaración del calculista, certificado de revisión estructural y certificado de inscripción vigente del revisor de cálculo estructural—, constituye un elemento probatorio significativo y no desvirtuado por una prueba técnica equivalente de la demandante.

No se trata de exigir a la actora una prueba imposible ni de desconocer que los ascensores presentaron fallas. Lo que ocurre es que, frente a una demanda fundada en un vicio constructivo determinado, la prueba debía permitir concluir, como hipótesis prevalente, que dicho vicio efectivamente existía. Sin embargo, en estos autos, la prueba rendida no permite que esa hipótesis prevalezca por sobre la sostenida por las demandadas.

Décimo: Que el fallo apelado reconoce expresamente que “no consta fidedignamente cuál es origen de la falla”. Pese a ello, concluye luego que, como se habrían efectuado mantenciones y los ascensores no debieron fallar, podía presumirse que los gastos adicionales provenían de desperfectos constructivos.

Ese razonamiento no puede ser compartido. La existencia de gastos de reparación demuestra que hubo desperfectos y que la comunidad desembolsó dinero para subsanarlos. Pero de ese hecho no se sigue necesariamente que el origen de los desperfectos haya sido una falla constructiva del foso. Entre ambos extremos no obra en autos antecedente técnico que permita establecer un nexo causal fundado entre la falla alegada y los desperfectos constatados. La presunción utilizada por la



sentencia carece de base suficiente, pues existen otras posibles causas no descartadas en el proceso, como defectos de instalación, desgaste de componentes, necesidad de adecuaciones para certificación, problemas de mantención o fallas propias de equipos electromecánicos.

Undécimo: Que, la prueba relativa a la mantención, tampoco permite fundar la inferencia efectuada por la sentencia del *a quo*. El contrato de mantenimiento de servicio básico tenido a la vista por el tribunal de primera instancia aparece fechado el 21 de agosto de 2017, con vigencia desde el 23 de agosto de ese año, esto es, con posterioridad a varios de los hechos e informes que dan cuenta de fallas ocurridas durante 2017. A ello se suma que no se acompañaron reportes mensuales completos ni comprobantes suficientes que permitan establecer, de manera concluyente, la realización efectiva y regular de mantenciones durante todo el período relevante.

No corresponde afirmar, sobre esa base, que la mantención se encontraba íntegramente cumplida y que, por descarte, la causa de los desperfectos debía radicar en un vicio de construcción. La carga de probar el defecto constructivo y la relación causal recaía en la actora, conforme al artículo 1698 del Código Civil, y no podía desplazarse a las demandadas por la sola existencia de fallas posteriores en los ascensores.

Duodécimo: Que en cuanto al daño emergente, las facturas y comprobantes acompañados pueden demostrar desembolsos efectuados por la comunidad, pero no bastan para que deban ser indemnizados por las demandadas, si no se acredita que ellos tienen su causa en el defecto constructivo invocado.

Lo mismo debe concluirse respecto del daño moral. Desde luego, si no se acreditó el presupuesto de responsabilidad en que se apoyaba la acción, tampoco puede acogerse una indemnización extrapatrimonial derivada de los mismos hechos.

Sólo a mayor abundamiento, la demanda reclamó por una afectación a la imagen de la comunidad y por molestias sufridas por copropietarios, arrendatarios, ocupantes y usuarios del edificio. Sin embargo, la actora es la comunidad de copropietarios, que actúa en cuanto tal, y no cada uno de los eventuales afectados individualmente considerados. La prueba rendida no permite tener por demostrado un daño moral propio de la comunidad



demandante, distinto de las molestias o inconvenientes que habrían experimentado terceros o miembros de ella.

Décimo tercero: Que, en consecuencia, si bien se acreditó que los ascensores del Edificio Conexión presentaron fallas y que la comunidad efectuó gastos asociados a su reparación o adecuación, no se probó que tales fallas provinieran de un vicio de diseño o construcción en la estructura del foso o hueco de ascensores imputable a Inmobiliaria Armas Pio X SpA, Armas Arquitectos e Ingenieros S.A. o Constructora Armas Limitada. Al faltar ese presupuesto, la demanda no puede prosperar.

Décimo cuarto: Que, atendida la existencia efectiva de desperfectos en los ascensores y de gastos efectuados por la comunidad, se estima que la actora tuvo motivo plausible para litigar, razón por la cual no será condenada al pago de las costas.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 144 y 186 del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia definitiva de veintisiete de abril de dos mil veintitrés, rectificada por resolución de seis de junio del mismo año, dictada por el Duodécimo Juzgado Civil de Santiago en los autos Rol C-19791-2018, que acogió la demanda de indemnización de perjuicios deducida por Comunidad Edificio Conexión en contra de Inmobiliaria Armas Pio X SpA, Armas Arquitectos e Ingenieros S.A. y Constructora Armas Limitada **y, en su lugar, se rechaza íntegramente dicha demanda.**

Cada parte pagará sus costas.

Regístrese y devuélvase.

Redacción del ministro Manuel Rodríguez Vega.

N° Civil-8950-2023.

No firma la abogada integrante señora Amigo, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo del fallo, por ausencia.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: YXJJCLXXPCJ

Pronunciado por la Sexta Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministro Manuel Esteban Rodríguez V. y Ministro Suplente Macarena Del Pilar Rebolledo R. Santiago, dieciseis de junio de dos mil veintiseis.

En Santiago, a dieciseis de junio de dos mil veintiseis, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: YXJJCLXXPCJ