

Santiago, dieciséis de junio de dos mil veintiséis.

Vistos:

En autos Rol C-24.268-2018, caratulados “Comunidad Edificio Capital con Constructora SU KSA S.A. y otro”, seguidos ante el Décimo Juzgado de Civil de Santiago, por sentencia de treinta y uno de julio de dos mil veintitrés, se acogió parcialmente la excepción de prescripción y la demanda de indemnización de perjuicios por defectos en la construcción, imponiendo a las demandadas de manera solidaria el pago de la suma de \$170.000.000.

Las demandadas interpusieron recurso de casación en la forma y de apelación en contra de dicha decisión y una sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, por fallo de veintitrés de mayo de dos mil veinticuatro, la confirmó.

En contra de esta última decisión la misma parte dedujo recurso de casación en el fondo, que pasa a analizarse.

Se ordenó traer los autos en relación.

Considerando:

Primero: La parte recurrente denuncia que la sentencia infringió el artículo 18, inciso noveno, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 1698 del Código Civil, porque la sentencia determinó que sólo respecto de los daños en los ascensores que se reclaman la acción se encuentra prescrita, y no así en relación a las losas del subterráneo, ya que no habría suficiente claridad para establecer que fueron recepcionadas el 6 de agosto de 2013, fecha en que ocurrió la recepción definitiva de la Torre A de la Comunidad Edificio Capital, pese a haber transcurrido desde tal data a la fecha de notificación de la demanda -8 de noviembre de 2018- más de los cinco años que exige la ley para tal caso, teniendo presente que en aquella oportunidad se recepcionaron 276 estacionamientos que corresponden a la totalidad de las losas de la Torre A.

A su turno, expresa que la sentencia impugnada estableció que la demandante no acreditó suficientemente sus pretensiones y que presentó informes periciales contradictorios, pese a lo cual, resolvió acoger parcialmente la demanda y condenar a las demandadas a un monto prudencial de \$170.000.000, siendo requisito de la indemnización de perjuicios -como el propio fallo lo indica- la existencia de perjuicios, sin embargo, la sentencia indicó que las pruebas no resultaban contestes entre sí, ni en cuanto a las técnicas de reparación ni en cuanto a su valor, el que tampoco se condice con el solicitado en la demanda y no fue acompañado un presupuesto que diera cuenta de dicho monto, por lo que al



no haberse acreditado los perjuicios -lo que equivale a que no existen-, la demanda no debió prosperar.

Concluye señalando cómo los errores de derecho que denuncia influyeron de manera sustancial en la parte dispositiva de la sentencia impugnada, y solicita que se acoja el recurso y se la anule, para que acto seguido, sin nueva vista y separadamente, se dicte la de reemplazo que rechace la demanda en todas sus partes, con costas.

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

1.- La demandante Comunidad Edificio Capital interpuso demanda de indemnización de perjuicios en contra de Inmobiliaria Radal S.A. y de Constructora Su Ksa S.A., en virtud de defectos en la construcción consistentes en filtraciones en la losa del subterráneo y problemas de funcionamiento en los ascensores de ambas torres que constituyen la comunidad.

2.- El 10 de mayo de 2012, la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Santiago, otorgó el permiso de edificación para la obra Comunidad Edificio Capital, consistente en dos torres de 25 pisos para vivienda y comercio, más subterráneos, ubicada en calle Zenteno N°1470-1498, Santiago.

3.- La Comunidad Edificio Capital está compuesta por dos torres (edificio Capital I o Torre A y edificio Capital II o Torre B). El edificio Capital I o Torre A tiene 25 pisos, 4 subterráneos, 468 departamentos, 8 locales comerciales, 471 bodegas y 272 estacionamientos, mientras que el edificio Capital II o Torre B tiene 25 pisos, 4 subterráneos, 507 departamentos, 5 locales comerciales, 261 estacionamientos y 395 bodegas.

4.- El 6 de agosto de 2013 se emitió certificado N°140 de recepción definitiva parcial de edificación de la obra Comunidad Edificio Capital, por la que se recibieron 468 departamentos, 8 locales comerciales, 471 bodegas y 272 estacionamientos, correspondientes a la Torre A.

5.- El 1 de enero de 2014 se emitió certificado N°1 de recepción definitiva parcial de edificación de la obra Comunidad Edificio Capital, por la que se recibieron 44 estacionamientos.

6.- El 5 de febrero de 2015 se emitió certificado N°27 de recepción definitiva parcial de edificación de la obra Comunidad Edificio Capital, por la que se recibieron 507 departamentos, 5 locales comerciales, 395 bodegas y 261 estacionamientos, correspondientes a la Torre B.



7.- La losa de los subterráneos de los edificios que conforman la Comunidad Edificio Capital presenta filtraciones debido a la deficiente ejecución del proyecto de instalaciones de alcantarillado, incorrecto cálculo de la evacuación de aguas lluvias, mala ejecución de la losa de hormigón y de las vigas, por parte de las demandadas.

8.- El valor de reparación de los desperfectos en la losa de los subterráneos corresponde a la suma de \$170.000.000.

9.- No se acreditó el valor de arriendo de estacionamientos y la necesidad de contar con ellos para la reparación de la losa del subterráneo de la Comunidad Edificio Capital, y tampoco los defectos en el funcionamiento de los ascensores de la Torre B o Edificio Capital II.

10.- Tanto la losa del subterráneo de la Comunidad Edificio Capital como los ascensores corresponden a elementos constructivos o de las instalaciones.

Sobre la base de dichos presupuestos fácticos, la judicatura del fondo acogió parcialmente la excepción de prescripción al estimarse que la losa del subterráneo y los ascensores son elementos constructivos o de las instalaciones, por lo que la acción para demandar perjuicios por fallas o defectos en ellos es de cinco años, los que se cuentan desde la recepción definitiva de la obra, que en el caso de autos, correspondió a tres recepciones definitivas parciales, la primera el 6 de agosto de 2013, en que se recepcionó la Torre A, por lo que respecto a los ascensores que corresponden a ella, corre desde tal fecha a la de notificación de la demanda, ocurrida el 8 de noviembre de 2018, habiendo por tanto transcurrido el plazo de prescripción que prevé el artículo 18, inciso noveno, numeral 2, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en relación a la acción por fallas o defectos en los ascensores de la Torre A.

Seguidamente estableció que la losa del subterráneo de los edificios que conforman la Comunidad Edificio Capital presenta filtraciones debido a la deficiente ejecución del proyecto de instalaciones de alcantarillado, incorrecto cálculo de la evacuación de aguas lluvias, mala ejecución de ella y de sus vigas, lo que es responsabilidad de las demandadas, descartándose respecto de este elemento constructivo la excepción de prescripción alegada, pues en relación a ella no hay una individualización precisa de las zonas afectadas por las fallas o defectos, ni la proporción o porcentaje en cada una de las torres, que resulta necesario para establecer el cómputo del plazo, cuya carga probatoria pertenece a las demandadas que se limitaron a solicitar la declaración de prescripción sin



distingo alguno, sin perjuicio que a mayor abundamiento pareciera ser que la losa del subterráneo constituye una sola unidad.

Luego, en relación al monto de la indemnización expresó que la demandante en el libelo solicitó la suma de 6.541,55 unidades de fomento, ascendentes a \$177.954.380 por reemplazo de los sistemas de las losas de circulación vehicular, estacionamientos de superficie, rampa de acceso vehicular y juntas de dilatación, para lo cual aportó prueba pericial evacuada por la profesional Karin Eugenia Díaz Robles y documental consistente en informe elaborado por el constructor civil Izet Ustovic Kaflik, que no son coincidentes en cuanto a las técnicas de reparación y su valor, por lo que en forma prudencial estimó de acuerdo a la fecha de la primera recepción de parte de la losa del subterráneo y los señalados medios de prueba, que corresponde a la suma de \$170.000.000, la que no considera arriendo de estacionamientos, pues no se aportó prueba sobre la renta que requeriría aquello, idéntica razón por la que rechazó la indemnización de perjuicios por los problemas de funcionamiento de los ascensores de la Torre B o Edificio Capital II que también se demandaron.

Tercero: Que, con apego a lo expuesto, es pertinente recordar que sólo la judicatura de fondo se encuentra facultada para fijar los hechos de la causa, sin que sea dable su revisión en esta sede, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, salvo que se hubiere denunciado con la claridad y precisión inherentes a un recurso extraordinario como lo es el de casación, la vulneración de las denominadas normas reguladoras de la prueba, las que se entienden infringidas cuando se invierte el *onus probandi*, se desestiman las pruebas que la ley admite, se aceptan aquellas que la legislación rechaza, o se desconoce el valor probatorio de las producidas en la causa no obstante asignarles la ley uno de carácter obligatorio.

Cuarto: Que la parte recurrente primero alega que la excepción de prescripción debió ser acogida en su totalidad y no sólo en relación a los desperfectos de los ascensores de la Torre A de la comunidad demandante, toda vez que la losa del subterráneo -acápite por el que se acogió la demanda- cuenta con la misma fecha de recepción, con lo que evidencia que el arbitrio lo construye en esta parte al margen de los hechos establecidos en la causa, dado que la sentencia no los recoge, por cuanto concluyó que la señalada torre con sus estacionamientos fueron recepcionados el 6 de agosto de 2013, esto es, una parte de la losa del subterráneo y no su totalidad -por la que se demandaron los daños,



ya que no se efectuó precisión de zonas determinadas-, es decir, también la relativa a la Torre B, que ocurrió con posterioridad, y dentro del plazo para el ejercicio de la acción, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 18, inciso noveno, numeral 2, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, circunstancia que merma viabilidad al recurso interpuesto, apareciendo más bien que reprocha las conclusiones fácticas a las que arribó la judicatura del fondo producto del resultado de valoración de la prueba, de cuyo resultado disiente, la que, en todo caso, se realizó con un análisis pormenorizado de los elementos de prueba rendidos en juicio, dando las razones por las cuales se otorgó valor probatorio a los que indica, justificándose cada una de las conclusiones a las que se arribó y señalando los motivos por los que desestimó otros.

Quinto: Que como segunda alegación el recurrente sostiene infracción al artículo 1698 del Código Civil, pues la demandante no acreditó uno de los presupuestos para acceder a su demanda, esto es, la existencia de perjuicios, lo que el mismo fallo reconoce al fijar su monto de manera prudencial en la suma de \$170.000.000, y descartar las pruebas que se presentaron sobre aquello al tener contradicciones entre sí; la que tampoco puede prosperar, pues de sus términos también aparece que más bien critica la ponderación efectuada de los elementos de prueba que fueron allegados a la causa, ya que el fallo señala que efectivamente sobre el monto de los perjuicios, previa determinación de ellos -que corresponden a los desperfectos en la losa de los edificios que constituyen la comunidad demandante-, se presentó un informe pericial elaborado por la perito Karin Eugenia Díaz Robles y la documental que consistente en informe elaborado por el constructor civil Izet Ustovic Kaflik, los que difieren respecto a la cuantía \$319.231.041 y 6.541,55 unidades de fomento que se calculan a la fecha de la conversión en \$186.405.261, respectivamente, y que son contradictorios con los \$177.954.380 que se demandan, sin perjuicio que se indica en la demanda que en unidades de fomento ascienden a 6.541,55, para luego señalar que por tales diferencias, de manera razonada o prudencial -como expresa- lo regula en \$170.000.000, refiriendo seguidamente que respecto al arriendo de estacionamientos, ciertamente no se aportó prueba en relación al valor de la renta, al igual que al concluir y descartar la demanda respecto a los ascensores de la Torre B, en la que reitera la inexistencia de prueba; concluyéndose así que la sentencia si analiza las pruebas que fueron presentadas sobre el monto de los perjuicios, cumpliendo la actora con la carga de acreditar su pretensión en este



punto, perjuicios que en definitiva regula -reflexiva o ponderadamente- en una suma menor a las de las pruebas presentadas.

Sexto: Que, por las razones antes señaladas, el recurso de casación en el fondo debe ser desestimado.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 764 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo deducido por las demandadas contra la sentencia de veintitrés de mayo de dos mil veinticuatro, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago.

Acordada con el voto en contra de las **ministras señoras Muñoz y López**, quienes fueron de la opinión de acoger el recurso por el segundo motivo invocado y dictar sentencia de reemplazo que rechace la demanda, por las siguientes consideraciones:

I.- Que tal como se sostiene por la recurrente, el fallo impugnado al resolver acerca del monto de los perjuicios en la losa de la Comunidad Edificio Capital, señaló que lo fijaba de manera prudencial, es decir, tal rubro lo reguló de manera discrecional, lo que en definitiva implica que no se decidió sobre la cuantía de los daños sobre la base de la prueba cuya carga le correspondía a la demandante, sin perjuicio que por lo demás, la misma sentencia señala que la que se presentó es contradictoria y que no se acompañó un presupuesto detallado del valor de las reparaciones, de lo que aparece evidente la ausencia de actividad probatoria.

II.- Que por lo anterior, consta que no fue respetado el *onus probandi* en el presente caso, pues la demandante teniendo la carga probatoria de acreditar su pretensión en lo relativo al valor de los daños en la losa de la Comunidad Edificio Capital, no lo demostró con elementos de prueba que dieran cuenta de aquello, pese a lo cual el fallo determinó su cuantía y concedió en esta parte la demanda, infringiendo con ello lo previsto en el artículo 1698 del Código Civil, lo que por el contrario, acarrea el necesario rechazo de la pretensión como debió haberse efectuado.

Redacción a cargo de la abogada integrante señora Irene Rojas Miño y del voto en contra sus autoras.

Regístrese y devuélvanse.

Rol N°20.393-2024.-

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los ministros señor Ricardo Blanco H., señoras Andrea Muñoz S., Mireya López M., y las



abogadas integrantes señoras Fabiola Lathrop G., e Irene Rojas M. No firman la ministra señora Muñoz y la abogada integrante señora Rojas, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por encontrarse con feriado legal la primera y por encontrarse ausente la segunda. Santiago, dieciséis de junio de dos mil veintiséis.



En Santiago, a dieciséis de junio de dos mil veintiséis, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

