Antofagasta, a veintiocho de agosto de dos mil veintitrés.

VISTOS:

En la causa Rol C-2183-2021 del Segundo Juzgado de Letras en lo Civil de Antofagasta, por sentencia de veintiocho de diciembre del año dos mil veintidós, se hizo lugar a la demanda, condenándose a Inmobiliaria Ciudad del Norte S.A., en su calidad de primer vendedor y a la Constructora Novatec S.A., en su calidad de tal, a pagar solidariamente a la parte demandante, la suma de $185.299.578.-, por concepto de daño emergente, y la cantidad de $120.000.000.-, por concepto de daño moral, por los daños y defectos sufridos en las dependencias del condominio demandante.

En su contra las demandadas dedujeron recurso de casación fundado en la existencia del vicio previsto en el artículo 768 N° 9 del citado Código. En subsidio apelaron.

CONSIDERANDO:

I.- EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA:

PRIMERO: Que el abogado Eduardo Spichiger Briones, en representación de ambas partes demandadas, dedujo el motivo de invalidación previsto en el artículo 768 N° 9 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el artículo 795 N° 5 del Código de Procedimiento Civil y Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema de Justicia sobre forma de la sentencia de 1920, esto es, en haberse faltado a algún trámite o diligencias declarados esenciales por la ley o a cualquier otro requisito por cuyo defecto las leyes prevengan expresamente que hay nulidad.

Indica que el tribunal *a quo* dictó la sentencia impugnada, habiendo faltado a un trámite o diligencia declarada esencial por la ley, toda vez que tuvo por incorporados documentos sin el debido apercibimiento legal, de conformidad al numeral 5° del artículo 795 del Código de Procedimiento Civil.

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

Código: JXXWXHVERGX

Refiere que mediante presentaciones de folios 110 y 114 la demandante de autos pretendió incorporar documentación habiendo ya concluido el término probatorio, a través de supuestos incidentes de prueba nueva, y junto con conferir el respectivo traslado a esta parte, el juez *a quo* tuvo los documentos por acompañados con citación, conforme resoluciones de folios 111 y 116.

Expone que junto con evacuar el traslado, dedujo recurso de reposición en contra de las señaladas resoluciones, puesto que no correspondía tener dichos documentos por acompañados, por extemporáneos. Así, mediante resolución de fecha 12 de julio de 2022 de folio 135, el juez rechazó los incidentes de prueba nueva y, acogiendo los recursos de reposición, dejó sin efecto las resoluciones de folios 111 y 116 sólo en aquella parte que tuvo por acompañados los documentos presentados por la contraria.

Sin embargo, mediante resolución de fecha 7 de octubre de 2022 de folio 174, tuvo por "agregado a los autos", los referidos documentos como medida para mejor resolver, y además lo hizo sin otorgar a su parte citación o el apercibimiento legal correspondiente para que pudiese hacer uso del derecho a objetar u observar dicha extemporánea documentación.

Expresa que con fecha 12 de octubre de 2022, dedujo un recurso de reposición en que solicitó se le otorgase un plazo de citación para dicho fin, el cual fue rechazado de plano por el Tribunal, según consta de resolución de folio 178.

Estima que la forma como el tribunal tuvo por agregados tales documentos, además acompañados por la contraria fuera de todo plazo legal, le impidió hacer valer los derechos que la ley le confiere para impugnarlo, ya sea para objetarlos u observarlos, omitiendo el sentenciador de grado un trámite esencial de conformidad al numeral 5° del artículo 795 del código citado.

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

Código: JXXWXHVERGX

Dice que ello influye sustancialmente en lo dispositivo del fallo, puesto que la referida documentación fue considerada por el sentenciador para arribar a su convicción de que existían filtraciones derivadas de supuestos defectos constructivos, por lo que fue decisiva para la resolución del caso, estimando insuficiente su prueba.

SEGUNDO: Que lo primero que debe señalarse, es que el recurso no precisa, en esencia, cómo la sola consideración de los documentos aludidos, en su momento agregados a folios 110 y 114, y reiterados como medida para mejor resolver por el tribunal *a quo*, fueron concluyentes para que la sentenciadora adoptara determinada decisión, si coetáneamente el propio recurrente y demandado adujo que una de las razones sería la insuficiencia de su prueba, por lo que no se advierte cómo puede sustentar en ello la influencia en lo dispositivo del fallo.

TERCERO: Que, en todo caso, de conformidad con el artículo 348 del Código de Procedimiento Civil: "*Los instrumentos podrán presentarse en cualquier estado del juicio hasta el vencimiento del término probatorio en primera instancia y hasta la vista de la causa en segunda instancia*".

En dicho contexto, y una vez reiterados tales instrumentos como medida para mejor resolver, aunque la demandada no haya podido objetarlos ni observarlos, no es menos cierto que en segunda instancia, y antes de la vista de la causa, el actor los incorporó legalmente, como consta a folio 7, por lo que dicha parte pudo evacuar el traslado, tal como aconteció.

A mayor abundar, esta Corte, como obra a folio 36, decretó como medida para mejor resolver tener por acompañados con citación los mismos documentos incorporados en primera instancia a folios 110 y 114, pudiendo ambas partes efectuar las alegaciones pertinentes, quedando su resolución para definitiva, por lo que no demuestra el recurrente cómo el

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

Código: JXXWXHVERGX

análisis de los documentos en uno y otro caso alterarían la decisión en términos de rechazar la demanda, explicación que es imprescindible para el debido examen del recurso de casación, sin perjuicio que, como se verá a propósito del recurso de apelación, carecen de toda relevancia en la alteración de lo decidido y, en un caso, antes bien, lo confirma.

Así, si el artículo 768 del Código de Procedimiento Civil exige que el vicio que se dice concurrir influya en lo dispositivo de la sentencia, ello no ocurre en este caso y, peor aún, la recurrente ni siquiera funda debidamente esta exigencia, y en todo caso, tratándose de instrumentos, se agregaron en segunda instancia, como lo mandata el legislador, por lo que el recurso de invalidación no puede ser acogido.

II.- EN CUANTO AL RECURSO DE APELACION:

A.- En relación a la objeción documental deducida en segunda instancia:

CUARTO: Que la parte demandada y recurrente, dentro del plazo de la citación, objetó y observó los documentos que esta Corte, como medida para mejor resolver, dispuso tenerlos por acompañados en esta instancia, y que corresponden a los mismos documentos acompañados ante el tribunal de primer grado a folios 110 y 114, correspondientes a un set de fotografías (folio 110); mensajes informativos (folio 110); captura mensajes Whatsapp (folio 110), set de fotografías (folio 114); correos electrónicos (folio 114), y acompañados asimismo por el actor en esta instancia a folio 7, todos los cuales objeta por falsedad y falta de integridad, en el caso de las fotografías, básicamente por tratarse de copias a color, por lo que no existe certeza de que lo fotografiado corresponda al lugar que indica el demandante, no constan las supuestas coordenadas, no se encuentran reconocidas en el juicio por la persona que las

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

Código: JXXWXHVERGX

habría tomado, y además, en el caso de aquellas acompañadas a folio 114, por no constar en ellas filtración alguna de agua.

En el caso de los mensajes informativos, al igual que los mensajes de Whatsapp, los objeta por falsedad y falta de integridad, por tratarse de instrumentos privados que carecen de presunción de autenticidad y fecha cierta, además por no haber sido reconocidos por la persona que los habría suscrito. En subsidio, en caso de que se les otorgue valor probatorio, los observa ya que acredita que se les avisó a los copropietarios de los cortes de agua potable.

QUINTO: Que, asimismo, la parte demandada y recurrente, haciendo uso del plazo de la citación, objetó y observó los documentos acompañados por la demandante en segunda instancia, que rolan a folio 23, consistentes en un informe de la empresa Agua Fugas SpA de fecha 20 de abril de 2023; cartas y correos electrónicos; boletas de cuentas de agua; y, set de correos electrónicos, los cuales objeta por falta de autenticidad y falta de integridad.

En el caso del informe, agrega que emana de un tercero y no ha sido reconocido en juicio, y en subsidio, lo observa por no encontrarse firmado, haciendo presente que su representada ha cumplido la garantía de postventa.

En cuanto a los restantes documentos, igualmente son objetados por falsedad y falta de integridad, por tratarse de instrumentos privados que carecen de presunción de autenticidad y de fecha cierta, no consta la efectividad de su otorgamiento, ni han sido reconocidos por la persona que los habría suscrito, y, en subsidio, en el caso de las cartas y mails, porque la inmobiliaria ha dado respuesta a los requerimientos; en el caso de las boletas de cuentas de agua, puesto que habitualmente hay aumento de consumo por el uso y mantención de espacios comunes, y porque tampoco existiría correspondencia entre las fechas de las filtraciones informadas por la comunidad y las boletas de consumo; y en el caso de los correos electrónicos porque la

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

Código: JXXWXHVERGX

contraria no solicitó audiencia de percepción documental, por lo que carecen de certeza en cuanto a su origen y fecha, y en todo caso, refiere que su representada dio respuesta inmediata al requerimiento de la comunidad.

SEXTO: Que, por su parte, la demandante y recurrida, al evacuar traslado, a folio 42, en lo que refiere al set de fotografías, correspondiente al documento N°1 y fotografías, documento N°4, señaló que son idénticas a las que se mandaron a través de mensajes Whatsapp a personal de post venta de una de las demandadas, por lo que tildarlas de falsas, raya en la mala fe. En cuanto a la falta de integridad, indicó que todas retratan un mismo incidente conocido por la contraria. Cita además jurisprudencia.

En relación con los mensajes informativos, documento N°2, indicó que el incidente de filtraciones ocurrido el día 19 de junio de 2022 fue puesto en conocimiento de la demandada, y además la administradora y representante del condominio que redactó ese mensaje fue citada a absolver posiciones por la contraria, sin perjuicio, que se hayan desistido de dicha diligencia.

En cuanto a las capturas de mensajes de Whatsapp, documento N°3, indicó que se trata de mensajes cruzados entre la administración del condominio demandante y las demandadas, estimando que hay un abuso de esta herramienta procesal, agrega que, al observar esta mensajería, indica haber dado respuesta inmediata a los requerimientos indicados, por lo que no es un hecho discutido la ocurrencia de las filtraciones, al ser reconocidas por la incidentista.

Respecto de los correos electrónicos, documento N°5, en cuanto a la percepción documental, cita jurisprudencia, en el sentido que el documento de origen digital fue aportado al proceso, en segunda instancia (folio 109) y se tuvo por acompañado con citación, sin que fuera objetado u observado, por lo que se trata de un documento que se pudo percibir desde el sistema de tramitación, señala

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

Código: JXXWXHVERGX

además que las alegaciones son contradictorias puesto que al tiempo de reconocer que dieron respuesta inmediata a los requerimientos, acto seguido niega toda comunicación, tratándose de una objeción infundada.

En definitiva, solicita rechazar la incidencia.

SÉPTIMO: Que, a su turno, la parte demandante y recurrida en estos autos, impugnó, objetó, y en subsidio, observó el documento acompañado por la demandada en segunda instancia correspondiente a Informe DICTUC de fecha 4 de julio de 2023, denominado "Análisis Técnico de la propuesta de reparación y cambio de la tubería de los arranques domiciliarios de agua potable realizada por el perito Andrés Bravari, para Condominio Incahuasi".

En cuanto a la impugnación, señala que ataca aspectos de fondo que dicen relación con la infracción a los principios de bilateralidad y de contradictoriedad, e infracción de los artículos 341, 342, 356 y 409 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, cuestionando su admisibilidad como medio de prueba, ya que ha pretendido introducir mediante una aparente prueba documental un verdadero informe pericial o meta peritaje. Cita jurisprudencia.

En subsidio, objeta el documento por falsedad, toda vez que por la falta de conocimiento *in situ* es errado, y, asimismo, ha sido elaborado directamente por la demandada, aduciendo que estamos frente a un caso de falsedad ideológica que se centra en la veracidad del contenido de las declaraciones.

Hace presente que ya ha reprochado anteriores intentos de evaluación, de los hechos de marras, por la entidad DICTUC, por cuanto los han elaborado con los antecedentes y lineamientos entregados por la contraria, incluso la sentencia se hace cargo del informe DICTUC de mayo de 2022. Indica que este segundo informe de julio/2023 se dispone a efectuar un segundo análisis técnico, esta vez de

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

Código: JXXWXHVERGX

la propuesta elaborada por el perito de autos, con el sólo propósito de contradecir sus conclusiones, pero afirmando cuestiones y puntos inexactos que demuestran la falta de reconocimiento *in situ* de las instalaciones. Agrega, que si las demandadas pretendían acreditar otros costos para dejar el Condominio en condiciones óptimas de habitabilidad, la prueba rendida fue insuficiente.

En cuanto a la protocolización del citado documento, expuso no le da plena prueba sobre el contenido de las declaraciones, sino que solo respecto de su fecha.

En subsidio, observó el documento en mención, puesto que el daño material fue determinado de manera expresa, clara y precisa. Indica que este nuevo elemento, solo busca generar dudas sobre puntos técnicos no alegados por las demandadas en la contestación de la demanda, unido a que no goza de la imparcialidad suficiente por emanar de una entidad que ha manifestado opiniones técnicas alejadas de la realidad.

OCTAVO: Que la parte demandada y recurrente, evacuó el traslado de la objeción solicitando, en definitiva, rechazar la incidencia por no haberse fundado en causa legal.

NOVENO: Que en lo que refiere a la objeción documental planteada por la demandada y recurrente, del análisis de su libelo, si bien, se alega en general falta de autenticidad o integridad, en estricto rigor no se indica qué razones llevan a sostener aquello, máxime, que al momento de observar los mismos documentos, plantea situaciones fácticas que se contravienen con la objeción, al admitir en lo medular el hecho de que da cuenta, quedando claro que lo cuestionado es el valor probatorio de los documentos, por ende, se trata de una cuestión que debe ventilarse al resolver el fondo, no pudiendo bajo ningún respecto fundar una objeción documental, por lo que sólo cabe rechazarla.

DÉCIMO: Que, en relación con la objeción documental planteada por la demandante y recurrida, a propósito de su

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

Código: JXXWXHVERGX

naturaleza jurídica, no muta el derecho de las partes a acompañar documentos de esas características, considerando que incluso, toda prueba aunque sea aquella no contemplada en la legislación debe ser considerada por el juez, que incluso en la prueba tasada tiene herramientas para ponderarla, sea como un mero indicio o base de una presunción judicial, por lo tanto, debe desestimarse tanto la objeción como la impugnación. La primera, porque no hay certeza para establecer su falsedad; y, la segunda, porque la ponderación la hará el tribunal conforme a los demás elementos probatorios que debe analizar.

B.- En relación al fondo del asunto:

Se reproduce la sentencia en alzada y, además, se tiene presente:

UNDÉCIMO: Que, la sentencia de primer grado acogió la demanda, y, en base a la prueba rendida en primera instancia, tuvo por acreditados los daños sufridos, alegados por la comunidad demandante, debiéndose tener presente, como ya se discurrió a propósito del recurso de casación en la forma, y precedentemente, al resolver la objeción documental de la recurrente, que en segunda instancia se reiteró, como medida para mejor resolver, tener por acompañados con citación una serie de documentos allegados al proceso por el actor, de folios 110 y 114, los que, por cierto, tuvo en consideración la jueza, compartiéndose por esta Corte las conclusiones expuestas en la sentencia en alzada.

Respecto de estos documentos, debe indicarse, sin perjuicio de que la demandada y recurrente los haya impugnado, y tal como se consignó en la parte respectiva de esta sentencia, pese a que en principio los objeta de falsedad y falta de integridad, en el caso de las fotografías corresponden a las mismas apreciadas en las mensajerías de Whatsapp, y luego, respecto de estos, pese a la fuerte imputación primigenia, al observarlos sitúa al personal de su representada en el lugar efectuando trabajos a fin de dar

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

Código: JXXWXHVERGX

respuesta a los requerimientos de la comunidad, por lo que, sea de paso, admite el presupuesto de hecho que motivó a la actora a accionar, que da cuenta, entre otros aspectos, de reiteradas filtraciones, sin perjuicio de agregar aspectos tendientes a exonerarlo de responsabilidad, o bien, mitigarla, ergo, el cuestionamiento encausado por la misma vía en relación a los mensajes informativos remitidos por la administración del condominio a los habitantes del mismo, asimismo, carece de sustento, más bien, resulta afianzado en las imágenes antes aludidas, incorporadas por la actora, por lo demás, quedó asentado con la prueba de cargo, que ha habido reiterados incidentes de filtraciones, que dieron lugar a diversos lapsos de cortes de agua, no sólo de dos horas, desde la perspectiva parcial que la recurrente analiza los antecedentes impugnados.

En cuanto a la omisión de la diligencia de percepción documental, por la que cuestiona los correos electrónicos de fecha 24 de noviembre de 2022, cabe tener en consideración, tal como sostuvo la demandante, que existe abundante jurisprudencia, en el sentido que, de conformidad al artículo 348 bis del Código de Procedimiento Civil, en la medida que tales documentos "*puedan ser percibidos directamente en la carpeta electrónica, el tribunal podrá omitir la citación a audiencia de percepción, debiéndose entender que han sido puestos en conocimiento de la parte contraria desde que se notifica la resolución que los tiene por acompañados bajo el apercibimiento correspondiente*", tanto así, que dichos documentos se tuvieron por acompañados con citación, por lo demás, pese a desconocer la efectividad de su otorgamiento, al observarlos insiste en que el personal de su representada habría dado respuesta inmediata al requerimiento de la comunidad, realizando los respectivos trabajos, por ende, al igual que en los restantes acápites de objeción, en definitiva dicha parte no pone en duda las comunicaciones, la existencia de los requerimientos, tanto

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

Código: JXXWXHVERGX

así que sitúa al personal de su representada realizando algunos trabajos en el lugar, por lo que pese a los aspectos puntuales de la objeción, que incide, básicamente en el valor probatorio que puedan tener tales documentos, implícitamente, al observarlos en subsidio validó su origen y contenido.

De consiguiente, al tratarse de documentos que emanan de la demandante, pero involucran comunicaciones con la demandada atingentes a la presente controversia, y en el caso de las fotografías que forman parte de esas comunicaciones, las que además fueron obtenidas en una diligencia pericial a la que podían concurrir ambas partes, resulta insostenible su desconocimiento, el cual pugna con la afirmación de que en atención al requerimiento del condominio se realizaron trabajos en el lugar, por lo que la prueba de la actora evidencia que se emplearon métodos razonablemente aptos e idóneos para dar cabal cuenta de lo que acontece en el lugar.

DUODÉCIMO: Que, correspondiendo el peso de la prueba a la demandante, la actora rindió además prueba pericial, consistente en el informe fue evacuado por el perito señor [redacted], y que rola a folio 149 y su ampliación a folio 170, el cual también fue analizado y ponderado conforme a las reglas de la sana crítica por la sentenciadora, ilustrando acabadamente al tribunal en relación con cada uno de los acápites alegados por la demandante en su libelo.

Al efecto, al circunscribir el objeto del informe, el experto señaló: *"1. Existencia de las fallas, daños o desperfectos de construcción o de los elementos constructivos o de las instalaciones del proyecto inmobiliario Costa Laguna Lote K 4, en específico aquellas que digan relación a las instalaciones de agua potable emplazadas en los espacios comunes del condominio; 2. Verificar el correcto uso de los materiales de construcción relativos al proyecto, sobre todo en base a las especificaciones técnicas del mismo; 3. Si*

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

Código: JXXWXHVERGX

fueron o no utilizados de manera exacta los materiales de construcción indicados en las especificaciones técnicas del proyecto; 4.Se pronuncie respecto de la calidad e idoneidad de la mano de obra empelada en la construcción el proyecto inmobiliario; 5. Contrastar el mérito del proyecto de ingeniería relativo al proyecto inmobiliario materia de autos con lo efectivamente edificado, construido e instalado en las dependencias; 6. Ante la existencia de fallas o desperfectos de construcción, que informe al tribunal los valores de mercado que implica un proyecto de reparación o refacción de dichas fallas desde el punto de vista técnico; 7. Otros aspectos de relevancia que sean pertinentes exponer desde el punto de vista técnico ante el tribunal (…), en cuanto a las fallas, daños o desperfectos de construcción de elementos constructivos o de las instalaciones del proyecto inmobiliario…"

Dicho perito, abordó en toda su extensión lo que el Tribunal le solicitó, concluyendo efectivamente, en orden a la existencia de fallas, y que estas provienen de una manufactura defectuosa de las tuberías de arranque que indica, a lo que se refirió latamente la sentenciadora, desde la consideración 31° del fallo impugnado. Cabe destacar, que en la inspección se advirtió, según explicó en su informe, que ninguna de las tuberías de 32 mm tenía rotulación alguna en toda la zanja abierta, pese a la exigencia de la norma NCh398/1 vigente a la fecha de la construcción, que lo exigía cada tres metros y tampoco tenía la identificación del fabricante, utilizándose tuberías de al menos dos fabricantes diversos, tópicos que no fueron controvertidos por la demandada.

Así, en relación con el último aspecto, se asentó que el informe DICTUC sobre "*Análisis de la trazabilidad de los certificados de calidad del material utilizado en la distribución del agua potable en el Condominio Salar de Incahuasi…*", de fecha 20 de mayo de 2022, con el cual se

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

Código: JXXWXHVERGX

pretendió validar la certificación de las tuberías, resultó inidóneo, porque pese a sustentar dicha trazabilidad de acuerdo a los antecedentes analizados, según ese documento, quien suscribe dicho informe señor [redacted], indica que se basó en una revisión documental y no en terreno, pues, una cosa es que se hayan comprado insumos de la calidad exigida y comprometida, una diversa es que se hayan instalado, cuestión que se evidenció en el caso de marras, calculando el experto, luego de la ampliación, aclaración y/o rectificación solicitada, el costo de reparación en base a la "*repavimentación de la totalidad de la calle local interior de circulación, más los necesarios parches de aproximadamente un metro cuadrado en las veredas o bermas, donde se ubican las llaves de paso y los empalmes domiciliarias de cada par de casas*", explayándose además en orden a las razones técnicas por las que encausa la solución por día vía, así como el presupuesto que obra en el proceso para la realización del cálculo, a propósito de la ampliación del peritaje solicitado por el tribunal en relación al cálculo del defecto de construcción, la cantidad de arranques largos y cortos existentes en el condominio en cuestión.

DECIMOTERCERO: Que, la parte recurrente y demandada incorporó en segunda instancia informe DICTUC sobre "*Análisis técnico de propuesta de reparación y cambio de la tubería de los arranques domiciliarios de agua potable realizada por el perito* [redacted]…", el cual fue impugnado, objetado y observado por la parte demandante.

Es del caso, que tratándose de instrumentos privados, sea que se les tenga por reconocidos por la declaración en juicio de la persona a cuyo nombre aparece otorgado, como aconteció en el caso del informe DICTUC, al que se refirió la sentenciadora de grado, o como ha pretendido la recurrente en el caso del informe incorporado en segunda instancia, mediante su protocolización, no es menos cierto, que dicha modalidad indudablemente afecta la

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

Código: JXXWXHVERGX

bilateralidad de la audiencia, privando a las partes de la posibilidad de interrogar a quien por cierto aparece suscribiéndolo, pese a ello, nada obsta a que pueda otorgársele valor por otras vías igualmente aptas para producir fe, como lo sería su aptitud para originar presunciones judiciales o base de las mismas.

Sin embargo, se ha tenido presente que el informe técnico acompañado por la actora, sustenta conclusiones atingentes a las filtraciones, arranques, reparación y cálculo, entre otros, acorde a lo constatado en la visita inspectiva por el experto, con la asistencia de las partes, concordante además con la mensajería de Whatsapp, correos electrónicos, más arriba aludidos, de lo cual además se ilustró al tribunal fotográficamente, y con la abundante prueba rendida, mientras que el documento allegado por la demandada en alzada, al igual que el primero está desprovisto de un análisis *in situ*, y se elabora en base a la información proporcionada únicamente por quien lo ha solicitado, la que perfectamente pudiera ser inexacta, por lo demás en sus conclusiones, señala "…*finalmente la elección de la metodología de reparación y la reconsideración de los arranques domiciliarios largos y cortos son factores claves que influyen en la estimación del valor neto de reparación. Es fundamental tener en cuenta la información técnica completa del proyecto, así como los detalles específicos de diseño y ubicación de los arranques domiciliarios, para realizar una evaluación precisa y fundamentada de los costos de reparación*", por lo que tales conclusiones tampoco parecen categóricas, y más bien, impresionan como cuestionamiento al costo de reparación, cabe preguntarse entonces si la demandada discurre en todo momento en la mitigación de lo que correspondería reparar y la forma, por qué no lo hizo como solución definitiva, y no como meras reacciones a los requerimientos, a lo que se refiere al observar los documentos, puesto que pese al tiempo transcurrido, la

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

Código: JXXWXHVERGX

problemática está subsistente, olvidando que la ampliación de la pericia solicitada por el tribunal tenía por objeto detallar, aclarar y/o rectificar el cálculo de reparación del defecto de construcción, por lo que el nuevo documento DICTUC, como ya se dijo, adolece de las mismas precariedades del anterior, y ni siquiera tiene la aptitud para originar una base de presunción judicial, por lo que no altera en nada las conclusiones a las que se arribó, pues, tal como dijo la sentenciadora de grado, la prueba de la demandada fue insuficiente, si pretendía acreditar otros costos de reparación para que el condominio quedara en condiciones óptimas de habitabilidad, no hay prueba al respecto, reiterando que la prueba pericial solicitada por dicha parte no prosperó, y que lo planteado por el perito se condice con el daño emergente sostenido por la sentenciadora, y que de conformidad al artículo 18 de la LGUC, debe ser indemnizado.

DECIMOCUARTO: Que en cuanto al costo de reparación, cabe tener presente que el condominio demandante tiene derecho a quedar indemne, y tal indemnidad comprende la repavimentación en los términos aclarados por el experto en la ampliación de su informe, lo que excluye una mera reparación por parches, considerando que aquello también es comprensivo de la certificación de materiales, en cuanto revisa el conteo de arranques largos y cortos construidos de la misma forma y con los mismos materiales no certificados, cuestiones que tampoco pudieron ser desvirtuadas por la recurrente con el documento DICTUC en mención, por lo que no puede sino compartirse el monto fijado por la sentenciadora.

DECIMOQUINTO: Que en lo que respecta al daño moral, es menester consignar que la determinación del *quantum* a pagar por dicho concepto resulta ser uno de los temas más controversiales en materia de responsabilidad, ya que se ocasiona en el fuero interno de la víctima, careciendo así de parámetros objetivos para su avaluación, sin perjuicio, de que no obsta a recurrir a factores que racionalicen aquella

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

Código: JXXWXHVERGX

labor y permitan en la especie determinar el monto de la reparación, resultando necesario considerar que el monto de dinero debe ser equivalente a la magnitud del daño; la indemnización no puede ser motivo de enriquecimiento; circunstancias de los hechos; y trastornos evidentes producidos.

Al respecto, el tribunal de grado condenó a las demandadas a pagar solidariamente a la actora la suma de $120.000.000.-, por concepto de daño moral, lo cual es compartido en alzada. Por una parte, cabe tener presente que la comunidad no es una persona jurídica, como ha sostenido erradamente el recurrente, sino, como en este caso, varias personas naturales que la conforman, y se demanda esta indemnización por cada uno de sus miembros, a propósito de las ochenta unidades familiares que conforman la comunidad, por lo que dicho monto así considerado no resulta exorbitante, y por otra, que se debe tener en cuenta el esfuerzo personal y familiar para adquirir una casa nueva, con determinadas características y sector, por lo que mínimamente se espera que todos los servicios estén en buenas condiciones, así, el corte reiterado del suministro de agua, el tiempo de reparación, con las incomodidades que ello implica, indudablemente altera la vida doméstica, incide en las condiciones de habitabilidad, más aún en el contexto de una casa nueva, con cierto estándar de calidad, por lo que el daño experimentado se subsume con creces en el valor indemnizatorio regulado.

DECIMOSEXTO: Que, de consiguiente, el nuevo documento acompañado en esta instancia por la demandada no altera las conclusiones a las que se arribó, conforme ya se analizó, y la controversia planteada por la recurrente pugna con la abundante prueba de cargo, en relación con las filtraciones, arranques domiciliarios, cañerías, certificaciones, y por cierto los costos de reparación que se

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

Código: JXXWXHVERGX

condicen con los documentos tenidos a la vista por el experto para ilustrar al tribunal.

DECIMOSÉPTIMO: Que al resultar completamente vencida la parte recurrente, se le condenará en costas.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes, 764 y 772 del Código de Procedimiento Civil, se declara que:

I. SE RECHAZA, con costas, el recurso de casación en la forma deducido por el abogado Eduardo Spichiger Briones, en representación de las demandadas Inmobiliaria Ciudad del Norte S.A., y Constructora Novatec S.A., en contra de la sentencia dictada con fecha veintiocho de diciembre año dos mil veintidós, que hizo lugar a la demanda.

II. SE RECHAZA la objeción documental deducida en segunda instancia tanto por la parte demandada y recurrente, así como la planteada por la parte demandante y recurrida.

III.- SE CONFIRMA, con costas, la referida sentencia apelada.

Regístrese y comuníquese.

Rol 68-2023 (Civil).

Redactada por la Ministra Interina Sra. Ingrid Castillo Fuenzalida.

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

Código: JXXWXHVERGX

Dinko Antonio Franulic Cetinic
Ministro
Corte de Apelaciones
Veintiocho de agosto de dos mil veintitrés
12:43 UTC-4

Ingrid Tatiana Castillo Fuenzalida
Ministro
Corte de Apelaciones
Veintiocho de agosto de dos mil veintitrés
11:42 UTC-4

Álvaro Francisco Tello Núñez
Abogado
Corte de Apelaciones
Veintiocho de agosto de dos mil veintitrés
13:41 UTC-4

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

Código: JXXWXHVERGX

Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Antofagasta integrada por los Ministros (as) Dinko Franulic C., Ingrid Tatiana Castillo F. y Abogado Integrante Alvaro Francisco Tello N. Antofagasta, veintiocho de agosto de dos mil veintitres.

En Antofagasta, a veintiocho de agosto de dos mil veintitres, 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: JXXWXHVERGX