FOJA: 88 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 4º Juzgado Civil de Valparaíso
CAUSA ROL : C-1176-2020
CARATULADO : VERA/ESCOBAR

Valparaiso, cuatro de Mayo de dos mil veintitrés

Vistos:

Que a folio 1 comparece **NANCY REGINA VERA ARAYA,** separada de hecho, chilena, labores de casa, domiciliada en Pasaje Los Pozos B-11, Cerro Ramaditas, Valparaíso; quien interpone demanda de indemnización de perjuicios en contra de **LUISA PATRICIA ESCOBAR VALDES**, cuya profesión u oficio desconoce, con domicilio en Calle Los Corchos N° 2602, Población Los Pinos, Comuna de Quilpué.

Que a folio 23 se contesta la demanda.

Que a folio 32 según consta en el acta de 29 de septiembre de 2020, el Tribunal llamó a las partes a conciliación, la cual no prosperó.

Que mediante resolución de 14 de abril de 2023 se citó a las partes para oír sentencia.

Considerando:

Primero: De la demanda. Que en estos autos doña Nancy Regina Vera Araya deduce demanda de indemnización de perjuicios en contra de doña Luisa Patricia Escobar Valdés, fundada en los siguientes antecedentes.

Relata la demandante, que por haber sido damnificada el año 2014, obtuvo un subsidio habitacional otorgado por el Serviu V Región, el cual consistía en una ayuda estatal directa para adquirir una nueva vivienda, sin cargo a restitución. Que en marzo de 2015 se le informó por Serviu que la demandada prometió venderle la propiedad Casa B, del Condominio Los Pozos, Tipo A, acogido al DFL. N°2, construido en el Lote N° 152, de la manzana H, de la población Santa Elena, de la comuna de Valparaíso Rol

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

Código: WFBCXFXMZXB

de avalúo 6094-28; por un precio pactado de 700 UF. La compraventa se celebró el 19 de mayo del año 2015, contrato que fue protocolizado a petición de la empresa ASVICORP Ltda., ante notario público don Marcos Andrés Díaz León. La propiedad se encuentra inscrita a fojas 2591 vta. N° 4528 del Registro de Propiedad del año 2015 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso.

Refiere que el tasador de la EGIS ASVICORP Limitada Marcelo González Astengo emitió el Informe de Tasación Urbana N° 0008-2015 de fecha 11 de Marzo de 2015, en virtud del cual certificó que el inmueble se encontraba en estado regular, siendo la calidad en general de la vivienda regular, contando con un estado satisfactorio y sin deterioros, por tanto, se podía habitar. Esto último habría sido reafirmado por la demandada, lo cual la demandante no cuestionó, confiando en la tasación.

Sin embargo, descubrió que el inmueble se encontraba plagado de termitas, lo cual la hacía inhabitable. Que ante tal descubrimiento, concurrió a la Dirección de Obras Municipales de Valparaíso para efectos de que evaluaran la condición real de la vivienda, certificándose –previos estudios técnicos pertinentes- bajo el N° 74/2018 que la vivienda se encuentra inhabitable e irreparable, y que presenta un riesgo físico y sanitario para sus moradores producto de la infestación de termitas. Reproduce el contenido del documento en su presentación.

Manifiesta que concurrió el 25 de octubre de 2017 al SERVIU de Valparaíso con el objeto de poner en conocimiento a la autoridad competente sobre su problema, y la solución que le dieron fue postular nuevamente a un subsidio habitacional, para lo cual requiere de al menos $800.000 pesos, lo cual no puede solventar debido a sus bajos ingresos y delicada condición socioeconómica.

Indica que actualmente continúa habitando la vivienda junto a sus hijas, bajo el temor constante que le produce el hecho de conocer los riesgos que ello conlleva para su integridad física, puesto que existe un claro riesgo y peligro de derrumbe. Mas, se encuentra prácticamente obligada a permanecer viviendo en esas condiciones debido a que su realidad socioeconómica no le permite optar a otra alternativa.

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

Código: WFBCXFXMZXB

En virtud de ello demanda a la ex propietaria y vendedora del inmueble, doña Luisa Patricia Escobar Valdés, con el objeto de que se le indemnice por los daños y perjuicios originados por un cumplimiento imperfecto o defectuoso del contrato, puesto que el inmueble no contaba con una cualidad esencial del objeto del contrato celebrado, esto es, que la vivienda estuviere en condiciones óptimas para poder ser habitada, condición que lógicamente se constituía como la razón fundamental en virtud de la cual celebre la compraventa. Que si bien existió una entrega material y jurídica del inmueble que fuera objeto del contrato, dicha entrega no resultó ni resulta suficiente para satisfacer su interés en tanto compradora, el cual se encuentra protegido por el contrato y que debió ser debidamente satisfecho.

En cuanto al derecho aplicable, se refiere primeramente al principio de la buena fe contractual, plasmado en diversas normas y en particular en el artículo 1546 del Código Civil, que transcribe.

Sostiene que la entrega del inmueble no puede ser considerada como un cumplimiento íntegro de la obligación contraída, puesto que de los antecedentes que precedieron la celebración del contrato se puede colegir que el objeto de dicho acto jurídico no se constituía como la mera entrega del bien inmueble, sino que el fin último de su celebración era entregar a la compradora una vivienda que fuera útil para ser habitada por ella y su familia, puesto que ese era el interés que pretendía satisfacer en su calidad de compradora por medio del contrato de compraventa, cuestión que queda de manifiesto por el simple hecho de haber cumplido con su obligación de pagar el precio con la ayuda de un subsidio habitacional otorgado por el Estado con ese único fin, lo cual era abiertamente conocido por la vendedora al momento de contratar.

Aduce que existe incumplimiento por la vendedora al entregar un inmueble que no se encontrara en óptimas condiciones para ser habitada.

Alega que "*De ser desconocidos por la demandada dichos antecedentes junto a la intención de la compradora al momento de contratar, nos encontraríamos frente a una clara vulneración al principio de buena fe en la ejecución del contrato, lo que implicaría dolo o culpa en el actuar de la demandada, ya que estaría desconociendo la intención original*

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

Código: WFBCXFXMZXB

de la compradora al momento de contratar, teniendo en consideración, además, que el artículo 1560 del Código Civil señala que conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras" (sic).

Explica que podría discutirse si existe incumplimiento o más bien un cumplimiento defectuoso, sin embargo ambas figuras se materializan en la insatisfacción del interés de una de las partes, en este caso la compradora.

Aclara que no pretende ejercitar acciones de saneamiento de vicios redhibitorios, sino que la indemnización fundada en incumplimiento contractual, ya que la demandante ha sufrido perjuicios que la dejan en una situación sin salida: de optar por exigir la rescisión o resolución de la venta, la compradora estaría obligada a restituir el inmueble, quedándose prácticamente en la calle y en una situación de incertidumbre. Del mismo modo, optar por exigir la rebaja proporcional del precio por los vicios ocultos de la cosa, no le solucionaría el problema de fondo ocasionado por el incumplimiento de la demandada, puesto que la vivienda se encuentra declarada inhabitable e irreparable. Por tanto, las acciones contenidas en el artículo 1857 del Código Civil, no le ofrecen a la compradora una solución real y plausible.

Alude a que tradicionalmente la doctrina y jurisprudencia no han admitido la procedencia de una acción indemnizatoria de forma autónoma o independiente de las acciones que otorga el artículo 1489 del Código Civil, quedando la parte diligente obligada a optar por la resolución del contrato o por el cumplimiento forzado de la obligación, con la sola posibilidad de exigir de forma subsidiaría una indemnización de perjuicios. En el caso de marras, la resolución del contrato dejaría a la compradora a la deriva; y por otro lado, el cumplimiento forzado de la obligación no parece ser procedente teniendo en cuenta que la vendedora cumplió con su obligación de entregar un bien raíz, pero la cumplió de forma defectuosa, ya que dicho inmueble no se encuentra en condiciones de servir y ser útil para el propósito que deseaba la compradora.

Que sin embargo, la Excma. Corte Suprema se ha pronunciado en favor de la autonomía de la acción. Uno de los fundamentos para aquello dice relación con que el artículo 1489 del Código Civil no precisa si la

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

Código: WFBCXFXMZXB

indemnización de perjuicios es autónoma o complementaria, advirtiéndose un vacío legal que debe ser llenado con la interpretación sistemática de los artículos 1553, 1555 y 1590 del Código Civil; que el fundamento de la indemnización es el incumplimiento del contrato y no la resolución o el cumplimiento forzoso del mismo; que la finalidad de la indemnización es la reparación integral y, sólo se alcanzaría esta reparación integral, otorgándole a la indemnización este carácter autónomo; y, porque existirían casos en que la indemnización de perjuicios sería el único remedio posible, supuesto de hecho que evidentemente se cumple en el caso expuesto precedentemente.

Cita lo resuelto por la Excma. Corte Suprema en sentencia de 25 de julio de 2007, caratulada "Zorin S.A. con Cía. Siderúrgica Huachipato 2012". De lo anterior concluye que el sentenciador prescindió de lo prescrito en los artículos 1489 y 1826 del Código Civil, puesto que en razón de la condición en la cual se encontraba la cosa que fue objeto del contrato, no era viable exigir el cumplimiento forzado de la obligación, ni la resolución del contrato, llegando a la conclusión de que la única alternativa que resultaba más efectiva y viable para satisfacer en alguna medida el interés del comprador era proceder a exigir la indemnización de perjuicios, prescindiendo de las acciones que tradicionalmente se han deducido como acciones principales.

Alude al artículo 1591 del Código Civil, estimando que en el fallo que comenta, el Tribunal interpreta dicha norma vinculada a lo estipulado por el artículo 1489, respecto de la acción destinada a exigir cumplimiento forzado de la obligación, sugiriendo que debe entenderse que el pago íntegro de la obligación, contempla el pago de las indemnizaciones que se deban. Le parece coherente precisar que si bien las acciones edilicias no resultan eficientes para dar solución a estos casos tan particulares, se puede perseguir o exigir el pago de una indemnización de perjuicios de forma aparentemente *autónoma* si consideramos que el pago de la indemnización que se debe a causa de un cumplimiento contractual defectuoso puede ser exigido por medio de una acción destinada a exigir el cumplimiento forzado de la obligación, la que ya no se encuentra vinculada al objeto mismo del contrato, el cual ya ha sido cumplido pero de forma defectuosa, sino que

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

Código: WFBCXFXMZXB

persigue el cumplimiento de la obligación respecto del pago de la indemnización que se debe producto de ese cumplimiento defectuoso que no ha satisfecho el interés contractual positivo de la compradora.

Reitera que lo que persigue mediante el presente libelo es la indemnización de los perjuicios provocados por el cumplimiento defectuoso de la obligación, indemnización que yace del artículo 1861 del Código Civil, que transcribe.

Añade que el artículo 2329 del Código Civil, sustenta la procedencia de la indemnización de perjuicios a título de daño moral, en razón de que se trata de una norma amplia que no distingue tipos de daños. Opina que en el caso particular se ha demostrado que existió una serie de elementos propios del daño moral, es decir, su núcleo familiar pasó por una situación de ansiedad, incomodidad y frustración, al verse impedidos de habitar una vivienda en condiciones mínimas de dignidad para un ser humano. Limitación que solo podría ser compensada a través de una indemnización de perjuicios a título de daño moral, ascendente a la suma de $2.000.000.-

En cuanto a los perjuicios, reclama primeramente el daño emergente: Alega que la demandada debe indemnizarle a título de daño emergente el valor de lo construido, que corresponde a 81 metros cuadrados, que al tiempo de la venta fue tasado en la suma de 7,59 UF por metro cuadrado, y ajustado en un 10% a la fecha actual corresponde a 8,35 UF por metro cuadrado, lo que al valor de la UF ($28.690) a la fecha de interposición de la demanda, corresponde a una indemnización por este concepto de 757,35 UF, lo que en pesos chilenos a la fecha de interposición de la demanda equivalía a $21.728.371.-

Seguidamente, por concepto de daño moral, estima que la demandada debe indemnizarle, por todas las molestias, angustias y malestares que ha debido pasar la suma de $2.000.000.

En virtud de lo expuesto y previa cita de los artículos 1489, 1546, 1556, 1558 1560, 1569,*1591*, 1861y siguientes del Código Civil y 253 y siguientes del Código de Procedimiento Civil. solicita tener por deducida demanda en procedimiento ordinario de indemnización de perjuicios en contra de Luisa Patricia Escobar Valdés, ya individualizada, acogerla a tramitación, y en definitiva, condenar a la demandada al pago de la suma

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

Código: WFBCXFXMZXB

de $23.728.371.- por concepto de daño emergente y daño moral, más intereses legales y reajustes correspondientes, con expresa condena en costas.

Segundo: De la contestación. Que a folio 23 comparece la abogada Paulina Bórquez, en representación de la demandada doña Luisa Patricia Escobar Valdés, contestando la acción indemnizatoria de marras, solicitando su total rechazo, con expresa condenación en costas.

Luego de parafrasear los fundamentos fácticos de la demanda, se refiere a sus fundamentos de derecho. Indica que se le atribuye mala fe a su representada, por lo que es carga probatoria de la demandante acreditarla, conforme al artículo 706 del Código Civil. Acto seguido, acusa errores de redacción en la misma.

Arguye que en la especie resulta inaplicable la teoría de la independencia de la acción resolutoria.

Estima que yerra la actora al fundamentar su acción en el artículo 1861 del Código Civil, dado que esta norma no contiene una acción indemnizatoria, sino que es la forma de proceder en el caso que existan vicios redhibitorios, en la medida que el comprador tuviera conocimiento de los mismos, acción redhibitoria que señaló la actora que no estaba ejerciendo.

A título de contestación de demanda, niega de manera expresa todos los supuestos de hecho y fundamentos de derecho en los cuales se funda la demanda, la cual debe ser rechazada, por los siguientes motivos:

1°. Las acciones se encuentran prescritas a la luz de la normativa que regula la calidad de la construcción.

i.- Prescripción a la luz de las normas del Código Civil.-

a) Normas sobre vicios redhibitorios a la luz del artículo 1857 y siguientes del Código Civil.

Destaca que la actora expresamente señala que acciona conforme al artículo 1861 del Código Civil, más en la especie, dicha norma no es más que el corolario de la acción que emana de los vicios redhibitorios, la cual prescribe en un año desde la entrega real.

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

Código: WFBCXFXMZXB

Indica que según consta en autos y conforme a los propios asertos de la actora que el plazo que habita el inmueble, excede con creces el exigido por la norma; lo que torna su acción en prescrita.

b) Normas sobre la calidad de la construcción.- Alude al artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que establece un especial plazo de prescripción por las fallas o defectos que afecten una obra de construcción, que según el tenor literal de la norma, se debe distinguir:

1° El plazo será de diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble.

2° El plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.

3° 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 1° y 2° el plazo se cuenta desde la recepción definitiva de las obras; en el caso 3° desde la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del Inmueble.

Aduce que de la documentación acompañada por la misma demandante, se acredita que cualquier acción ejercida en contra de su representada, se encuentra irreversiblemente prescrita. En efecto, el CERTIFICADO NUMERO 74 DEL AÑO 2018, emitido por el Director de Obras de Valparaíso, da cuenta expresamente en su numeral 2 que el inmueble corresponde a "una unidad habitacional de una data de 20 años…" lo que deja meridianamente claro que todos los plazos de responsabilidad que establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones se encuentran extintos en exceso.

2° La demandada no tendría por qué haber conocido los supuestos vicios en razón de su ciencia o arte.

El artículo 1861 del Código Civil, referente al tratamiento de los vicios redhibitorios, establece que la indemnización será procedente en la medida que "el vendedor haya debido conocerlos en razón de su profesión u oficio".

Indica que su parte en lo absoluto ostenta la calidad de constructora, arquitecta, ingeniera en estructura, ingeniera o técnica en construcción y demás carreras afines que la pongan en el supuesto de la norma, para que

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

Código: WFBCXFXMZXB

se encuentre en la obligación de indemnizar. Motivo más que suficiente, como para que la acción intentada sea rechazada en todas sus partes con costas.

Explica que al no tener ningún conocimiento su representada sobre el estado de la propiedad materia de venta, fue la misma actora quien contrató los servicios de una empresa externa –EGIS AVISCORP LIMITADA-, la cual, señaló que la vivienda no encontraba afectada por ningún tipo de anomalía.

Por ende estima improcedente la indemnización a causa de los vicios redhibitorios.

Agrega que en el numeral QUINTO del contrato de compraventa acompañado por la actora, se señala de manera clara que "La propiedad se vende ad corpus, en el estado que actualmente se encuentra lo vendido y que el comprador declara conocer y aceptar, con todos sus derechos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libre de todo gravamen, prohibición, embargo o litigio, que no sean los que por este instrumento se constituyen, respondiendo el vendedor del saneamiento de la evicción en conformidad a la ley.".

Juzga evidente que la actora estaba en pleno conocimiento del estado del inmueble al momento de la compraventa, que además lo aceptó declarándolo en una escritura pública (sic) y encargó un estudio a una empresa que le certificó el buen estado del inmueble, de manera tal, que le parece incomprensible que a la fecha de hoy se pretenda hacer responsable a su representada por cualquier hecho que se haya producido por el transcurso del tiempo y porque no decirlo, por la falta de las debidas mantenciones de la propiedad raíz.

3° La demandada carece de legitimidad pasiva.

Sostiene la demandante que contrató los servicios profesionales de una empresa cuyo objetivo era desarrollar procesos habitacionales, habitabilidad y técnicos, además de la prestación de servicios de asistencia jurídica y social, la antedicha empresa corresponde a la EGIS AVISCORP LIMITADA, la que emitió un informe por intermedio de un profesional del área (don Marcelo González Astengo) en el sentido que la propiedad se

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

Código: WFBCXFXMZXB

encontraba en estado regular, de estado satisfactorio, sin deterioros, por consiguiente, que se podía habitar.

Hace presente que su parte no tendría motivo alguno para haberlo cuestionado, máxime que fue la misma demandante quien además, lo solicitó para proceder a la compra, de manera tal que a posteriori, si el inmueble acusó fallas que no se condecía por lo informado por el profesional libremente elegido por la demandante, su parte no puede hacerse cargo de aquello, puesto que no ostenta la condición de experta en construcción.

Le parece lógico que el referido profesional responda conforme a las normas generales de la responsabilidad contractual y, no deberá su representada tener que soportar la supuesta negligencia de terceros con quienes no ha contratado. Que de lo contrario, la responsabilidad con el informante, revestiría los caracteres de solidaria, lo que estima absurdo.

Finalmente observa que la acción deducida expone a la Sra. Vera en un cumulo de acciones populares que podrían traducirse en la demolición de su bien raíz, aludiendo al artículo 148 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, sin perjuicio de poder ser objeto de una denuncia de obra ruinosa a la luz del artículo 932 y siguientes del Código Civil.

Tercero: Auto de prueba. Que mediante resolución de 3 de noviembre de 2020, se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos substanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes:

1°) Efectividad que la demandante obtuvo un subsidio otorgado por el Serviu V Región, para adquirir una vivienda, conforme a lo preceptuado en el Decreto Supremo N° 1 del año 2011. Hechos y circunstancias que lo acreditarían.

2°) Efectividad que el 19 de mayo de 2015 las partes celebraron un contrato de compraventa respecto del bien raíz Casa B del Condominio Los Pozos, Tipo A, edificado sobre el lote 152 en la Manzana H de la Población Santa Elena, Región y Comuna de Valparaíso por la suma de 700 Unidades de Fomento. Hechos y circunstancias que lo acreditarían.

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

Código: WFBCXFXMZXB

3°) Estado y condiciones del inmueble referido en el número anterior al tiempo de la celebración del contrato de compraventa y si éste presenta los vicios alegados por la parte demandante.

4°) Efectividad que la acción deducida en autos se encuentra prescrita. Hechos y circunstancias que lo acreditarían.

5°) Efectividad que la parte demandada en razón de su profesión u oficio no tenía que conocer los vicios que presentaría el inmueble y que alega la actora. Hechos y circunstancias que lo acreditarían.

6°) Legitimación pasiva de la demandada. Hechos y circunstancias que lo acreditarían.

7°) Existencia, naturaleza y monto de los perjuicios sufridos por la demandante, cuya indemnización solicita. Hechos y circunstancias que los acreditarían.

6°) Efectividad de existir nexo causal entre los perjuicios sufridos por la demandante y las acciones que se le imputan a la parte demandada. Hechos y circunstancias que lo acreditarían.

Cuarto: Prueba de la parte demandante. Que la demandante rindió las siguientes probanzas.

(A)Instrumental

A folio 1:

1.- Certificado de Copia Vigente del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, de fecha 31 de octubre de 2018.

2.- Contrato de compraventa protocolizado celebrado en Notaria Marcos Díaz León, entre LUISA PATRICIA ESCOBAR VALDES y NANCY REGINA VERA ARAYA, de fecha 19 de mayo de 2015.

3.- Ordinario N° 2981 de la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso.

4.- Certificado N° 74/2018 de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso.

A folio 58: Copia de inscripción con vigencia emitida por Conservador de Bienes Raíces en Registro de propiedad Fojas 2591v N°4528 de 2015.

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

Código: WFBCXFXMZXB

(B) Confesional: Que conforme se resolvió a folio 84, se tuvo a la demandada por confesa de los hechos categóricamente aseverados en el pliego agregado a folio 86, a saber:

1) Que celebró contrato de compraventa con la demandante respecto del bien raíz casa B del condominio los pozos, tipo A, edificado sobre el lote 152, manzana H, población Santa Elena, Valparaíso.

2) Que la compraventa se celebró por la suma de 700 unidades de fomento.

3) Que el inmueble se encontraba en óptimas condiciones para ser habitado al momento de la celebración del contrato de compraventa.

4) Que el inmueble presentaba una plaga de termitas en el momento en que se celebró la compraventa causando un estado de inestabilidad estructural que impide habitar el inmueble actualmente.

(C) Oficios:

1. A folio 98, Serviu Valparaíso informa remitiendo los oficios REF N°55.363/2020 y REF N° 59.675/2019 de la Contraloría Regional de Valparaíso y ORD. N°24759 de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso.

2. A folio 101, informa Seremi de Vivienda y Urbanismo Valparaíso, indicando que efectivamente doña Nancy Regina Vera Araya, efectuó reclamo administrativo, generándose dos procesos sancionatorios, iniciados respectivamente el 3 de junio de 2020 y el 27 de enero de 2021, según allí se detalla.

Quinto: Prueba de la parte demandada. Que, no obstante encontrarse debidamente notificada de la resolución que recibió la causa a prueba, la demandada no realizó diligencias probatorias en la presente causa.

Sin perjuicio de ello, se tuvo presente lo manifestado por la demandada en el primer otrosí de su contestación, oportunidad en que hizo suyos todos los documentos acompañados por la actora, renunciando a su derecho a impugnarlos y objetarlos, utilizándolos como parte de su defensa.

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

Código: WFBCXFXMZXB

Sexto: Hechos probados. Que conforme establece el artículo 1698 del Código Civil, incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o ésta. Bajo este prisma, analizados los medios de prueba y antecedentes allegados a la causa, de conformidad a los parámetros que para esos efectos disponen los artículos 341, 342, 346, 384, 425 y 428 del Código de Procedimiento Civil, se establecen los siguientes hechos:

1°) Que la demandante obtuvo un subsidio otorgado por el Serviu V Región, para adquirir una vivienda, conforme a lo preceptuado en el Decreto Supremo N° 1 del año 2011, por un monto de 700 unidades de fomento.

Este hecho no se encuentra controvertido por las partes, y por lo demás consta en la copia de escritura de compraventa suscrita por ambas el 19 de mayo de 2015. Además se alude al mismo en los instrumentos agregados a los autos emanados de la autoridad administrativa, esto es, SERVIU, SEREMI de Vivienda y Contraloría Regional.

2°) Que el 19 de mayo de 2015 las partes celebraron un contrato de compraventa respecto del bien raíz correspondiente a la Casa B del Condominio Los Pozos, Tipo A, edificado sobre el lote 152 en la Manzana H de la Población Santa Elena, hoy Pasaje Los Pozos N°11, casa B, Cerro Ramaditas Región y Comuna de Valparaíso por la suma de 700 Unidades de Fomento. Dicho contrato se encuentra inscrito a fojas 2591 vuelta N° 4528 del Registro de Propiedad del año 2015 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso.

Así se desprende de la copia de la escritura digitalizada a folio 1 y del certificado de dominio vigente de folio 58, acompañados por la demandante. En cuanto a la escritura, cabe señalar que de conformidad al artículo 68 de la Ley N°14.171 se reputa como escritura pública desde la fecha de su protocolización, esto es, 20 de mayo de 2015. De este modo, ambos instrumentos constituyen plena prueba a la luz del artículo 342 del Código de Procedimiento Civil.

3°) Que el 25 de octubre de 2017, la demandante denunció a SERVIU Valparaíso que el inmueble que adquirió mediante subsidio se encontraba deteriorado por estar "lleno de termitas" (sic), adjuntando un set fotográfico.

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

Código: WFBCXFXMZXB

Ello consta en el ORD. N°2981 emitido el 3 de octubre de 2019 por la SEREMI de Vivienda de esta región.

4°) Que la Dirección de Obras Municipales de Valparaíso certificó el 15 de enero de 2018 que la propiedad se encuentra afectada por la acción de la humedad e insectos xilófagos.

Ello consta en la copia del Certificado N°74/2018 digitalizado a folio 1, acompañado sin objeción de la demandada.

5°) Que el 3 de octubre de 2019 la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y urbanismo de la Región de Valparaíso contestó la carta ingresada por la demandante doña Nancy Vera Araya el 28 de agosto de 2019, mediante ORD. N°2981.

Allí se explica a la demandante el marco técnico y legal para la adquisición de su vivienda, y el consecuente pago del subsidio a la vendedora, señora Escobar. Se deja constancia en dicho instrumento de que "*se iniciará, previa instancia y requerimiento del SERVIU Región de Valparaíso, un procedimiento sancionatorio con el objeto de determinar eventuales falencias o deficiencias en el procedimiento de tasación o de aceptabilidad efectuado por la Prestadora de Asistencia Técnica ASIVCORP Ltda., todo lo cual pudiere desembocar en la aplicación de eventuales sanciones administrativas en el evento de acreditarse tales falencias o deficiencias imputables a la entidad*". Finalmente, informa a la demandante que se encuentra habilitada para obtener un nuevo beneficio, postulando en los llamados regulares del MINVU, en específico dos, los que detalla, y los cuales contemplan la modalidad de construcción en sitio propio.

6°) Que el 7 de abril de 2020, Contraloría Regional de Valparaíso en su REF.: N°59.675/2019, dirigió a SERVIU Región de Valparaíso la instrucción de adoptar medidas para entregar una solución habitacional a la interesada.

En lo tocante a los supuestos de hecho de la acción de marras, se destaca el siguiente pasaje del referido documento:

"*Como puede observarse, pese a que de lo informado por los referidos organismos* [la Dirección de Obras Municipales de Valparaíso y SERVIU mediante su informe técnico de 23 de septiembre de 2019]*, la*

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

Código: WFBCXFXMZXB

cuestionada prestadora de asistencia técnica determinó la habitabilidad y aceptabilidad de la vivienda de que se trata en el informe técnico que emitió a fin de ser presentado al SERVIU –y que dio lugar al pago del pertinente subsidio habitacional-, con posterioridad a ello, tanto la DOM como el propio SERVIU han acreditado que dicha vivienda se encuentra inhabitable e irreparable, por circunstancias que se encontraban presentes desde antes de su aceptabilidad por el reseñado informe técnico, situación que, no obstante derivar de un hecho eventualmente doloso o culposo de un tercero –en este caso, la citada empresa de asesoría-, no puede restarle responsabilidad a ese servicio público frente a la aludida beneficiaria (...)".

7°) Que el 18 de abril de 2020, mediante ORD. N°2459, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, informó a la demandante que sería beneficiaria del subsidio para la construcción en sitio propio, asignado a través de asignación directa.

8°) Que la demanda ingresó el 30 de abril de 2020, y fue notificada personalmente el 24 de julio de 2020.

9°) Que el 25 de marzo de 2021, Contraloría Regional de Valparaíso en su REF.: N°55.363/2020, emitió constancia sobre su toma de conocimiento sobre la situación de marras, consignando que Serviu manifiesta que no estima procedente perseguir responsabilidad administrativa en relación a funcionario alguno de ese organismo, por lo que ha remitido los antecedentes a la SEREMI para que haga efectiva aquellas que correspondan respecto a la prestadora de asistencia técnica y del tasador que participaron en el subsidio irregular antes indicado, si correspondiere.

10°) Que mediante resolución exenta N°1027 de 23 de mayo de 2022, la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de esta Región, resolvió el sumario administrativo interpuesto en contra del consultor Marcelo Alexi González Astengo, acogiendo la excepción de prescripción deducida por parte del investigado.

En lo tocante a los hechos de la presente causa, dicho sumario en su parte III, sin perjuicio de haber acogido la excepción de prescripción, "*se analiza brevemente si las termitas existían al momento de efectuar el informe de tasación el día 15 de marzo de 2015, como vicio oculto*". En

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

Código: WFBCXFXMZXB

este sentido, consigna lo informado por el Director de Obras Municipales de Valparaíso, que mediante Oficio N°938 de 21 de julio de 2021 certificó en relación a la situación de inhabitabilidad irreparable de la Vivienda ubicada en Pasaje Los Pozos N°11, casa B, Cerro Ramaditas y propiedad de la señora Nancy Vera Araya lo siguiente:

"(...) *esta DOM no puede afirmar que en la fecha 13 de marzo de 2015 de la visita realizada por el consultor Sr. Marcelo González Astengo era posible detectar la presencia de xilófagos. Y resulta necesario indicar que este tipo de insectos xilófagos pueden como alimento propio intervenir las maderas en un proceso silencioso y acelerado en menos de un año y dejar las mismas con disminución de su capacidad de soporte, propiedades elásticas o completamente destruidas*".

Séptimo: De la legitimación pasiva de la demandada. Que por haber deducido la demandada la excepción de falta de legitimación pasiva, corresponde en primer lugar referirse a ella, por ser uno de los presupuestos procesales de toda acción, en tanto toda acción debe ser ejercida por y contra quienes corresponde.

Sabido es, en el orden de los principios, que la acción es un derecho subjetivo autónomo dirigido a obtener una determinada resolución jurisdiccional, favorable a la petición del reclamante.

La calidad de la acción dice relación con que ésta debe ser intentada por el titular del derecho y en contra la persona obligada, es decir, las partes en la relación jurídica sustancial. La demostración de la existencia de la calidad invocada, que es activa cuando se refiere al actor y pasiva cuando se refiere al demandado, corresponde al actor, debiendo éste acreditar las condiciones de su acción, ya que a él incumbe demostrar su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado. La falta de calidad, sea porque no existe identidad entre la persona del actor y aquella a quien la acción está concedida, o entre la persona del demandado y aquella contra la cual se dirige –según lo alegado en el presente caso- determina la procedencia de falta de legitimidad. La ausencia de uno u otro, no es condición para el ejercicio de la acción, sino para la procedencia de la demanda, esto es, su posibilidad de ser acogida en la sentencia.

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

Código: WFBCXFXMZXB

El argumento de la demandada para la presente alegación, dice relación con que su parte no debiera soportar las consecuencias del trabajo realizado en forma deficiente por un tercero, esto es, el tasador de la EGIS ASVICORP Limitada, Marcelo González Astengo, quien certificó que el inmueble se encontraba en estado regular y habitable.

Para resolver sobre este punto, debe tenerse presente que la acción deducida es la de indemnización de perjuicios contenida en el artículo 1861 del Código Civil. Según la doctrina, se trata de una acción de carácter especial: "*La acción para obligar al vendedor que, conociendo o debiendo conocer los vicios que afectaron a la cosa vendida al tiempo del contrato, no los manifestó al comprador, y que permite a éste para reclamarle una "indemnización de perjuicios" plena por el daño emergente y el lucro cesante (primera parte del artículo 1.861 del cc) es totalmente distinta y separada de las acciones redhibitoria y de los artículos 1.867 y 1.868 del Código Civil*" (GUZMÁN BRITO, ALEJANDRO. "Sobre la relación entre las acciones de saneamiento de los vicios redhibitorios y las acciones comunes de indemnización, con especial referencia a su prescripción". En Revista Chilena de Derecho Privado, núm. 9, diciembre, 2007, pp. 95-119 Universidad Diego Portales Santiago, Chile).

En consecuencia, tratándose de una acción de carácter especial, son legitimados activos y pasivos de ella respectivamente el comprador y el vendedor, que han intervenido en un contrato de compraventa.

Pues bien, el Tribunal comparte que de haberse ejercido una acción genérica de indemnización de perjuicios, efectivamente se debió haber emplazado a la empresa que realizó la evaluación, mas, a falta de ello, sería discutible para efectos de atenuar la responsabilidad de la demandada, en caso de acreditarse sus supuestos de procedencia.

Por tales consideraciones, la excepción de falta de legitimación pasiva ha de rechazarse, como se dirá en definitiva, por cuanto se estima que en la presente causa se encuentra debidamente emplazada la demandada en tanto vendedora.

Octavo: De la prescripción. Que la demandada alega que la acción se encontraría prescrita tanto a la luz de la regulación del Código Civil,

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

Código: WFBCXFXMZXB

como aquellas normas contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcción.

Sobre el particular, el Tribunal entiende que la acción dirigida en su contra, corresponde a una de indemnización de perjuicios deducida conforme al artículo 1861 del Código Civil. Claramente. No corresponde a la redhibitoria contenida en el artículo 1857 y siguientes del Código Civil, ni a aquella que contempla la Ley General de Urbanismo y Construcción, las cuales tienen normas especiales de prescripción, según lo alega correctamente la parte demandada.

Sin embargo, como ya se ha dicho, la acción de marras goza de autonomía, y se encuentra regulada en el supuesto del artículo 1861 del Código Civil, la cual carece de un estatuto particular en lo relativo a la prescripción (Guzmán Brito, Alejandro. *Op. Cit.*).

De este modo, a falta de norma particular, rige lo dispuesto en el artículo 2515 del Código Civil, es decir, el estatuto general para la prescripción de las acciones en materia civil: el lapso de 5 años. Para el cómputo de este plazo, ha de estarse a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2514 del Código Civil, esto es, desde que la obligación se haya hecho exigible.

En la especie, la exigibilidad de la obligación corresponde fijarla a la fecha de la entrega del inmueble, fecha que marca el inicio de su tenencia material. Lo anterior es de vital importancia dado que sólo desde este momento la demandante pudo tener conocimiento acerca del verdadero estado del lugar. Según se lee en la cláusula tercera del contrato de compraventa celebrado el 19 de mayo de 2015, "La compradora declara haber recibido materialmente a su entera conformidad la propiedad raíz materia de este contrato".

Seguidamente, la demandante declara en su libelo que al percatarse de que el inmueble estaba plagado de termitas, acudió a la Dirección de Obras Municipales de Valparaíso.

En tal sentido, el Tribunal considera que si bien no existe certeza sobre la fecha exacta en la cual la demandante advirtió la existencia de xilófagos en su propiedad, sí es factible presumir que tuvo un diagnóstico experto sobre la situación en lo certificado por la Dirección de Obras

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

Código: WFBCXFXMZXB

Municipales de Valparaíso mediante Certificado N°74/2018, firmado el 15 de enero de 2018. En el mismo documento luego de describir la propiedad ubicada en Pasaje Los Pozos N°11, casa B, Cerro Ramaditas, señala: *"De la inspección realizada, correspondiente a la edificación antes señalada (segundo nivel), se observó que toda la superficie se encuentra afectada por la acción de la humedad e insectos xilófagos, presentando un avanzado estado de deterioro e inestabilidad estructural, hay desarticulaciones entre los diferentes elementos de madera, incluso con desaplomas y desniveles de piso y DEBE ser reemplazada a la brevedad, dado a que esta parte de la vivienda, no cumple con las normas de habitabilidad y estabilidad (...)".* Por lo demás, consta que denunció dicha situación en forma previa a SERVIU Valparaíso, el 25 de octubre de 2017.

Por otro lado, se tiene presente que la demanda se dedujo el 30 de abril de 2020, y se notificó personalmente a la demandada el 24 de julio de 2020, encontrándose pendiente el curso del plazo de prescripción extintiva de la acción de marras, de modo que tal excepción debe asimismo ser desestimada, como se dirá en definitiva.

Noveno: De la procedencia de la acción indemnizatoria que contempla el artículo 1861 del Código Civil. Que la norma en comento dispone lo siguiente:

"*Si el vendedor conocía los vicios y no los declaró, o si los vicios eran tales que el vendedor haya debido conocerlos por razón de su profesión u oficio, será obligado, no sólo a la restitución o la rebaja del precio, sino a la indemnización de perjuicios; pero si el vendedor no conocía los vicios ni eran tales que por su profesión u oficio debiera conocerlos, sólo será obligado a la restitución o la rebaja del precio*".

Es decir, dicha norma contempla dos supuestos de procedencia de la acción – desde el punto de vista de la culpabilidad del vendedor- los que se definen de la siguiente manera. Uno doloso, correspondiente a aquél en que el vendedor conocía los vicios y no los declaró; y otro culposo, en que ha debido conocer de tales vicios en razón de su profesión u oficio.

En el presente caso, cabe descartar la comisión culposa del ilícito civil, en tanto no se ha alegado ni probado que la demandada detente una

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

Código: WFBCXFXMZXB

profesión u oficio que permita conocer la existencia del vicio y por ende determinar la procedencia de este supuesto. De este modo, sólo cabe referirse al supuesto de comisión dolosa.

Sobre el dolo de la demandada, es menester indicar que este debe ser probado, ya que conforme a las reglas generales, no es factible presumirlo (artículo 1459 del Código Civil). En este sentido, cabe consignar que ninguno de los medios de prueba aportados por la demandante permite tener por acreditada dicha posición subjetiva de la entonces vendedora del inmueble.

En criterio de esta sentenciadora, el único medio de prueba aportado al efecto fue la prueba confesional, la que no puede tenerse como un antecedente idóneo para tener por acreditado el dolo de la demandada. Ello puesto que en sus puntos 1 y 2 se refiere a aquello que ya consta en la escritura de compraventa, pero luego los puntos 3 y 4 son totalmente contradictorios entre sí, conforme se explicará.

Según se ha referido en el considerando cuarto, por una parte y conforme al punto 3 del pliego, ha de tenerse por confesa a la demandada de: "*Que el inmueble se encontraba en óptimas condiciones para ser habitado al momento de la celebración del contrato de compraventa*"; y por otra parte, conforme al punto 4, de "*Que el inmueble presentaba una plaga de termitas en el momento en que se celebró la compraventa causando un estado de inestabilidad estructural que impide habitar el inmueble actualmente*".

En estas condiciones no es posible acreditar que la vendedora conocía los vicios y no los declaró, supuesto legal perentorio de procedencia de la acción interpuesta.

Que lo se concluye es además armónico con los otros antecedentes de la causa, por cuanto como se consignó en el motivo 6° numeral 10°, mediante resolución exenta N°1027 de 23 de mayo de 2022 la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de esta Región resolvió el sumario administrativo interpuesto en contra del consultor Marcelo Alexi González Astengo (de la empresa externa –EGIS AVISCORP LIMITADA) acogiendo la excepción de prescripción deducida por parte del investigado.

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

Código: WFBCXFXMZXB

Sin perjuicio de ello, el documento "*analiza brevemente si las termitas existían al momento de efectuar el informe de tasación el día 15 de marzo de 2015, como vicio oculto*". En este sentido, consigna lo informado por el Director de Obras Municipales de Valparaíso, quien mediante Oficio N°938 de 21 de julio de 2021 certificó en relación a la situación de inhabitabilidad irreparable de la Vivienda ubicada en Pasaje Los Pozos N°11, casa B, Cerro Ramaditas y propiedad de la señora Nancy Vera Araya lo siguiente:

"(...) *esta DOM no puede afirmar que en la fecha 13 de marzo de 2015 de la visita realizada por el consultor Sr. Marcelo González Astengo era posible detectar la presencia de xilófagos. Y resulta necesario indicar que este tipo de insectos xilófagos pueden como alimento propio intervenir las maderas en un proceso silencioso y acelerado en menos de un año y dejar las mismas con disminución de su capacidad de soporte, propiedades elásticas o completamente destruidas*".

De lo señalado es posible concluir entonces, que si los organismos técnicos declaran que a la fecha de la inspección del inmueble (previo a la compraventa) no era posible advertir la presencia de las termitas, malamente el vicio podría haber sido conocido y no declarado por la vendedora, como exige el artículo 1861 del Código Civil, norma que sustenta la acción deducida.

Se refuerza así, la conclusión a la que se ha arribado, en orden a que no se probó en el juicio el supuesto del artículo 1861 del Código Civil, esto es que el vicio era conocido por la vendedora quien dolosamente no lo declaró

De este modo, considerando el Tribunal que falla el primer presupuesto de la acción indemnizatoria intentada en autos la demanda no puede prosperar conforme se dirá en lo resolutivo.

Décimo: Costas. Que por no haber resultado plenamente vencida, y asimismo considerando lo dispuesto en el artículo 600 del Código Orgánico de Tribunales, la demandante será relevada del pago de las costas.

Por estas consideraciones y atendido además lo dispuesto por los artículos 1545, 1698, 1861 y 2515 del Código Civil; 144, 160,

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

Código: WFBCXFXMZXB

170, 254 y siguientes, 341 y siguientes; y 698 del Código de Procedimiento Civil, SE DECLARA:

I.- Que, se rechaza la excepción de falta de legitimación pasiva deducida por la demandada.

II.- Que se rechaza la excepción de prescripción deducida por la demandada.

III.- Que se rechaza la demanda de indemnización de perjuicios deducida a folio 1 por doña NANCY REGINA VERA ARAYA en contra de doña LUISA PATRICIA ESCOBAR VALDES, ambas ya individualizadas.

IV.- Que cada parte pagará sus costas.

Rol C-1176-2020

Anótese, regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Sentencia pronunciada por Carmen Gloria Vargas Morales, Juez del Cuarto Juzgado Civil de Valparaíso.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en Valparaiso, cuatro de Mayo de dos mil veintitrés

Carmen Gloria Vargas Morales
Juez
PJUD
Cuatro de mayo de dos mil veintitrés
13:03 UTC-4

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

Código: WFBCXFXMZXB