

San Miguel, siete de mayo de dos mil veintiséis.

Vistos:

En estos antecedentes Ingreso Corte N°407-2024-Civil, acumulado al Ingreso Corte N°408-2024-Civil, caratulados “Comunidad Conjunto Residencial Plaza Los Nogales con Inmobiliaria Nataniel Limitada y otro”, el trece de junio de dos mil veintitrés se dictó sentencia por el 2° Juzgado de Letras de San Bernardo, en autos Rol N°C-6053-2018, mediante la cual se acogió parcialmente, en cuanto al monto pedido, la demanda de indemnización de perjuicios deducida por la Comunidad Conjunto Residencial Plaza Los Nogales en contra de Inmobiliaria Nataniel Limitada y de Empresa Constructora Ormuz Limitada, condenándose solidariamente a ambas demandadas al pago de la suma de cincuenta millones de pesos por concepto de daño patrimonial, más intereses desde que la sentencia quede ejecutoriada y hasta el pago efectivo. En la misma resolución se rechazó la objeción documental y la excepción de prescripción extintiva de la acción, sin haberse impuesto el pago de las costas a las demandadas, por no haber sido totalmente vencidas.

En contra de dicho pronunciamiento, ambas demandadas dedujeron recursos de apelación.

Al efecto, el veintitrés de octubre de dos mil veintitrés, a fojas 174, don Ricardo Schomburgk Ugarte, abogado en representación de la Inmobiliaria Nataniel Limitada, fundó su apelación en la falta de declaración de la prescripción extintiva de la acción indemnizatoria, al sostener que las deficiencias acreditadas constituyen meras terminaciones sujetas al plazo de tres años contemplado en el inciso final del artículo 18 del Decreto con Fuerza de Ley N°458 de 1975, y luego, en la valorización arbitraria del monto total de la indemnización, al estimar que la regulación efectuada por la sentenciadora del grado se hace con total prescindencia del valor que cada reparación reporta, solicitando en definitiva que se revoque la sentencia recurrida en cuanto la acción deducida se encuentra prescrita, y en subsidio, que se revoque por no haberse determinado en forma legal los perjuicios demandados.

Por su parte, el diecinueve de febrero de dos mil veinticuatro, a fojas 179, don Alfonso Correa Fernández, abogado en representación de la Empresa Constructora Ormuz Limitada, interpuso su recurso fundado en



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

Código: UXLXCFPUNXT

argumentos sustancialmente coincidentes, esto es, la falta de categorización de los defectos y su consecuente prescripción, la ausencia de prueba seria sobre el valor de las reparaciones y la improcedencia del método empleado por el tribunal de origen para fijar la indemnización en cincuenta millones de pesos.

En audiencia de veintiocho de abril de dos mil veintiséis se procedió a la vista de la causa ante esta sala, oportunidad en la que alegaron, por la apelante Inmobiliaria Nataniel Limitada, el abogado don Víctor Antonio Figueroa Parra, por la apelante Empresa Constructora Ormuz Limitada, el abogado don Alfonso Correa Fernández y por la parte recurrida Comunidad Conjunto Residencial Plaza Los Nogales, el abogado don Samuel Haroldo Alarcón Velásquez.

Con lo relacionado y considerando:

Primero: Que ambos recursos de apelación, deducidos por las codemandadas Inmobiliaria Nataniel Limitada y Empresa Constructora Ormuz Limitada, comparten en lo esencial tres líneas argumentales coincidentes: 1° que las deficiencias constructivas reconocidas por el peritaje judicial corresponden a meras terminaciones del edificio, sujetas al plazo de prescripción de tres años establecido en el inciso final del artículo 18 del Decreto con Fuerza de Ley N°458 de 1975, plazo que, contado desde la recepción definitiva de la obra ocurrida el cuatro de diciembre de dos mil quince, se encontraría cumplido al tiempo de notificarse la demanda; 2° que la sentencia infringe el artículo 1556 del Código Civil al condenar al pago de una indemnización sin que en autos se hubiera determinado el valor unitario de cada reparación demandada, no habiéndose acompañado presupuesto, peritaje de costos ni valuación itemizada alguna; y 3° que la regulación del monto indemnizatorio en cincuenta millones de pesos, contenida en el considerando décimo octavo del fallo, obedecería a una operación aritmética antojadiza, consistente en asignar como indemnización un tercio de lo demandado por estimar acreditados aproximadamente once de los treinta y seis defectos invocados en el libelo.

Segundo: Que, antes de analizar los motivos de impugnación, conviene dejar establecido que la sentenciadora del grado tuvo por acreditado, con la prueba rendida, especialmente con el informe pericial evacuado por el perito judicial don Luis Alberto Arancibia Bravo, designado



precisamente a petición de la demandada Inmobiliaria Nataniel Limitada, y con la prueba testimonial conteste rendida por la actora, que la edificación del Conjunto Residencial Plaza Los Nogales presenta deficiencias en el proceso constructivo, consistentes en pendientes erróneas de los pasillos en pisos superiores que impiden la adecuada evacuación de aguas lluvias, defectos en las uniones de las juntas de dilatación entre los distintos pisos, desniveles entre los peldaños de las escaleras, diferencias en el ancho de las escaleras respecto del proyecto aprobado e inadecuada ejecución de las vías de evacuación de aguas lluvias, todo lo cual se complementa con un asentamiento del terreno frente al Edificio A, eventualmente derivado de fugas de agua o de deficiencias de compactación.

Estas conclusiones del peritaje judicial, no controvertidas en sus extremos fácticos por las partes, constituyen el sustento probatorio de la sentencia y resultan plenamente concordantes con la testimonial rendida en la causa.

Tercero: Que el régimen de responsabilidad aplicable a la especie es el establecido en los artículos 18 y 19 del Decreto con Fuerza de Ley N°458 de 1975, en relación con la Ley N°20.016 y con el artículo 1.2.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Conforme al primer precepto, el propietario primer vendedor responde de todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en la construcción, sea durante su ejecución, sea después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir contra los responsables y el inciso tercero de la misma norma extiende la responsabilidad al constructor por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos. Se trata, como reiteradamente lo ha sostenido la doctrina y la jurisprudencia, de una responsabilidad estricta calificada, en la cual basta la acreditación del defecto y de su vínculo causal con el daño, sin que sea menester probar la culpa o el dolo del agente.

Cuarto: Que, pasando al primer motivo de los recursos (la pretendida prescripción extintiva), conviene recordar que el inciso final del artículo 18 del Decreto con Fuerza de Ley N°458 de 1975, en la redacción incorporada por la Ley N°20.016, establece tres plazos diferenciados: diez años, tratándose de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble; cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos



constructivos o de las instalaciones; y tres años, si las fallas o defectos afectaren a elementos de terminaciones o de acabado de las obras. La cuestión a dilucidar consiste, entonces, en determinar a cuál de estas tres categorías corresponden los defectos acreditados en autos, pues sólo así puede establecerse el plazo aplicable y resolver sobre la prescripción opuesta.

Quinto: Que la pretensión de los recurrentes, en orden a calificar como meras terminaciones las deficiencias detectadas, no encuentra suficiente respaldo a la luz de los antecedentes técnicos y jurídicos del proceso.

En efecto, las terminaciones o acabados de la obra son, conforme al uso del lenguaje técnico de la construcción y a la propia Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aquellos elementos que se incorporan a la edificación una vez ejecutada su estructura y sus elementos constructivos, y que cumplen funciones esencialmente estéticas o de revestimiento, tales como pinturas, papeles murales, gradas de goma, cornisas decorativas, molduras y otros similares. Por el contrario, las pendientes de las losas y radieres por los cuales debe escurrir el agua lluvia, las juntas de dilatación que separan estructuralmente los pisos, los peldaños y descansos de las escaleras, en cuanto a sus dimensiones, niveles y ancho efectivo, y los sistemas de captación y conducción de aguas lluvias, constituyen elementos constructivos e instalaciones del edificio, en cuanto integran la propia configuración geométrica y funcional de la obra. Reducir tales elementos a la categoría de terminaciones implica restar entidad a la deficiencia denunciada, lo que resulta incompatible tanto con la naturaleza técnica del defecto como con la finalidad protectora de la norma.

Sexto: Que la propia conclusión del informe pericial corrobora lo recién expuesto. Precisamente, don Luis Alberto Arancibia Bravo no califica las deficiencias como terminaciones, sino que las describe expresamente como deficiencias en el proceso constructivo, precisando que se efectuó una errónea terminación de las pendientes en los pasillos de los pisos superiores, lo que dificulta la eliminación del agua lluvia, expresión en la cual el vocablo terminación alude al acto de finalizar la ejecución material de la pendiente, y no a una categoría jurídica de acabado en el sentido del inciso final del artículo 18 del Decreto con Fuerza de Ley N°458 de 1975. La distinción que



pretenden los recurrentes, fundada en el uso semántico de la palabra terminación en el peritaje, confunde la denominación coloquial con la categoría normativa. Adicionalmente, debe destacarse que el peritaje constató un asentamiento del terreno frente al Edificio A, situación que, eventualmente, podría comprometer elementos estructurales soportantes, antecedente que refuerza la calificación efectuada por la sentenciadora del grado.

Séptimo: Que, en consecuencia, los defectos acreditados en la causa, que recaen en pendientes de losas, juntas de dilatación, dimensiones y desniveles de peldaños, ancho de escaleras y sistemas de evacuación de aguas lluvias, corresponden, en lo principal, a fallas o defectos de los elementos constructivos y de las instalaciones del inmueble, sujetos al plazo de prescripción de cinco años contado desde la recepción definitiva de la obra. Habiéndose verificado dicha recepción el cuatro de diciembre de dos mil quince y notificada la demanda con anterioridad al plazo de cinco años mencionado, la acción no se encontraba prescrita al tiempo de su notificación, debiendo desestimarse, por tanto, la primera línea de impugnación formulada por ambas apelantes.

Octavo: Que, en relación con el segundo motivo de los recursos, esto es, la supuesta infracción al artículo 1556 del Código Civil por haberse condenado al pago de una indemnización sin determinación específica del valor de cada reparación, debe puntualizarse, en primer término, que la regla invocada se inscribe en el régimen de la responsabilidad contractual común, en tanto que el régimen aplicable es aquel estatuido especialmente en los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de naturaleza estricta calificada, en el cual el propietario primer vendedor y el constructor responden de todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en la construcción. Esta amplitud reparatoria opera con independencia del estándar de detalle que, en sede contractual común, pudiera exigirse al actor. Sin perjuicio de lo anterior, lo cierto es que la determinación del monto indemnizatorio efectuada por la sentenciadora se encuentra provista de sustento probatorio, y además, admite regulación prudencial.

Noveno: Que, en efecto, del considerando décimo octavo del fallo recurrido se observa que la sentenciadora del grado ponderó tres elementos



probatorios convergentes para regular el monto de la indemnización: el primero, la conformidad de tres testigos, quienes fueron contestes en que la suma de las reparaciones no puede resultar inferior a ciento cincuenta millones de pesos; el segundo, el número de desperfectos en la construcción acreditados versus aquellos demandados 11-36 (sic); y el tercero, 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. De esta manera, a juicio de esta Corte la regulación final en cincuenta millones de pesos, lejos de constituir una mera operación aritmética, refleja una ponderación prudencial conservadora que se sitúa por debajo del piso testimonial referido.

Décimo: Que la facultad de los jueces del grado para regular prudencialmente el quantum de los perjuicios, cuando la prueba acredita la existencia del daño y entrega antecedentes suficientes para apreciar su magnitud, aunque no permita una evaluación matemáticamente exacta de cada partida, ha sido reconocida por nuestros tribunales superiores, especialmente en materia de daño emergente derivado de defectos constructivos, tratándose de un avalúo cuya determinación exhaustiva exigiría costos desproporcionados al actor y, en muchos casos, peritajes específicos por cada partida que la propia parte demandada podría haber requerido y no requirió. En el presente caso, la demandada Inmobiliaria Nataniel Limitada solicitó y obtuvo la designación del perito judicial, pero no pidió que dicho informe se extendiera a la evaluación pormenorizada de las reparaciones, limitándose a los aspectos técnicos relativos a la efectividad de los defectos, diligencia que se hallaba dentro de sus propias facultades procesales, por lo que no puede servir de fundamento a su alegación.

De esta manera, en lo concerniente al tercer motivo de los recursos, vinculado con la denuncia de que el monto fijado obedecería a una mecánica arbitraria de un tercio de lo demandado, el examen del considerando décimo octavo de la sentencia revela que tal calificación no es tal.

Undécimo: Que, atendido lo razonado, ninguno de los motivos de impugnación esgrimidos por las apelantes resulta idóneo para alterar la decisión adoptada por la sentenciadora del grado. La calificación jurídica de los defectos como elementos constructivos e instalaciones, el rechazo de la



excepción de prescripción y la regulación prudencial del monto indemnizatorio se ajustan al mérito del proceso, al régimen jurídico aplicable y a las facultades regladas que asisten al juez del fondo, debiendo, en consecuencia, confirmarse la sentencia apelada en todas sus partes.

Por estas consideraciones y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 y 19 del Decreto con Fuerza de Ley N°458 de 1975, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones; Ley N°20.016, artículo 1.2.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, artículos 1556, 1698, 1712 y 2332 del Código Civil y artículos 160, 170, 186 y siguientes, 384, 426, 691 y demás pertinentes del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

Que **se confirma**, sin costas la sentencia definitiva de trece de junio de dos mil veintitrés, dictada por el 2° Juzgado de Letras de San Bernardo, en autos Rol N°C-6053-2018.

Regístrese y devuélvase.

Redacción de la Abogada Integrante señora Isabel Raveau Hübner.

Rol N°407-2024 Civil. (acumulado Ingreso Corte N°408-2024 Civil).

Pronunciado por la Segunda Sala de la Corte de Apelaciones de San Miguel, integrada por los Ministros señora María Soledad Espina Otero y señor Carlos Hidalgo Herrera y la abogada integrante señora Isabel Raveau Hübner.



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

Código: UXLXCFPUNXT

Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de San Miguel integrada por Ministra Maria Soledad Espina O., Ministro Suplente Carlos Osvaldo Hidalgo H. y Abogado Integrante Isabel Raveau H. San Miguel, siete de mayo de dos mil veintiseis.

En San Miguel, a siete de mayo 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: UXLXCFPUNXT