

Santiago, diez de julio de dos mil veintiséis.

Visto y teniendo presente:

Primero: Que se ha ordenado dar cuenta, conforme lo dispone el artículo 782 del Código de Procedimiento Civil, de los recursos de casación en el fondo deducido por las demandadas contra la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de San Miguel, que confirmó la que acogió la demanda de indemnización de perjuicios y las condenó solidariamente al pago de \$50.000.000.

I. En cuanto al recurso de la demandada Empresa Constructora Ormuz Limitada:

Segundo: Que la recurrente denuncia infracción a los artículos 160 del Código de Procedimiento Civil y 1698 y 1556 del Código Civil. Explica que no existe una descripción pormenorizada y precisa del valor de reparación de cada supuesta partida o error en la ejecución de las obras, ni tampoco un análisis detallado de cuál o cuáles son las obras mal hechas o partidas que se deben reparar.

En cuanto a la contravención del artículo 1698 del Código Civil, afirma que no corresponde exigirle a su parte que debió promover que el peritaje se extendiera al valor de las reparaciones. Finalmente, respecto al artículo 1556 del mismo código, sostiene que para que la indemnización se corresponda con el valor del daño, éste último debió estar prefijado con total exactitud y si así no ocurre, como en la especie, no hay nada que indemnizar.

En mérito de lo anterior, solicita en definitiva invalidar la sentencia recurrida y, sin nueva vista de la causa, dictar sentencia de reemplazo que rechace la demanda.

Tercero: Que la sentencia dio por establecidos los siguientes hechos:

1. El inmueble cuya construcción defectuosa reclama la actora presenta pendientes erróneas que impedían la evacuación del agua; unión entre las juntas de dilatación entre los distintos pisos; desniveles de los peldaños de las escaleras; insuficiente ancho de las escaleras y problemas en las vías de evacuación de aguas lluvias, en este último caso, la mala ejecución de las obras ha tenido soluciones parciales de mala calidad y que no se ejecutaron correctamente.
2. Los techos receptores de aguas lluvias de los pasillos de los últimos pisos carecen de techumbre por lo que la conducción de aguas lluvias debe ser resuelta por las superficies de tránsito de los pasillos. No se



materializaron correctamente las pendientes de piso de manera de efectuar una eficiente evacuación de aguas lluvias, lo que genera un desgaste adicional al mero transcurso del tiempo, en los revestimientos y pintura de dichos espacios.

3. El asentamiento de terreno es un asentamiento eventual y asilado, posiblemente producido por alguna fuga de agua o deficiencias de compactación del terreno frente al Edificio A, en el límite de la propiedad.

Sobre la base de tales hechos, la judicatura precisó que “(...) *habiéndose acreditado la existencia del incumplimiento de las obligaciones de las demandadas en orden a entregar el inmueble sin los defectos ni fallas, en términos tales que permitiese prestar la utilidad que fue buscada por los compradores al momento de contratar, otorgando a éstos su uso y goce efectivo, se entiende para ello indispensable el previo cumplimiento de los estándares básicos de tipo técnico de diseño y construcción, exigidos por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y por la Ordenanza General que contiene sus disposiciones reglamentarias; toda vez que se observan fallas en la ejecución y terminación de los espacios comunes en los términos del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por lo que el propietario primer vendedor, es responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en la construcción, sea durante su ejecución y después de terminada, al igual que la Constructora que ejecutó las obras.*”

En este escenario concluyó que “(...) *el plazo de prescripción de acuerdo a los hechos que se le imputan a las demandadas y a los defectos acreditados por la prueba técnica, como lo es, el informe pericial, corresponde a defectos constructivos y por tanto el plazo es de 5 años desde la recepción definitiva; por lo que a la fecha en que se notificó la demanda dicho plazo aún se encontraba vigente, debiendo desestimarse en consecuencia dicha defensa.*”

En cuanto al monto de la indemnización, consideró que “(...) *el peritaje evacuado en la causa no comprende la evaluación de los gastos en que deberá incurrirse para reparar los defectos de construcción, si lo mencionan tres testigos de manera genérica y sin precisar de manera precisa la distribución de los gastos en que se debiese incurrir para su reparación en forma íntegra. Por lo anterior, teniendo presente lo expuesto por los testigos contestes en que la suma de las reparaciones no puede resultar inferior a los \$150.000.000, el número de*



desperfectos en la construcción acreditados v/s aquellos demandados 11-36; teniendo presente la calidad de las viviendas sociales involucradas y afectadas por los incumplimientos, esto es donde los espacios comunes adquieren mayor importancia que las viviendas de mayores dimensiones, copropietarios que debiesen disfrutar de espacios comunes idóneos, cuestión que se ha visto frustrada por el actuar negligente de las demandadas, es que se determinará el monto a indemnizar en la suma de \$50.000.000.-

Cuarto: Que, de la lectura del libelo, se desprende que el cuestionamiento de la recurrente discurre sobre las conclusiones a las que arribó la magistratura, producto de su facultad exclusiva de ponderar la prueba rendida, y como esta Corte ha señalado reiteradamente, sólo ella se encuentran facultada para fijar los hechos de la causa, sin que sea dable su revisión en esta sede, a menos que se denuncie y acredite el quebrantamiento de disposiciones de aquellas denominadas reguladoras de la prueba, lo que no ha ocurrido.

En la especie se acusa la conculcación del artículo 1698 del Código Civil, sobre la base de que la demandante no rindió prueba suficiente acerca de los daños y el monto de su reparación, alegación que no implica la alteración de la carga de la prueba sino la suficiencia de esta.

En cuanto a la infracción del artículo 160 del Código de Procedimiento Civil, se advierte que se funda en una falta de fundamentación de la sentencia, sin considerar que se trata de una norma de carácter adjetiva que no puede ser denunciada como infringida por esta vía.

Quinto: Que, de este modo, debe concluirse la imposibilidad para esta Corte de modificar el sustrato fáctico de la decisión, pretendiendo el establecimiento de hechos nuevos, lo que obsta a que la tesis de fondo planteada en el arbitrio pueda prosperar y lleva a estimar que es correcta la aplicación de las normas sustantivas atinentes al caso, razón por la que el recurso adolece de manifiesta falta de fundamentos, que autoriza a rechazarlo en esta etapa de tramitación.

II. En cuanto al recurso de la demandada Inmobiliaria Nataniel Limitada:

Sexto: Que la recurrente denuncia infracción a los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcción. Asegura que los defectos reclamados no son vicios de construcción sino fallas en las terminaciones o acabados, razón por la que el plazo de prescripción aplicable es de tres años, que venció antes de la fecha de notificación de la demanda.



Agrega que se vulneran también los artículos 1437, 1556, 1698, 2492, 2514 del Código Civil por cuanto se ha avaluado prudencialmente el daño, ante la falta de prueba que, a su juicio, no es apta para acreditar y determinar la cuantía del daño. Asegura que al haber acogido la demanda aun cuando no se determinó con precisión el daño, la judicatura ha infringido el deber de fundamentación previsto en los artículos 160 y 170 N°4 del Código de Procedimiento Civil.

En mérito de lo anterior, solicita en definitiva invalidar la sentencia recurrida y, sin nueva vista de la causa, dictar sentencia de reemplazo que rechace la demanda.

Séptimo: Que, de la lectura del libelo, se desprende que el cuestionamiento de la recurrente discurre sobre las conclusiones a las que arribó la magistratura, producto de su facultad exclusiva de ponderar la prueba rendida, y como esta Corte ha señalado reiteradamente, solo aquélla se encuentra facultada para fijar los hechos de la causa, sin que sea dable su revisión en esta sede, a menos que se denuncie y acredite el quebrantamiento de disposiciones de aquellas denominadas reguladoras de la prueba, lo que no ha ocurrido.

En la especie se acusa la infracción de normas sustantivas que incidirían en el plazo de prescripción aplicable en la especie, argumentación que tiene como supuesto que las deficiencias corresponden a terminaciones o acabados del inmueble, lo que pugna con los hechos establecidos y cuya modificación no es posible en los términos que se ha planteado el recurso, razón por la que el recurso debe ser desestimado también en este capítulo.

Luego, tal como se indicó en el considerando cuarto la denuncia de conculcación del artículo 1698 del Código Civil, no implica la alteración de la carga de la prueba sino la suficiencia de esta.

Finalmente, en cuanto a la infracción del artículo 160 y 170 N°4 del Código de Procedimiento Civil, cabe reiterar que se trata de normas de carácter adjetivas que no pueden ser denunciadas como infringidas por esta vía.

Octavo: Que, de este modo, debe concluirse la imposibilidad para esta Corte de modificar el sustrato fáctico de la decisión, pretendiendo el establecimiento de hechos nuevos, lo que obsta a que la tesis de fondo planteada en el arbitrio pueda prosperar y lleva a estimar que es correcta la aplicación de las normas sustantivas atinentes al caso, razón por la que el recurso adolece de manifiesta falta de fundamento, que autoriza a rechazarlo en esta etapa de tramitación.



Por estas consideraciones y normas legales citadas, **se rechazan** los recursos de casación en el fondo deducidos contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de San Miguel, de fecha siete de mayo de dos mil veintiséis.

Regístrese y devuélvase.

Rol N°30.542-2026

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por las ministras señoras Andrea Muñoz S., Jessica González T., ministra suplente señora Eliana Quezada M., y los abogados integrantes señora Leonor Etcheberry C., y señor Raúl Patricio Fuentes M. Santiago, diez de julio de dos mil veintiséis.



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

