

Santiago, treinta y uno de diciembre de dos mil veinticinco.

**Visto:**

En autos Rol N°C-2183-2021 seguidos ante el Segundo Juzgado de Letras Civil de Antofagasta, caratulados “Comunidad Condominio Dunas de Costa Laguna Lote K4 con Constructora Novatec S.A. y otro”, por sentencia de veintiocho de diciembre de dos mil veintidós, tras rechazar objeciones documentales, acoger tachas de testigos y desestimar otras, se acogió la demanda interpuesta por la Comunidad Condominio Salar de Incahuasi/Condominio Dunas de Costa Laguna Lote K4, y se condenó 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 demandante, la suma de \$185.299.578.- (ciento ochenta y cinco millones doscientos noventa y nueve mil quinientos setenta y ocho pesos), por concepto de daño emergente y la cantidad de \$120.000.000.- (ciento veinte millones de pesos), por concepto de daño moral, por los daños y defectos sufridos en las dependencias del condominio demandante.

Las demandadas recurrieron de casación en la forma y de apelación, y una sala de la Corte de Apelaciones de Antofagasta, por sentencia de veintiocho de agosto de dos mil veintitrés, tras rechazar la nulidad formal, la confirmó.

En contra de la última decisión, las demandadas, en un mismo escrito, dedujeron recurso de casación en la forma - que fue declarado inadmisibile por resolución de dieciocho de diciembre de dos mil veintitrés- y en el fondo, solicitando se los acoja y se dicte la de reemplazo que describen.

Se trajeron los autos en relación.

**Considerando:**

**Primero:** Que en el recurso de casación en el fondo se denuncia, en un primer capítulo, la infracción de lo dispuesto en los artículos 1556, 2314 y 2329 del Código Civil, al otorgar un daño moral que no resulta procedente respecto de la demandante, ente o sujeto de derechos que no pudo ni puede haber sufrido daño moral, ya que, al ser distinto de un ser humano, se encuentra imposibilitada de sufrir dolores físicos, morales o sentimentales. Sostiene que la Ley N°21.442 establece el régimen de copropiedad que corresponde a uno especial de administración, de indivisión de bienes, no de personas. Agrega que no puede un ente distinto de la persona natural, solicitar un daño moral por cada copropietario u ocupante de una unidad que forma parte de la copropiedad, pues dicha



comunidad no puede hacer suyos sufrimientos personalísimos, distintos en todos y cada de uno de ellos, máxime si no consta que mandataron al administrador para demandar dicho perjuicio en su representación.

En un segundo capítulo denuncia que se infringió lo dispuesto en los artículos 1698 del Código Civil y 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que establecen que la carga de la prueba radica en la demandante; así como lo prescrito en las leyes reguladoras de la prueba con respecto a la pericial, especialmente, los artículos 410 y 425 del Código de Procedimiento Civil, en relación con los artículos 1698 y 1712 del Código Civil. Respecto a la prueba instrumental denuncia la vulneración de lo mandado en los artículos 1698, 1699, 1700, 1702 del Código Civil, en relación al artículo 346 N° 2 del Código de Procedimiento Civil. Sostiene que los perjuicios y su monto se tuvieron por acreditados con base a lo informado por el perito de la demandante, pese a que, en su informe original, propone un método de reparación de cada una de las cañerías de arranque con un sistema de excavación y reasfaltado específico y particular de cada una de las 26 zanjas que se deben ejecutar, cometiendo graves y burdos errores de cálculo, arribando a la irracional y desproporcionada suma de \$187.523.235, y luego, lo complementa modificando el método de reparación del asfalto a una mucho más radical y gravosa, llegando a la conclusión que debería demolerse y re ejecutarse los 2.000 m<sup>2</sup> de calle interior del condominio por un monto total de reparación de \$180.763.578, sin que se acreditara que era procedente el cambio radical del perito en su informe complementario.

En cuanto a la valoración de la prueba pericial, asevera que también se infringen los artículos 410 y 425 del Código de Procedimiento Civil, en relación con los artículos 1698 y 1712 del Código Civil, al carecer la sentencia de una exposición clara, lógica, con base científica y completa de cada uno de los hechos y circunstancias que se dieron por probados, fueren favorables o desfavorables a la demandante, y de la valoración de los medios de prueba que fundamentan dichas conclusiones. Alega que la sentencia no hace referencia directa a la contradicción que existe entre el informe original y el complementario del perito, en el cual – sin habersele solicitado que se pronunciara respecto del método de reparación, sólo que corrigiera un cálculo erróneo-, realizó un giro sustancial respecto de la forma en que se debería reparar el asfaltado y se concedió el monto propuesto por el peritaje pese a que su parte acreditó con los informes



DICTUC, que lo correcto es la reparación del asfaltado conforme se explica en el informe pericial original.

Respecto a la valoración de la prueba instrumental, alega la infracción de lo prescrito en los artículos 1698, 1699, 1700 y 1702, del Código Civil, en relación a los artículos 346 N° 2 y N° 4 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el informe que presentó en segunda instancia. Sostiene que al rechazarse la objeción de la contraria se le debió otorgar valor de plena prueba.

Por lo anterior, solicita se lo acoja y se invalide la sentencia impugnada, acto seguido, se dicte la correspondiente de reemplazo con arreglo a la ley.

**Segundo:** Que la judicatura del fondo dio por establecidos, en lo pertinente, los siguientes hechos:

1.- Condominio Dunas de Costa Laguna Lote K4/Salar de Incahuasi corresponde a un proyecto inmobiliario nuevo, cuya recepción definitiva data del año 2016, época desde la que han ocurrido diez eventos de fuga de agua en la red de distribución comunitaria.

2.- En la construcción del Condominio se utilizó la tubería HDPE DN32 PE100 PN10, que fue proyectada para ser utilizada en los arranques domiciliarios. La tubería instalada para esta función es la que ha presentado reiteradas fallas, y no dispone de certificación trazable pues no dispone de rotulación reglamentaria alguna; lo que no permite asegurar su correcto uso ni cumplimiento de las especificaciones técnicas.

3.- Los planos finales ("AS BUILT") de la red de agua no reflejan fehacientemente lo construido; y es el caso de los arranques domiciliarios proyectados como paralelos y construidos como refundidos en uno solo para las casas pareadas, así como el desplazamiento de la matriz de agua potable, supuestamente, al otro lado de la calle. La tubería eléctrica subterránea, paralela al arranque domiciliario de agua, no contaba con la protección de hormigón reglamentaria.

4.- Las fallas solo afectan a los arranques domiciliarios y no a las tuberías matrices, por lo que el recambio total de los arranques no significa levantar todo el pavimento del condominio, cuya reparación asciende a \$180.730.578, equivalente, al 1 de octubre de 2022, a UF 5.352,86.

5.- Las pérdidas de agua debidas a las recurrentes fallas de los arranques domiciliarios han producido un daño emergente a la comunidad, reflejado en las cuentas mensuales de agua, avaluado en forma global en \$15.000.000.



6.- Se constató la omisión de puertas en los gabinetes de gas.

7.- La demandante no acreditó haber desembolsado monto alguno por multas cursadas.

Sobre la base de tales antecedentes, se acogió la demanda y se reguló el daño emergente en la suma de \$185.299.578, que corresponde a los gastos de reparación de las filtraciones de agua, más la instalación de puertas en los gabinetes de los medidores de gas, razonando, para aquello, que el condominio tiene derecho a quedar indemne, lo que comprende la repavimentación en los términos informados por el perito en la ampliación del informe lo que excluye una mera reparación por parches, considerando que también es comprensivo de la certificación de materiales, en cuanto revisa el conteo de arranques largos y cortos contruados de la misma forma y con los mismos materiales no certificados.

En cuanto al daño moral, reprodujo el considerando trigésimo octavo de la sentencia de primera instancia, en que se razonó que el Condominio Dunas de Costa Laguna Lote K4/Salar de Incahuasi es un proyecto inmobiliario nuevo, cuya recepción definitiva es del año 2016 y, que el principal desperfecto que le afecta son filtraciones de agua, desde el año 2019 hasta la época de la dictación de la sentencia de primera instancia. Luego, que la compra de un inmueble nuevo en un condominio, su valor y el descubrimiento de los desperfectos *“permiten y hacen surgir un conjunto de presunciones judiciales que por reunir los requisitos del artículo 1712 del Código Civil, permiten concluir que efectivamente la parte demandante experimentó el daño moral que reclama, así como también la relación de causalidad, pues, si la Constructora e Inmobiliaria demandadas hubiese ocupado y cumplido con lo ofrecido, los desperfectos no se habrían producido y como consecuencia de ello el daño o menoscabo tampoco”*. Para determinar su *quantum* sostuvo, en su considerando decimoquinto, que *“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.”*

**Tercero:** Que, en cuanto a la infracción de lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, es menester señalar, como se ha sostenido con anterioridad por esta Corte, que se infringe cuando la sentencia obliga a una de las partes a probar un hecho que corresponde acreditar a su contraparte, esto es, si se altera el *onus probandi*, lo cual a la luz de los antecedentes no se observa que haya ocurrido, pues se impuso a cada parte la obligación de acreditar las circunstancias fácticas en que sostuvieron sus alegaciones y defensas.

**Cuarto:** Que, en cuanto a la vulneración de las normas regulatorias de la prueba, este tribunal ha señalado con anterioridad que el establecimiento de los presupuestos fácticos es una facultad privativa de la judicatura de la instancia, la que, en general, no admite revisión por este medio, a menos que se haya denunciado la infracción de normas reguladoras de la prueba. Es necesario tener presente que el objeto del recurso de casación en el fondo se circunscribe a la revisión y análisis de la legalidad de la sentencia, es decir, a la correcta aplicación del derecho, sobre la base de los hechos tal y como soberanamente los ha dado por probados el tribunal del grado en uso de las facultades que son de su exclusiva competencia.

**Quinto:** Que, además, se debe tener presente que la vulneración de las normas que se denominan reguladoras de la prueba se verifica, según lo ha señalado esta Corte, cuando se altera la carga probatoria, se desatienden pruebas que la ley admite o se aceptan aquéllas que rechaza, o se desconoce el valor probatorio que la ley le asigna de manera obligatoria a determinados medios de prueba.

Se ha repetido que constituyen normas básicas de juzgamiento, que contienen deberes, limitaciones o prohibiciones a que debe sujetarse la magistratura. Luego, es soberana para apreciar las pruebas, dentro del marco establecido por las normas dadas por la ley. En este último aspecto, las determinaciones de los tribunales no son susceptibles de ser revisadas por la vía de la casación en el fondo, en especial en aquellas materias en que se les entrega la valoración de las pruebas con ciertas directrices, que no llegan a constituir determinaciones imperativas.



**Sexto:** Que, conforme se anotó, por medio del presente recurso se denuncia la infracción de diversas normas. Respecto a la valoración de la prueba pericial, artículos 410 y 425 del Código de Procedimiento Civil, en relación con los artículos 1698 y 1712 del Código Civil; y, en cuanto a la prueba documental, 1699, 1700, 1702 del Código Civil, en relación a los artículos 346 N°2 del Código de Procedimiento Civil, fundado en haber otorgado mayor valor al informe pericial que a la instrumental rendida por su parte, cuestionando, en definitiva, la determinación de la cuantía de la indemnización por falta de ponderación de prueba rendida en el proceso, omisiones que llevaron a la magistratura a cuantificar la pretensión contraria en el monto sugerido por el perito.

Sin embargo, el arbitrio omite la estimación que fue entregada a cada uno de los elementos de prueba efectivamente tasada, según se desarrolló en la sentencia y las conclusiones que, a partir de este proceso intelectual, se obtuvieron, estableciéndose diversas constataciones fácticas que hacían improcedente la reclamación debido a la inexistente actividad demostrativa de la cuantía pretendida, dándose cuenta que el informe evacuado por el perito designado por el tribunal, se ponderó y se efectuó un ejercicio comparativo con los demás elementos de juicio, estableciéndose su correcta determinación, con los conceptos que debían considerarse en la tasación de los perjuicios; constatándose que las recurrentes más bien disienten del valor que se le asignó a cada uno de los medios probatorios, en especial al valor el informe DICTUS, que, como se ha resuelto, queda entregado a los tribunales del fondo y que escapa al control de esta Corte, ya que la apreciación que hicieron los del grado de los medios de prueba constituye una facultad privativa y excluyente, ajena a la revisión judicial por medio del recurso que se analiza, a menos que se denuncie y acredite la infracción a las normas reguladoras de la prueba, lo que no aconteció.

**Séptimo:** Que en cuanto a la infracción de lo dispuesto en los artículos 1556, 2314 y 2329, todos del Código Civil, al otorgar un daño moral que no resulta procedente respecto de la demandante, es necesario tener presente lo siguiente, el artículo 1ro de la Ley N°21442 sobre propiedad inmobiliaria sostiene que *“El régimen jurídico de copropiedad inmobiliaria corresponde a una forma especial de dominio sobre las distintas unidades en que se divide un inmueble, que atribuye a sus titulares un derecho de propiedad exclusivo sobre tales unidades y un derecho de dominio común respecto de los bienes comunes.”*, sin embargo, al demandar el daño moral como tal se sostiene lo siguiente *“Como bien sabe S.S., la noción*



moderna de daño moral corresponde a cualquier lesión a un interés extrapatrimonial en la persona del afectado. Pues bien, dicha concepción es lo que permite actualmente a la jurisprudencia -tanto nacional como comparada- estar contestes en que la indemnización del daño moral es completamente procedente respecto de personas morales o jurídicas, ya que se aleja esta concepción de la tradicionalmente acuñada como *pretium doloris*.”, esto es, pareciera que se demanda el daño moral que sufre la copropiedad, no los dueños de las viviendas, ; y, más adelante, al concluir el tema señala “Lo cierto es S.S. que a raíz de los hechos descritos, principalmente en lo relativo a la red de agua potable, los miembros de la comunidad demandante han experimentado una turbación del todo ilegítima en el uso y goce que les asiste sobre las instalaciones de la red de agua, la cual como ya dijimos, no ha operado como corresponde ya desde larga data, mermando así el más mínimo estándar de calidad de vida esperado para un proyecto habitacional como el ya descrito.”, lo que implica que demanda el daño moral sufrido por los miembros de la comunidad, lo cual parece, a lo menos, confuso para poder determinar la existencia del mismo. Sin embargo, el administrador podría demandar el daño moral de los copropietarios, ya que, en el caso en comento, se trata de mal funcionamiento de los bienes comunes, y no de daños que ocurren dentro de cada unidad.

**Octavo:** Que la Corte Suprema, en una sentencia de 26 de octubre de 2015 sobre responsabilidad del propietario primer vendedor, definió al daño moral en los siguientes términos: “El daño moral se define como el sufrimiento, trastorno psicológico, afección espiritual o lesión de un interés personalísimo, ocasionado a la espiritualidad del ofendido, como consecuencia de la comisión de un hecho ilícito o de la vulneración de un derecho subjetivo, no definible por parámetros objetivos, susceptible de afligir a la víctima o a un tercero, y que puede traducirse en un daño moral puro o bien de índole pecuniario, cuando indirectamente menoscaba la capacidad productiva del perjudicado”.(Trujillo con Mundi y otros (2015).) Por lo cual la pregunta que es necesario plantear es si todo daño debe ser reparado, Enrique Barros señala que “La noción de daño excluye aquellas incomodidades o molestias que las personas se causan en forma recíproca como consecuencia normal de la vida en común (...) Por eso, no toda turbación da lugar a reparación. En definitiva, el daño solo da lugar a responsabilidad civil si es significativo o anormal.”, (Tratado de Responsabilidad Extracontractual, pág. 234 (2006) ), en el caso de autos, el daño moral que se demanda sería por las angustias o molestias



que han sufrido los copropietarios por los problemas en los bienes comunes, no en sus propias unidades, y los cortes de agua sufridos, es cierto que ello, a lo menos, produce incomodidad, pero no sabemos cual es la intensidad del sufrimiento de los copropietarios, ya que lo único que se sabe es que son ochenta unidades, no se especifica si el daño moral sufrido es el mismo en todos los copropietarios, si al demandar por unidad, es indiferente que sea habitada por una o por diez personas, si al hablar de copropietarios significa que serán los beneficiados; sin embargo, si la unidad está arrendada serían los arrendatarios los que han sufrido las molestias y no los dueños a quienes, en definitiva, les correspondería la indemnización. Estamos en presencia de las denominadas indemnizaciones en globo, se determina una suma por el daño, sin especificar quien lo sufrió, como se determinó, y a cuánto asciende el daño sufrido por cada habitante de cada unidad, este tipo de indemnizaciones ha sido criticado ampliamente por la doctrina *“muchas veces la suma concedida —normalmente una indemnización en globo— o bien no cubre todo el impacto causado en la persona, en toda su amplitud, o bien puede resultar exagerada frente a las verdaderas secuelas.”* (Domínguez, Carmen, *“El principio de reparación integral en sus contornos actuales. Una revisión desde el derecho chileno, latinoamericano y europeo,”* Legal Publishing/Thomson Reuters, 2019 pp. 38-39), como se puede apreciar en el caso de autos, se indemniza por unidad, siendo indiferente el número de personas y lo sufrido por cada uno de ellos.

**Noveno:** Que el daño moral debe ser probado es aceptado tanto en la doctrina como en la jurisprudencia, y la Corte Suprema, en sentencia de fecha 19 de agosto de 2013, señaló: *“El daño moral debe ser probado por quien lo reclama, puesto que se hace necesario demostrar el real impacto psicológico que un hecho dañoso como aquel que dan cuenta los antecedentes pudo efectivamente producir en el demandante. Por otra parte, quien pretende atribuir responsabilidad debe acreditar sus supuestos y uno de ellos es el daño, con arreglo al artículo 1698 del Código Civil. En el caso de autos, si bien resultó acreditado el incumplimiento contractual de la municipalidad demandada, lo cierto es que el actor no demostró la existencia del daño moral que reclama, desde que la rendida con dicho objeto, constituida por la declaración de un único testigo, cuyos dichos resultaron ambiguos e imprecisos, no era idónea para establecer la efectividad del daño moral ni menos para evaluarlo en el monto solicitado, razón por la cual los jueces*





*del fondo rechazaron la demanda”*<sup>(</sup> BURGOS PEREDO, NELSON CON MUNICIPALIDAD DE LAJA (2013))

La sentencia de la instancia recurre a las presunciones para dar por acreditado el daño moral, y el medio de prueba de las presunciones es una herramienta probatoria importante al momento de acreditar el daño moral. Sin embargo, es necesario que las partes proporcionen los antecedentes necesarios a la judicatura que le permita a través de hechos conocidos y probados, arribar a otros desconocidos que se han de presumir, para poder concluir la existencia del daño moral. *“El silogismo que emplea el juez debe comenzar de una premisa menos conocida, dado por un hecho de la causa. Tales hechos deben ser “conocidos, probados y existentes en el proceso” como lo sería, por ejemplo, aquellos que son objeto de la declaración de testigos que acrediten la existencia de la víctima, del hecho dañoso, sus consecuencias y circunstancias y la relación de causalidad entre el hecho y sus secuelas. Luego, si dicha declaración reúne las características de gravedad y precisión exigidos por la ley, se podrá tener por acreditada la existencia del perjuicio extrapatrimonial (premisa mayor desconocida), no por medio de la prueba testifical, sino por medio de la presunción judicial. Incluso la premisa conocida puede nacer de la experiencia compartida respecto al hecho fuente del daño por aplicación del principio res ipsa loquitur, especialmente, en el daño extracontractual. Sin perjuicio, estos hechos deben existir, de otra forma más que una presunción nos encontraríamos frente a una ficción de daño.”* (Musso, Benjamín “Sobre la prueba de los daños extrapatrimoniales” (2020) pp. 591-592)

**Décimo:** Que, en resumen, la judicatura de la instancia incurrió en un error en la aplicación de los artículos 2314 y 2329, al otorgar el daño moral mencionado, ya que tal como se ha sostenido la copropiedad no es una persona jurídica por lo cual no puede ser titular para solicitar indemnizar el daño moral y tampoco lo pueden ser las 80 unidades, sin siquiera identificar e individualizar a quienes sufrieron las molestias, con qué intensidad y con cuanto se indemnizará a cada uno de ellos.

Y visto, además, lo dispuesto en las normas legales citadas y en los artículos 764, 765, 767 y 805 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandada en contra de la sentencia de veintiocho de agosto de dos mil veintitrés, la que **se invalida**,



**parcialmente**, y se la reemplaza por la que se dicta acto continuo, sin nueva vista, pero separadamente.

Regístrese.

Redacción de la abogada integrante Sra. Leonor Etcheberry.

Rol N°226.408-23

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por las ministras señoras Gloria Ana Chevesich R., Andrea Muñoz S., Jessica González T., Mireya López M., y la abogada integrante señora Leonor Etcheberry C. No firma la ministra señora López, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por estar con feriado legal. Santiago, treinta y uno de diciembre de dos mil veinticinco.



En Santiago, a treinta y uno de diciembre de dos mil veinticinco, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

