

Antofagasta, a diecinueve de febrero de dos mil veinticuatro.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de los motivos Cuarto párrafo final, Décimo Octavo, Vigésimo Primero, y, Quincuagésimo Primero que se eliminan, y se tiene, además, presente:

PRIMERO: Que la demandante se ha alzado en contra de la sentencia de primera instancia, en cuanto acoge parcialmente objeción de documentos privados, en razón de emanar de terceros que no acudieron al juicio a ratificar su contenido, indicando en su agravio la privación de medios de prueba pertinentes y atingentes a los elementos de su acción indemnizatoria.

SEGUNDO: Que rigiendo en materia civil la prueba legal tasada, implica, entre otros efectos que, queda reservada a la ley la regulación de la admisibilidad de los medios, la oportunidad de rendición, el valor probatorio y los medios de impugnación que las partes tienen respecto de cada medio de convicción.

En ese estado las causales de objeción de los instrumentos han sido expresa y taxativamente reguladas por el legislador, en atención a la "especie" de documento, motivo por el cual la causal promovida por la parte demandada y acogida erradamente por la sentenciadora, consistente en que el documento es privado y emana de un tercero ajeno al juicio que no ha comparecido a ratificarlo, carece de asidero legal debiendo ser enmendada la sentencia.

Debe considerarse además que conforme la ley la prueba instrumental comprende en nuestro ordenamiento: instrumentos públicos e instrumentos privados, y en esta última categoría se distingue, a su vez, entre instrumentos emanados de la parte contraria y de terceros.

Respecto de esta última categoría de instrumentos, el solo hecho de no ser ratificados en juicio por el tercero de quien emanan, no constituye argumento que justifique desconocerle la naturaleza de medio probatorio.



En efecto, el artículo 341 del Código de Procedimiento Civil, predica, para este tipo de prueba, el vocablo "instrumentos" sin distinciones ni exclusiones, no correspondiendo al intérprete distinguir donde la ley no lo hace.

Por otra parte, la ausencia de ratificación o reconocimiento por parte del tercero de quien emana el documento, produce como único efecto, la imposibilidad de valorar dicho medio de prueba conforme a las normas tasadoras de la prueba aplicable a los testigos, mas, de forma alguna, impide que sean valorados y utilizados por el juez para construir una base de presunción judicial, o incluso una presunción judicial que siendo grave, precisa y concordante llegue a constituir plena prueba, todo ello de conformidad a lo dispuesto en el artículo 426 del Código de Procedimiento Civil.

En este sentido debe considerarse lo resuelto por la jurisprudencia de esta Corte, en el sentido que: "el sólo hecho de acompañar documentos que emanen de terceros, no constituye causa suficiente para excluirlos como medio probatorio, puesto que si bien el Código de Procedimiento Civil, no les otorga un valor definido, ello no significa que carecen de absoluto valor y aunque así fuere, no es procesalmente correcto prescindir de ello, porque tanto la doctrina como la jurisprudencia han llegado a determinar que eventualmente podrían tener alguna importancia probatoria como indicios o bases de una presunción judicial, y desde este punto de vista, nace el imperativo de efectuar la correspondiente ponderación. Por lo demás el artículo 795 N°5 del Código citado, no hace distinción si se trata de documentos emanados de terceros o de la parte, sólo exige la citación o el apercibimiento legal que corresponde. En este sentido, el legislador en la actualidad, por la complejidad de las relaciones y la enorme información a la que acceden los ciudadanos, no puede restringir la prueba documental en los procedimientos que establece, a los instrumentos privados



emanados de las partes, de terceros que ratifiquen en juicio y documentos públicos, porque ello significa restringir los medios probatorios y dejar prácticamente en la indefensión a las partes.” (ICA, 31 de enero de 2003, Rol 15.265)

En consecuencia, se revocará la sentencia, en la parte que acoge, parcialmente, la objeción de documentos promovida a folio 77, resolviéndose su rechazo.

TERCERO: Que el segundo agravio de la parte demandante se configura por la decisión de la juez de acoger las tachas deducidas por la demandada [REDACTED]

[REDACTED] en relación a testigos del actor, señor [REDACTED]

[REDACTED] estimando concurrente la causal del artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil, en cuanto de sus dichos, consideró la existencia de interés directo y pecuniario en los resultados del juicio que les restaba imparcialidad, prescindiendo de sus testimonios.

CUARTO: Que de la revisión de los antecedentes, sin dificultad, es posible afirmar que, en la especie, no se acreditó la concurrencia, ni se constata en los dichos de los testigos inhabilitados un interés económico y preciso en las resultas del presente juicio, que tiñera de parcialidad sus testimonios, pues, como resulta unánime en la jurisprudencia, el contenido de ese “interés” no se corresponde con cualquier provecho que pueda reportar al deponente, el juicio, sino que el artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil, agrega elementos fácticos-normativos al referido interés, para poder provocar la prescendencia del testigo.

De lo expuesto la sentenciadora excedió los alcances de la causal de inhabilidad, aplicándola con poca prolijidad, afectando, por cierto, el derecho de defensa del actor, motivo por el cual tal decisión será enmendada, como se indicará en lo resolutivo de esta sentencia.

QUINTO: Que la demandada [REDACTED] de [REDACTED] se alza contra la sentencia de primera instancia, en cuanto rechaza la excepción de



prescripción extintiva, argumentando que su responsabilidad es concurrente, no solidaria, por haberlo calificado en esos términos la sentencia.

En ese estado, alega la inoponibilidad de la interrupción natural resuelta por la sentenciadora para denegar la prescripción, por cuanto todos y cada uno de los hechos que constituyen reconocimiento de las fallas, inspecciones y reparaciones efectuadas, fueron desplegados por la otra demandada [REDACTED] y de conformidad a lo prescrito en el artículo 2519 del Código Civil, no le perjudican.

Huelga consignar que si bien la [REDACTED] [REDACTED], también opuso la excepción de prescripción al contestar la demanda, no recurrió de la sentencia en aquella parte que rechazó la excepción.

SEXTO: Que la "obligación concurrente o in solidum", corresponde a una categoría que ha sido construida por la jurisprudencia y doctrina, sobre la base de una reinterpretación sistemática e integral de la normativa vigente en materia de responsabilidad (v.g. Corte de Apelaciones de Antofagasta, Rol 293-2018, Corte Suprema, Rol 10139-2013, Rol 2420-2015, Rol 95110-2016, Rol 14.722-2018), y cuyo contenido *"se fundamenta en la idea de indivisibilidad, ante la imposibilidad de dividir las responsabilidades pese a tener su origen de diversas causas y tener diversidad de objeto. En ese sentido, se sostiene que su origen radica en la fuerza de las cosas, ya que surge sin convención o ley. No es una obligación solidaria, porque solo coinciden en el principal efecto, que es que el acreedor (víctima) puede reclamar por el todo a cualquiera de los deudores (responsables extracontractuales) y el pago de la deuda total por uno de los deudores extingue la obligación principal. En todo lo demás, es decir, los efectos secundarios de la solidaridad, no le son aplicables"* (así lo explica la profesora Pamela Mendoza en *"Obligaciones concurrentes o in solidum"*, en *Revista de Derecho* (Valdivia)



N°31, julio 2018). De este modo, como lo señala el profesor Barros Bourie, tal clase de obligaciones tiene un efecto similar a las solidarias propiamente tales, en lo relativo a su rasgo esencial, que consiste en que se puede reclamar a cada deudor el total de la obligación y una vez pagada, el otro puede oponer la excepción de pago (en su Tratado de Responsabilidad Extracontractual, Editorial Jurídica, 2013, p. 423)” (Corte Suprema, 9 de julio de 2019, ROL 14.722-2018)

De esta forma, con cierta generalidad, se reconoce caracterizar e identificar a las referidas obligaciones concurrentes, en tanto presentan necesariamente pluralidad de sujetos pasivos que por causas diversas resultan obligados a una única prestación cuyo contenido puede o no ser divisible, pero que para efectos de su satisfacción al acreedor, se torna indivisible y, por tanto, el sujeto activo de la obligación puede perseguir y obtener la satisfacción de la prestación, de cualquiera de los deudores, y el pago efectuado por uno de ellos libera a todos los obligados, siendo en este eslabón similar a la obligación solidaria más esta última solo puede tener por fuente la ley o la convención de las partes.

Ahora bien, siendo el pago un modo de extinguir la obligación, el predicamento de su efecto expansivo liberador respecto de los otros deudores, puede jurídicamente atribuirse a los modos de extinguir las obligaciones, tales como la prescripción extintiva, considerando especialmente, que la médula de este tipo de obligaciones lo constituye la “unidad de la prestación”, motivo por el cual, ontológicamente, no podría una prestación concurrente pregonarse extinguida para un deudor, y vigente, para otro.

En este contexto, no podrán tener cabida las alegaciones de la demandada [REDACTED] y [REDACTED] en cuanto desconocer a su respecto, los efectos de la interrupción natural declarada en la sentencia recurrida, con ocasión de actos que el recurrente, refiere haber sido ejecutados solo por la otra demandada, pues



aquello pugna con la indivisibilidad de la prestación y corresponde a un postura reñida con la buena fe, en el sentido que, si la prescripción alegada por la otra empresa obligada concurrentemente, hubiere llegado a puerto, sí se habría sometido a los efectos expansivos y extintivos de esa declaración, más como fue rechazada, deslinda la radiación de esa decisión a su favor de forma individual, más aún, cuando al promover la excepción la demandada [REDACTED]

[REDACTED] lo hace de forma tardía en el juicio, en forma posterior a la otra empresa demandada, sin embargo en sus mismos términos.

No solo las razones ontológicas de esta categoría de obligaciones mandatan rechazar las alegaciones del recurrente, sino, además, porque la construcción jurídico-dogmática de esta especie, obedece a la necesidad de dar mejor protección de la víctima frente a los autores del daño, a la luz del principio *in dubio pro damnato* o *favor victimae*, que mira a proteger los intereses del perjudicado por un daño y, además, al principio de la reparación integral del daño, plasmado en el artículo 2329 del Código Civil, principio general de la responsabilidad civil, que persigue el restablecimiento de la persona que sufre un daño, asegurando que volverá al *statu quo* que tenía antes de que se produjera el hecho generador del daño y, en caso de no ser posible, acercarlo a esas condiciones; principios que, en la especie, encuentran sostén normativo en lo prescrito en el artículo 18 inciso 1° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 1.2.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que establece que las sociedades inmobiliarias, ...serán responsables por TODOS los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminado.

En consecuencia, será confirmada la decisión de la sentenciadora que rechazó la excepción de prescripción, opuesta por la demandada [REDACTED]
[REDACTED]



SÉPTIMO: Que la sentencia en alzada dio por sentados los presupuestos fácticos del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, para imputar responsabilidad a las demandadas en sus respectivas calidades de primer vendedor, y constructor, motivo por el cual no prosperarán las alegaciones de la demandada [REDACTED]

[REDACTED] en cuanto negar responsabilidad respecto de los daños demandados como constructora, no solo por haberlo reconocido la otra demandada, sino porque además, consta en la cláusula Trigésimo Primera de la escritura de compraventa de la propiedad.

OCTAVO: Que establecida la responsabilidad de las demandadas, la juez del fondo regula el daño emergente a indemnizar al actor en la suma de \$15.000.000 (quince millones de pesos) y el cuántum del daño moral en la suma de \$8.000.000 (ocho millones de pesos).

La parte demandante, promueve recurso de apelación, solicitando la revisión de la valía regulada por concepto de daño emergente, reprochando a la ponderación del fallo la omisión de medios de convicción, consistentes en Informe Técnico confeccionado por Arquitecto y Constructor Civil y cadenas de correos, en los cuales la demandada reconoce responsabilidad respecto de defectos, entre otros, en estufa gas -segundo piso- y ventanas termo panel, que la sentenciadora, haciendo eco del informe pericial, desestimó junto a otros ítems, por calificarlos de "baja justificación", otorgando un monto a título de daño emergente insuficiente.

En relación a ambas indemnizaciones, la demandada [REDACTED] se alza solicitando el rechazo de la demanda por daño emergente y daño moral, en subsidio, la rebaja de los montos; en cuanto, en el primer caso, no resultó acreditado que el actor incurriera en gastos de reparación de la vivienda que deban indemnizarse y por la naturaleza técnica de tales daños no se arribó prueba idónea



que permitiera regular un monto, acudiendo la juez a parámetros subjetivos; en el segundo caso, además de reprochar ausencia de medios de convicción, agrega que el monto determinado responde erradamente a un concepto punitivo de la indemnización, en tanto no existe equivalencia entre el daño y la reparación, fundándose en parámetros subjetivos.

A su vez la demandada [REDACTED]

[REDACTED] al impugnar la sentencia respecto del daño emergente pide el rechazo de la demanda, en tanto no resultó acreditado el monto de los perjuicios demandados, al restar valor al informe técnico la sentenciadora, y en relación al daño moral, pide sea rebajado, por cuanto en el monto regulado la juez considera las incomodidades producidas por los desperfectos en el inmueble, y la exposición a riesgos de salud, no solo del demandante, sino que la de él y la de su grupo familiar, en concreto, su cónyuge y dos hijos, que sin embargo no han demandado en estos autos.

NOVENO: Que compartiendo con la juez a quo, que de los antecedentes arribados al juicio, ha quedado demostrada la existencia de deficiencias tanto en la construcción, materiales y terminaciones, que han afectado la casa adquirida por el actor, desde el momento mismo de la toma de posesión, acentuándose tales daños en períodos de lluvia y que se mantienen a la fecha, comprometiendo el comedor-estar, hall, porch, baño de visitas, sala tv, escritorio, dormitorio de servicio, pasillo de servicio, cocina, logia, dormitorio suite, baño en suite, walking closet, dormitorio 3, baño segundo piso, dormitorio 2, y exterior.

En consecuencia, las aspiraciones absolutorias de las demandadas, en cuanto a su responsabilidad de indemnizar el daño emergente, serán rechazadas.

DÉCIMO: Que en cuanto a la entidad del daño emergente a indemnizar, este Tribunal estima insuficiente la extensión determinada por la sentencia recurrida, conclusión que deriva de la confrontación del importe fijado con el Informe Técnico confeccionado por Juan Paulo Román P.,



Arquitecto y José Gallardo, Constructor Civil, Informe pericial confeccionado por Víctor Inostroza Bilbao, set de registros fotográficos acompañados a ambos informes, Acta notarial con fotografías, de fecha 23 de mayo de 2022; los testimonios de [REDACTED]

[REDACTED] cadena de correos electrónicos de comunicación con post venta de la demandada, de fechas 27 de febrero de 2017, 27 de junio de 2017 y 09 y 10 de mayo de 2018, 11 de mayo de 2018, 27 y 28 de mayo de 2018, 29 y 30 de mayo de 2018, 4 de junio de 2018, 18 de junio de 2018, 20 de junio de 2018, 03 y 04 de julio de 2018, 03 de julio de 2018, 04 de julio de 2018, y 05 de julio de 2018.

Ahora bien, para corregir adecuadamente la cabida del daño emergente, se acudirá a la construcción de una presunción judicial, en los términos del artículo 426 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el artículo 1712 del Código Civil, *"a través de las presunciones judiciales, el juez logra el resultado o inducción lógica de dar por conocido un hecho que no lo era, a través de otro que sí es conocido. El hecho que proporciona las bases para el razonamiento inductivo se llama indicio o hecho básico; el desconocido, al cual se llega por operación lógica, hecho presumido o presunción... Para que la presunción sea admisible es necesario que el hecho básico indicio esté completamente demostrado; en otro caso habrá que probarlo y esto señala que la presunción de hecho no modifica las reglas de la carga de la prueba"* (Leonardo Prieto Castro, 'Derecho Procesal Civil' volumen I, Madrid, 1978, N°169, págs. 181-182).

En tal razonamiento, se tendrá como hecho conocido -al amparo de los medios de prueba transcritos en el primer párrafo- la condición que presentan comedor-estar, hall, porch, baño de visitas, sala tv, escritorio, dormitorio de servicio, pasillo de servicio, cocina, logia, dormitorio suite, baño en suite, walking closet, dormitorio 3, baño segundo piso, dormitorio 2, y exterior, con presencia de



daños, fugas, humedad, hongos, dando cuenta de deficiencias tanto en la construcción, en los materiales utilizados y en las terminaciones que involucran la techumbre, el piso, paredes, ventanas, instalaciones eléctricas y de agua, todo lo cual compromete una residencia en condiciones normales para sus habitantes.

Sentado lo anterior se han provocado en el juicio dos Informes Técnicos que se refieren, directa e indirectamente al importe de tales daños, a saber: Informe Técnico confeccionado por Juan Paulo Román P., Arquitecto y José Gallardo, Constructor Civil e Informe pericial confeccionado por Víctor Inostroza Bilbao, cuyas conclusiones, ponderadas conforme las reglas de la sana crítica, en particular, los conocimientos científicamente afianzados y las máximas de experiencia plasmadas en los valores de mercado, inclinan a este Tribunal, a preferir referencialmente, el primero de los informes indicados que cuantifica los costos de las reparaciones en la suma de \$42.527.658, por resultar coherente, grave, preciso y concordante en los ítems que tarifica no solo con los registros fotográficos sino también con las cadenas de correos entre el actor y servicio de postventa, prescindiendo del segundo informe por carecer de una valoración presupuestaria, ya sea global o particular, limitándose a cuestionar la efectuada en el primer informe, sin considerar la cadena de correos, ya tantas veces referidos.

En la especie, resulta evidente que no habiéndose efectuado materialmente la reparación oportuna e integral de los defectos en la vivienda adquirida, el actor cumplió a cabalidad con la carga procesal que le era posible, esto es, arribar al proceso prueba que permitiera acreditar y establecer como hechos conocidos, la entidad de dichos daños, aportando, en consecuencia, múltiples indicios con caracteres de gravedad y precisión suficientes para formar convencimiento, y de esta forma, permitir arribar al establecimiento de la cuantía del daño emergente que se



regulará en la suma de \$40.000.000 (cuarenta millones de pesos), y que es comprensiva en equivalencia de una reparación integral del daño causado.

UNDÉCIMO: Que en lo tocante al contenido del daño moral, resulta unánime sostener que no se agota ni limita a afectaciones psicológicas médicamente establecidas, participando este Tribunal de la construcción fáctica y normativa que llevó a cabo la sentenciadora para erigir la existencia y el importe de esta prestación.

En efecto, en el sendero de los presupuestos fácticos, el razonamiento y ponderación que realizó la juez, en el considerando Cuadragésimo Quinto, se corresponde absolutamente tanto con el concepto y alcance del daño moral, pues resulta evidente y notorio que cualquier persona enfrentada a la experiencia padecida por el actor, de adquirir un inmueble nuevo y confortable, para iniciar un proyecto de vida familiar en otra ciudad, no obstante lo cual, presenta condiciones que comprometen la habitabilidad y salubridad, habría padecido a lo menos, una sensación de molestia, y por cierto una sensación de vulnerabilidad, que no estaba jurídicamente obligado a soportar, deviniendo ello en una situación manifiestamente injusta que, a no dudar, alteró las condiciones normales de su vida, generándole un perjuicio moral.

La sola circunstancia de verse obligado a enfrentar en su vivienda situaciones de inundación, de hongos en paredes, de desniveles de pisos, de problemas en techumbres, expuesto a un peregrinaje interminable de comunicaciones con las demandadas, sin respuestas oportunas y eficaces, a la fecha, sumado a ello, períodos mayor a la espera de obtener una reparación del daño causado, debiendo destinar tiempo y recursos, sin duda, han producido un cambio y transformación en sus condiciones normales de vida, no queridas ni buscadas por el actor, al adquirir su inmueble, privándolo, además, de realizar actividades de orden familiar y personal.



De esta forma, el daño moral sufrido por el demandante, resulta ser la consecuencia directa e inmediata del padecimiento psíquico generado por la situación vivida respecto de los hechos acreditados y los establecidos, en la presente causa, resultando entonces, en un hecho evidente que procedimiento judicial alguno puede desconocer, no compartiendo entonces las alegaciones de las demandadas, en tanto el monto regulado, al ser escueto, no puede ser calificado de naturaleza punitiva sino meramente reparatoria, resultando incluso inferior a las consecuencias que el obrar de las demandadas produjo en la vida del actor.

Por lo razonado, no se accederá a la petición de los demandados recurrentes de eximirlos del pago de daño moral, ni tampoco se accederá a la petición de fijar un monto inferior al regulado en primera instancia, toda vez que dicho monto, aun cuando insuficiente, se corresponde al mérito de las peticiones de las partes formuladas a este Tribunal, decidiendo mantenerlo.

DUODÉCIMO: Que, finalmente, el actor impugna la decisión de la juez de mérito que absuelve de las costas de la causa, disponiendo que cada parte debe asumirlas, en tanto el actor y la demandada [REDACTED] que no obtuvieron la satisfacción de sus pretensiones y contrapretensiones, respectivamente, y que la demandada [REDACTED], se mantuvo rebelde en la secuela del juicio, no oponiéndose a la demanda.

DECIMOTERCERO: Que basta cotejar la demanda de autos, en particular, su petitorio, con lo resolutivo de la sentencia de primera instancia para arribar a la conclusión que todos y cada uno de los ítems demandados le fueron concedidos al actor, siendo errada la calificación efectuada por la juez, de estimar no satisfechas sus aspiraciones, centrándose en los montos, toda vez que del petitorio se desprende que las sumas concretas demandadas dejaron a salvo la facultad del Tribunal de regular tales importes; de forma



tal que, jurídicamente, el actor asume la calidad de litigante vencedor en los presentes autos y, por tanto, corresponde otorgar a su favor las costas del juicio.

Nada perturba lo razonado la circunstancia que la demandada [REDACTED]

[REDACTED] asumiera una conducta pasiva en relación a la demanda, toda vez que el efecto de esa rebeldía es precisamente controvertir todo lo demandado y, porque, como consta además, a folio 88, la demandada con fecha 27 de julio de 2022 opuso excepción anómala de prescripción extintiva de la acción del demandante, siendo rechazada, además de otras incidencias previas, de forma tal que la pasividad con la cual la sentenciadora la exime de las costas, no es efectiva.

En ese estado, habiéndose reconocido a favor del actor todas y cada una de las pretensiones demandadas, respecto de las cuales ambas demandadas se estimaron opuestas, resultando, totalmente vencidas.

De esta forma, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, se enmendará la sentencia, condenando a las demandadas a las costas de la causa, y también de esta instancia.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 1.698 y siguientes del Código Civil y artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se resuelve que:

I. SE REVOCA, la sentencia definitiva de fecha cuatro de julio de dos mil veintitrés, dictada en los autos Rol C-3413-2020 del Primer Juzgado de Letras en lo Civil de Calama, en cuanto:

- Acogió parcialmente la objeción documental de folio 77 que, resolviendo en su lugar que **se rechaza** la objeción.

- Acogió las tachas alegadas respecto de los testigos [REDACTED]



II. SE CONFIRMA, la referida sentencia, CON DECLARACIÓN que el daño emergente se regula en la suma de \$40.000.000 (cuarenta millones de pesos)

IV. Se condena a las demandadas, a las costas de esta instancia.

Ro1 924-2023 (CIV)

Redacción de la Abogada Integrante Luisa Cortés
Sánchez.

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Antofagasta integrada por Ministra Jasna Katy Pavlich N., Fiscal Judicial Rodrigo Alejandro Padilla B. y Abogada Integrante Luisa Ida Cortes S. Antofagasta, diecinueve de febrero de dos mil veinticuatro.

En Antofagasta, a diecinueve de febrero de dos mil veinticuatro, 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: BZXXXLFWDKW