

C.A. de Concepción

xsr

Concepción, dieciséis de febrero de dos mil veintiséis.

VISTO:

Que en estos autos sobre juicio ordinario de indemnización de perjuicios, Rol C-4784-2017 y acumulada C-412-2018 de ingreso del Tercer Juzgado Civil de Concepción, seguidos ante el Segundo Juzgado Civil de esta ciudad, caratulados “Espinoza y otros con Inmobiliaria Valle Noble S.A.”, por sentencia definitiva de 6 de abril de 2023 complementada por la de 19 de abril de 2023, se rechazó la demanda principal de indemnización de perjuicios contractual, así como la demanda subsidiaria de nulidad relativa y la aun subsidiaria demanda de indemnización de perjuicios extracontractual; se rechazaron, asimismo, las tachas opuestas a los testigos de la demandada, la excepción de prescripción extintiva opuesta por la parte demandada y la excepción de litis consorcio necesaria opuesta por la misma parte; todo ello sin costas.

La parte demandante, a través de su abogado Cesar David Ramírez Burgos, dedujo apelación en contra de la referida sentencia, pidiendo se la revoque y se acoja, o la demanda indemnizatoria por responsabilidad contractual, o la de nulidad relativa o la indemnización por dolo, con costas.

Por su parte, la demandada se adhirió a la apelación para el sólo efecto que la demandante sea condena al pago de las costas de la causa.

Se trajeron los autos en relación.

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de su motivo 21º que se elimina, y se tiene, además, presente:

Primero: Que, sostiene el apelante que el juez de primera instancia se equivocó al declarar que las pruebas de ambas partes tenían el mismo valor probatorio puesto que el peritaje judicial, realizado por un experto, debe tener mayor peso que los informes privados presentados por la Inmobiliaria, ya que el perito judicial es independiente y confirmó que el cambio de materiales disminuyó el valor de las viviendas.



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

Código: BHUQBUHRCBW

Afirma que no es lo mismo construir con "*albañilería armada*" (lo prometido) que con paneles de "*ferrocemento*" (lo entregado), calificando este último como un material experimental y de menor calidad técnica y comercial.

Pone en entredicho, además, la conclusión del juez de que los compradores "*debieron informarse*" por su cuenta del cambio de materiales, ya que se encontraba comprendido en la ley del contrato; en circunstancias que la Inmobiliaria ocultó el cambio de materialidad hasta el momento de la escritura definitiva, cuando los compradores ya estaban comprometidos económica y emocionalmente.

Aduce que, por lo demás, se indujo a error a los clientes con una maquinación fraudulenta al mostrarles casas piloto construidas con materiales tradicionales, mientras que las que les entregaron eran de una materialidad distinta (prefabricadas).

Cuestiona, también, la interpretación que otorga el tribunal del grado a las cláusulas contractuales, particularmente a la cláusula de sustitución, puesto que la facultad de la Inmobiliaria para cambiar materiales "*por otros de igual calidad*" no le daba "*carta blanca*" para cambiarlos por cualquier material. Estima, por ende, que la empresa abusó de esta cláusula para ahorrar costos en perjuicio de la calidad estructural y el valor de reventa de las casas.

Explica que la firma de las escrituras de compraventa (donde los clientes declararon conformidad) no debe interpretarse como una renuncia a demandar, ya que en ese momento los compradores no tenían los conocimientos técnicos para detectar que el material no era el prometido.

Insiste en que hubo una maquinación para obtener un beneficio económico (ahorro en construcción) engañando a los consumidores sobre un atributo esencial del inmueble; situación que produce el daño moral que el sentenciador de la instancia ignoró, pues la inversión de vida se realizó en una vivienda que consideran de inferior categoría a la pactada.

Estima que existió un incumplimiento contractual o dolo de parte de la Inmobiliaria, por lo que corresponde que esta les indemnice a los



actores el daño emergente padecido, desvalorización de sus viviendas, y el daño moral solicitado; o bien se declaren nulos los contratos o se les indemnice por el dolo fraguado para inducir a la compraventa.

Segundo: Que, primeramente, valga recordar que la Ley 19.472 conocida como Ley de Calidad de la Construcción, modificó la Ley General de Urbanismo y Construcciones creando un régimen de responsabilidad civil en la construcción; por su parte, la Ley 19.496 sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, contiene también normas precisas aplicables a la publicidad en la venta de bienes y servicios; no obstante ello, subsistiendo en paralelo los regímenes de responsabilidad contemplados en el Código Civil, estos son los invocados en el caso que nos convoca.

Tercero: Que, conforme al tenor de la demanda, los actores son propietarios de viviendas que adquirieron a la Inmobiliaria demandada, a quien acusan que habiendo publicitado que dichas viviendas se construirían con albañilería armada, en realidad lo fueron con ferrocemento, y por ese preciso hecho, acusan que la demandada incumplió el contrato actuando incluso dolosamente, de lo que se deriva el perjuicio que se alega consistente en un menor valor de las viviendas y en la vulneración de las expectativas respecto de la casa adquirida, por lo que piden les sea ello resarcido en dos vertientes de imputación o se anulen las ventas celebradas.

De hecho, la acción principal de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual, solicita que la Inmobiliaria sea condena a pagar reparaciones económicas por el cumplimiento imperfecto de su obligación de entregar las viviendas con la materialidad acordada.

La primera demanda subsidiaria, es de nulidad relativa de los contratos de compraventa, los que se pide anular por vicios del consentimiento (dolo), restituyendo las propiedades a la Inmobiliaria y el dinero pagado a los compradores.

La segunda acción subsidiaria pide indemnización de perjuicios por dolo para el caso de no anularse los contratos, entonces que se le



indemnizen el total de los daños derivados de las maniobras engañosas.

Cuarto: Que, la demandada reconociendo la venta de las viviendas, sostuvo que el cambio de materialidad no fue un incumplimiento, sino una mejora deliberada en la calidad de las viviendas, ya que el uso de ferrocemento y losa de paneles prefabricados en el primer piso ofrece un mejor rendimiento térmico, sísmico y acústico en comparación con la albañilería tradicional; aseverando que la implementación de esta tecnología significó un costo de construcción más alto para la empresa, lo que descarta cualquier intención de lucro mediante el uso de materiales "baratos", por lo que hizo efectiva la cláusula de flexibilidad contenida en los contratos de promesa de compraventa que le permitían reemplazar elementos por otros de igual calidad.

Explica, además, que el permiso de edificación original (N°87) mencionaba albañilería por razones administrativas para agilizar los tiempos de construcción ya que las etapas anteriores del proyecto inmobiliario contemplaban viviendas en albañilería reforzada, pero que el permiso definitivo (N°413) reflejó la realidad técnica final del proyecto, por lo que no hubo engaño de su parte pues es éste el que se consigna en las escrituras de compraventa.

Alegó también que hubo negligencia de los compradores al no verificar la materialidad efectiva de las viviendas.

Quinto: Que, entonces, no se encuentra discutido que entre las partes se celebraron contratos de compraventa de inmuebles ubicados en un proyecto inmobiliario de la demandada (Etapas IV-A del Proyecto Valle Noble); al efecto el artículo 1828 en relación al artículo 1569, ambos del Código Civil, exigen que el vendedor entregue lo que reza el contrato, por ende, el comprador no está obligado a recibir otra cosa que lo que se le deba ni aun a pretexto de ser igual o mayor valor la ofrecida.

En consecuencia, cuando la compraventa recaiga sobre una especie o cuerpo cierto, el vendedor está obligado a entregar la cosa tal y como ha sido convenida por las partes.

Sexto: Que, ahora bien, en cuanto a la acción resarcitoria de daños



basada en el régimen contractual, que se rige por lo prevenido en el artículo 1556 del Código Civil, se dispone que la indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provengan de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento.

Séptimo: Que, en el presente caso, resulta evidente que se atribuye a la Inmobiliaria demandada un incumplimiento imperfecto de la obligación ya que debió entregar una vivienda cuyo sistema estructural, como técnica de construcción, estuviera constituido por albañilería reforzada en circunstancias que las casas están construidas con ferrocemento, pues así daba cuenta el contrato de promesa previamente celebrado.

Octavo: Que, en este punto, el sentenciador del grado dio por acreditado que los contratos de promesa de compraventa contenían una cláusula que facultaba a la Inmobiliaria para reemplazar materiales de las especificaciones técnicas por otros de igual calidad.

Luego, siendo un hecho cierto que se reemplazó materiales, era a la demandada a quien correspondía justificar que estos eran de igual calidad.

Noveno: Que, dejando en claro que no existe pericia practicada en autos, los testigos expertos de la parte demandada que emitieron informes al amparo del CITEC UBB (Centro de Investigación en Tecnologías de la Construcción de la Universidad del Bio-Bio) y que datan de 2018, señalaron, uno, que tanto la albañilería como el ferrocemento tienen un desempeño estructural similar y cumplen con la Nch 433 y, el otro, que el ferrocemento tenía un mejor comportamiento térmico, y, un tercero, que en ruido el desempeño de las viviendas comparativamente era también similar. En el informe a que se refieren se consigna que comparando una vivienda con primer piso en albañilería y otra en ferrocemento, en cuanto a la verificación estructural que sea en albañilería reforzada o ferrocemento, se cumple con los requisitos de diseño fijados por la normativa vigente, cumpliendo los dos materiales con las resistencias admisibles y la normativa para desplazamientos sísmicos; respecto de la



aislación acústica a ruido aéreo de fachada, por los argumentos técnicos que se esgrime, no existe una diferencia perceptible entre ambas materialidades; en cuanto al comportamiento pasivo de viviendas mediante simulación térmica, señala que la vivienda de ferrocemento posee una mayor capacidad para limitar la demanda de energía para calefacción respecto de la de albañilería, por lo que es más eficiente energéticamente. El resto de sus testigos, involucrados en el proyecto dieron cuenta de las bondades del ferrocemento y que en las etapas anteriores del proyecto se había construido en albañilería, pero luego fue en ferrocemento y así se promocionó.

Además, acompañó los presupuestos de la Constructora JCE S.A. en el año 2012 para la construcción de la etapa IV, en albañilería tradicional y en ferrocemento, suscribiéndose el contrato de construcción con este último material, y por casi idénticos valores; adjunto folletería del Proyecto Inmobiliario Valle Noble en que se indica “*nuestras casas están construidas en ferrocemento, aislante térmico anti-humedad que modera la temperatura en condiciones extremas*”, folleto que correspondería precisamente a la Etapa IV porque las anteriores etapas fueron construidas en albañilería.

A su turno, la parte demandante presentó al testigo experto Edison Pino Soto, ingeniero en construcción, que dio cuenta de un informe elaborado en 2020, respecto de las casas Valle Noble Etapa IV, donde identificó una diferencia en la materialidad de la casa piloto con las casas inspeccionadas, ya que mientras la primera es de albañilería las segundas son de ferrocemento, y según su experiencia constructiva la justificación de utilizar el sistema de ferrocemento en un conjunto habitacional es para reducir tiempos de construcción y disminuir costos; añade que la tasación bancaria que se realizó de las viviendas no se corresponde con la real materialidad de las casas, excediendo en un 20% el valor que deberían tener las viviendas; concluyendo que las viviendas inspeccionadas tienen un valor constructivo y comercial inferior al que se les asignó en las tasaciones realizadas por la entidades bancarias y de la misma forma



tienen un valor inferior al que los compradores pagaron. Acompañó dicha parte, en esta instancia, un informe de 2024, sobre tasación de las edificaciones, elaborado por Mutti y Asociados, que indica que el sistema constructivo ofrecido a los compradores de la Etapa IV fue albañilería armada (reforzada), que el ferrocemento es un tipo de pandereta mejorada que no se utiliza en el ámbito de la construcción, agregando que la tecnología con ferrocemento tiene costos asociados mucho más baratos, que la albañilería armada, en varios aspectos, materialidad, mano de obra, proceso constructivo y tiempos de construcción. El objetivo final de la tecnología de ferrocemento es la construcción rápida, de bajo costo y orientada a viviendas sociales; concluyendo que las casas construidas con ferrocemento causan un perjuicio directo en la valorización de las viviendas y su vida útil. Alude al permiso de edificación N°87 de 2012. Y concluye que hubo perjuicio económico entre lo ofrecido y lo entregado, pérdida de valor de mercado de las viviendas y un mayor endeudamiento por la obtención de créditos hipotecarios; sin embargo, en las tasaciones de viviendas que se insertan, se observa, en todas ellas, un mayor valor al momento de la tasación actual.

Décimo: Que, por cierto, ni la Ley General de Urbanismo y Construcciones ni su Ordenanza definen que deben entenderse por calidad de la construcción; y según el Diccionario de la Real Academia Española, la palabra “*calidad*” se define como “*propiedad o conjunto de propiedades inherentes a algo, que permiten juzgar su valor*”. Sin perjuicio de ello, la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, regula el proceso de construcción, y los estándares técnicos de diseño y de construcción exigibles en el país, y consigna en su artículo 5.5.1. que la calidad de los materiales y elementos industriales para la construcción y sus condiciones de aplicación a las obras quedará sujeta a las normas oficiales vigentes, y a falta de ellas, a las reglas que la técnica y el arte de la construcción establezcan; y que el control de calidad de los materiales lo efectuarán los Laboratorios de Control Técnico de Calidad de Construcción, y de acuerdo a su punto 1.1.2., quien elabora



las normas técnicas es el Instituto Nacional de Normalización, quien ha señalado que la calidad de la construcción se define como el cumplimiento de normas técnicas que establecen requisitos y características para que materiales, procesos y productos finales sean seguros, duraderos y adecuados para su uso. Se basa en la estandarización para garantizar eficiencia, innovación y sostenibilidad en edificaciones.

Undécimo: Que, por lo tanto, a juicio de esta Corte es posible entender que la exigencia que los materiales sean de igual calidad significa que cumplen con los mismos estándares técnicos, de seguridad, resistencia y durabilidad, ofreciendo un rendimiento equivalente en sus funciones, lo que implica, en el contexto de la fabricación o construcción, que dos componentes o materias primas son intercambiables sin alterar el resultado final ni la seguridad.

Duodécimo: Que, en las condiciones anotadas y siguiendo lo previsto en el artículo 428 del Código de Procedimiento Civil, ha de preferirse la testimonial de la parte demandada ya que sus testigos expertos están asociados a un centro de estudios de tecnologías de la construcción, por lo que están habituados a comparar materiales constructivos, y estos concluyen que las condiciones de constructibilidad estructural entre el ferrocemento y la albañilería presenta similares características, siendo de mejor calidad el ferrocemento, para aquello que la publicidad de las viviendas quería destacar, que en definitiva, decía relación con la capacidad térmica, acústica y sísmica de la viviendas.

Por lo demás, la documental y testifical rendida por la demandante olvida que al tenor de lo prevenido en el artículo 162 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las viviendas de los actores deben ser consideradas viviendas económicas al amparo del Decreto con Fuerza de Ley N°2.

Decimotercero: Que, en tales condiciones, existiendo una facultad contractual de sustitución de materiales y habiéndose justificado que los materiales sustituidos son de la misma calidad, no puede entenderse justificado el incumplimiento invocado.



Decimocuarto: Que, así las cosas, lleva razón el *a quo* en que la demanda principal no puede prosperar, siendo innecesario el análisis de los demás supuestos de la acción incoada puesto que sus requisitos son copulativos y faltando uno impide acceder a lo pedido.

Decimoquinto: Que, respecto de la acción de nulidad relativa entablada basada en un vicio del consentimiento como es el dolo, el que al tenor del artículo 1458 del Código Civil, no vicia el consentimiento sino cuando es obra de una de las partes, y cuando además aparece claramente que sin él no hubieran contratado. En los demás casos el dolo da lugar solamente a la acción de perjuicios contra la persona o personas que lo han fraguado o que se han aprovechado de él; contra las primeras por el total valor de los perjuicios, y contra las segundas hasta concurrencia del provecho que han reportado del dolo.

Siendo el dolo la intención positiva de inferir injuria a la persona o propiedad de otro (artículo 44 del Código Civil), la carga probatoria a su respecto recaía en la parte demandante.

Decimosexto: Que, sin embargo, la prueba rendida ninguna cuenta da que la Inmobiliaria fraguara una actividad engañosa para defraudar a los actores, la demandada explicó suficientemente por qué utilizó en el contrato de promesa el permiso de edificación con que había contado para las etapas anteriores, mientras se tramitaba el nuevo permiso, y su publicidad da cuenta de ello, por lo que la folletería acompañada por la parte demandante sólo puede corresponder a etapas previas del proyecto, como lo señalan los testigos de la demandada; por otro lado, la circunstancia precisa de que los actores eligieron la adquisición de esas viviendas porque querían unas viviendas construidas en albañilería y ese sólo hecho les indujo a su adquisición, tampoco resulta suficientemente justificado, como quiera que sus testigos sólo hablan de lo que las propias partes les indicaron sin que exista un mejor antecedente que solo dichos de oídas de lo que los actores supuestamente perseguían al adquirir esas precisas viviendas, además, de los correos electrónicos que se acompañan dirigidos al área de ventas de la Inmobiliaria, en ninguno se hace



referencia alguna a la importancia de que las viviendas sean construidas en albañilería.

En efecto, si en las escrituras públicas de compraventa, los demandantes declararon recibir los inmuebles a su entera conformidad y otorgaron el más amplio finiquito a la Inmobiliaria y en aquellas se contiene la referencia al permiso de edificación que contiene las especificaciones técnicas de las viviendas, donde se consigna que fueron construidas con ferrocemento, no se divisa la intención de defraudar que se pretende ni la particularidad que viviendas construidas en albañilería era lo se pretendía adquirir.

Los mismos actores señalaron que hablaron con los vendedores en varias oportunidades, pero ningún antecedente da cuenta que allí insistieron o declararon su estricta opción por la albañilería como determinante para la celebración del contrato, al contrario, testigos de la demandada sostuvieron que se les explicó que las etapas anteriores eran de albañilería y esa precisa etapa era construida con un material diferente y que la casa piloto correspondía a la etapa inicial del proyecto.

La circunstancia que no se accediera a las visitas a las viviendas durante la construcción, no constituye un ánimo engañoso, puesto que ello obedece generalmente a razones de seguridad en las faenas; y que las obras se iniciaran al alero de un permiso de edificación y luego este se modificara, acontece también regularmente en los proyectos inmobiliarios y está expresamente permitido por la ley.

Al efecto, como ya dijéramos, la recepción de las viviendas se verificó bajo el permiso de edificación 413, que contenía las modificaciones técnicas que daban cuenta del cambio de material de construcción y que es al que se hace referencia en la escrituras públicas de compraventa.

Decimoseptimo: Que, de consiguiente, siendo la nulidad una sanción que da derecho a la rescisión del contrato, por haberse inducido al mismo con dolo, esta no puede tampoco prosperar, llevando también aquí razón el tribunal del grado que la primera demanda subsidiaria debe ser



rechazada.

Decimoctavo: Que, por último, respecto de la acción indemnizatoria basada ahora en que con dolo se les indujo a contratar, como ya hemos dicho, no habiéndose logrado justificar la actuación dolosa de la Inmobiliaria demandada, consecuentemente tampoco es posible acceder a esta demanda.

Decimonoveno: Que, respecto a la alegación de la parte demandada que los actores sean condenados al pago de las costas por no haber tenido motivo plausible para litigar, será desestimada por cuanto ello no resulta efectivo, ya que, conforme al mérito de autos, ella misma se puso en la calidad que ahora ostenta ya que, independiente que no se haya dado lugar a la demanda, queda claro para esta Corte que no advirtió el cambio de materiales de construcción. Por ende, los demandantes han tenido motivo plausible para litigar.

Por estas consideraciones y visto lo prevenido en los artículos 1698 del Código Civil y 186 del Código de Procedimiento Civil, SE CONFIRMA, sin costas, la sentencia de seis de abril de dos mil veintitrés dictada por el Segundo Juzgado Civil de Concepción en causa rol 4784-2017 y acumulada rol 412-2018 de ingreso del Tercer Juzgado Civil de esta ciudad, complementada por la de diecinueve de abril de dos mil veintitrés.

Regístrese, notifíquese y devuélvase en su oportunidad.

Redacción de la ministra interina Margarita Sanhueza Núñez.

Aunque concurrió a la vista de la causa y al acuerdo del fallo, no firma la abogada integrante señora Marta Fabiola Araneda Fraile, por estar ausente.

N°Civil-1578-2023.



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

Código: BHUQBUHRCBW

Pronunciado por la Segunda Sala de la Corte de Apelaciones de Concepción, integrada por los ministros suplentes señor Gonzalo Gabriel Díaz González, señora Margarita Elena Sanhueza Núñez y la abogada integrante señora Marta Fabiola Araneda Fraile. No firma la señora Araneda por estar ausente. Concepción, a trece de febrero del año dos mil veintiséis.

En Concepcion, a dieciseis de febrero de dos mil veintiseis, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



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

Código: BHUQBUHRCBW