

Santiago, diecisiete de agosto de dos mil veintiuno.

VISTOS:

I.- EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN DE COSA JUZGADA

Primero: Que, mediante escrito – folio 35 – de fecha 10 de junio de 2021 las demandadas Inmobiliaria Geomar Cuatro S.A. y Constructora Novatec S.A., opusieron ante ésta Corte excepción de cosa juzgada “refleja” en atención a lo resuelto en sentencia del Primer Juzgado Civil de Viña del Mar con fecha 8 de enero de 2019, en causa Rol N°5.390-2016; la que fuera confirmada por sentencia de fecha 5 de agosto de 2019, dictada en la causa Rol N°508-2019, por la Illtma. Corte de Apelaciones de Valparaíso y cuyos recurso de casación en la forma y en el fondo de las demandantes y recurso de casación en el fondo de las demandadas fueran desestimados por la Excma. Corte Suprema, por sentencia de fecha 17 de febrero de 2021 en causa Rol N°25.289-2019.

Segundo: Que, evacuando traslado – folio 38 – por escrito de fecha 14 de junio de 2021, los apoderados de los demandantes afirman primero que, la excepción opuesta es extemporánea, desde que, los demandados tenían conocimiento de la dictación de la sentencia de término en dicho juicio el día 17 de febrero de 2021 y la excepción en cuestión sólo fue planteada recién el 10 de junio de 2021, justo antes de la vista de la causa. En su concepto que, la norma del artículo 310 del Código de Procedimiento Civil autorice hacer valer la excepción de cosa juzgada en segunda instancia, no significa que pueda efectuarlo de la forma en que se hizo, pues debió cumplir con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 310 del citado Código en relación con el artículo 85 de ese cuerpo legal, en cuanto – por su tramitación incidental – se debe promover tan pronto como el hecho llegue a conocimiento de la parte respectiva, lo que no habría acontecido en este caso.

Luego, en segundo término, refieren que es absolutamente infundada no cumpliendo con lo señalado en el numeral 3° del artículo 309 del Código de Procedimiento Civil, no siendo suficiente hacer una exposición de la misma en alegaciones verbales en la vista de la causa.

Por último, exponen que, no existiría la triple identidad, puesto que, no se daría el supuesto de identidad legal de partes al ser los demandantes distintos de aquellos que accionaron en el proceso seguido ante el Primer Juzgado Civil de Viña del Mar, agregando que, similar alegación efectuaron los demandados al inicio de este pleito, bajo la figura de una excepción de litis pendencia, por cosa juzgada “refleja”, lo que fue rechazado por el Tribunal Civil en primera instancia,



en sentencia de fecha 24 de mayo de 2019, por lo que sólo se buscaría revivir una cuestión que fue oportunamente discutida en este juicio y desechada.

Concluyen solicitando, la condena en costas y el rechazo de esta excepción.

Tercero: Que, la Excma. Corte Suprema ha establecido como criterio jurisprudencial en la materia – sentencia de casación en la forma y en el fondo de fecha 14 de junio de 2021, Rol N°21.180-2020 – que *“...la cosa juzgada se concibe como un estado jurídico producto de la solución de un conflicto mediante la intervención de un Tribunal y apunta al efecto que producen algunas resoluciones judiciales que han entrado a resolver sobre el fondo del objeto del proceso, en el sentido que lo decidido en éstas resulta inmutable y obligatorio, y tiene por finalidad que no vuelva a debatirse entre los interesados el asunto que ya ha sido objeto de una decisión. Es así como debe tenerse presente que, el sentido y efecto de cosa juzgada, importa producir la certeza de los derechos, lo que impide un nuevo pronunciamiento sobre lo que fue juzgado o, como ya lo ha asentado esta Corte en anteriores decisiones sobre la materia, trae como consecuencia el efecto de verdad jurídica indiscutible e inamovible que producen las sentencias firmes o ejecutoriadas.”*

Cuarto: Que, ahora bien, el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil, preceptúa que:

“La excepción de cosa juzgada puede alegarse por el litigante que haya obtenido en el juicio y por todos aquellos a quienes según la ley aprovecha el fallo, siempre que entre la nueva demanda y la anteriormente resuelta haya:

- 1° Identidad legal de personas;*
- 2° Identidad de la cosa pedida; y*
- 3° Identidad de la causa de pedir.*

Se entiende por causa de pedir el fundamento inmediato del derecho deducido en juicio.”

Quinto: Que, sobre la forma de ser opuesta la excepción de cosa juzgada habrá que estarse a lo previsto en el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil, cuyo inciso primero indica: *“...las excepciones de prescripción, cosa juzgada, transacción y pago efectivo de la deuda, cuando ésta se funde en un antecedente escrito, podrán oponerse en cualquier estado de la causa; pero no se admitirán si no se alegan por escrito antes de la citación para sentencia en primera instancia, o de la vista de la causa en segunda.”*

Sexto: Que, de este modo, se descartarán las alegaciones de la parte demandante en orden a que la excepción de cosa juzgada no se haya opuesto, en



tiempo y forma, por las demandadas, puesto que lo fue en escrito presentado con fecha 10 de junio de 2021 antes de la celebración de la audiencia de vista de la causa, el que aparece someramente fundado con los antecedentes acompañados por aquellas, por lo que no resulta ser ni extemporánea ni infundada.

Séptimo: Que, sin perjuicio de lo razonado precedentemente, yendo al meollo del asunto, lo cierto es que la excepción opuesta no puede prosperar al no concurrir la denominada triple identidad, desde que no satisface el primer requisito fijado en el N°1 del artículo 177 del Código de Procedimiento Civil, esto es, de la identidad legal de partes, en la medida que, como consta de las sentencias acompañadas por las demandadas, quien compareció en calidad de demandante en el juicio seguido ante el Primer Juzgado Civil de Viña del Mar, autos Rol N°5.390-2016, fue don Joao Damasceno Da Silva Da Azevedo e Campos, como persona natural, mientras que en el proceso que nos convoca a este análisis una de las demandantes es la firma Inversiones y Asesorías Azevedo e Campos Ltda., representada por el aludido don Joao Damasceno Da Silva Da Azevedo e Campos, pero donde la parte litigante indudablemente se trata de una persona jurídica distinta del primero, por lo que no cumpliendo con este requisito de identidad legal de parte que hace procedente la cosa juzgada, esta excepción – así opuesta – será desestimada.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia en alzada.

Y SE TIENE, ADEMÁS, PRESENTE:

II.- EN CUANTO A LOS RECURSOS DE APELACIÓN

Octavo: Que, el recurso de apelación presentado por los demandados - Inmobiliaria Geomar Cuatro S.A. y Constructora Novatec S.A. – sostiene que la sentencia recurrida debe ser corregida, procediendo a rechazar íntegramente la demanda, porque se acreditó, según éstos, que el Edificio Tantum fue correctamente diseñado, construido y comercializado por sus representadas, al punto que los propietarios recibieron sus departamentos en perfecto estado y a su entera satisfacción hace más de 3 años a la data del recurso.

Refieren que, no existen los supuestos defectos constructivos y de diseño alegados por los demandantes, según habría sido confirmado por la abundante prueba presentada por esa parte y que incluye un informe técnico independiente del DICTUC; todo lo cual echaría por tierra los reclamos de la contraria respecto de los departamentos del Edificio Tantum.

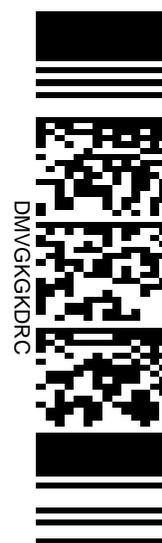
Añaden que, también debe ser corregida la sentencia porque equivocadamente condenó a su parte a efectuar reparaciones por supuestos



defectos constructivos cuya existencia tampoco habría sido acreditada por los actores. De hecho, afirma esta apelante que, en este punto la sentencia recurrida se basó en documentos que no tenían ningún valor probatorio y que en ningún caso demostrarían la existencia de los supuestos defectos alegados, concretamente de los informes de TuCasaOk; y en el testimonio de los autores de esos documentos, la testigo doña Paulina Salas que ni siquiera dio razón de sus dichos. Incluso más, la condena se habría construido en base a presunciones que no tendrían ningún sustento y que además estarían en contradicción con múltiples medios de prueba, que ni siquiera fueron considerados y que incluirían reconocimientos efectuados por los propios demandantes en las escrituras públicas de compraventa. Dichas escrituras fueron acompañadas al proceso y constituirían plena prueba de conformidad con el artículo 1.700 del Código Civil, desde que, en los departamentos de los demandantes correspondiente a los números 51 y 253, éstos declararon haber recibido las unidades a plena satisfacción y conformidad, sin tener reclamos que formular y aceptando las condiciones en que se encontraban.

Alegan, además que, según se desprende de los antecedentes aportados al proceso por los propios demandantes y del Informe Pericial de autos, los supuestos defectos constructivos reclamados por la contraria serían en realidad asuntos propios del uso o derivados de la falta de mantención de los departamentos, que sería imputables exclusivamente a los demandantes.

Seguidamente, expresan que, la sentencia recurrida debe ser corregida porque cuantificó equivocadamente los supuestos costos de reparación basándose en las estimaciones del Informe Pericial, que son excesivamente abultadas y que omitieron las rectificaciones formuladas por su parte en el proceso, explicando que la demanda debió haber sido completamente rechazada porque los demandantes no habría rendido prácticamente ninguna prueba y fallaron completamente en acreditar los fundamentos fácticos de sus pretensiones. De hecho, indican en su recurso, la misma sentencia de primera instancia rechazó íntegramente los reclamos por lucro cesante y por daño moral y respecto de la indemnización demandada por costos de reparación de los supuestos defectos constructivos, si bien – reconoce esta apelante – que la mayor parte de lo demandado fue rechazado, la sentencia en cuestión debería ser corregida porque condenó a sus representadas a reparar supuestos defectos, cuya existencia y causa no fueron acreditados y que fueron valorizados en base antecedentes que no tendrían sustento ni valor probatorio.



Agregan que, la demanda debió ser rechazada con costas por tratarse de una acción oportunista e infundada, según su concepto.

Solicitan, en definitiva, se acoja el presente recurso de apelación y se revoque la sentencia apelada en aquella parte que acogió parcialmente la demanda y resolviendo en su lugar que se rechaza íntegramente, con costas de ambos demandantes; o bien, al menos rebajando el monto de la condena, o en la forma que se estime procedente.

Noveno: Que, igualmente, se presentó recurso de apelación por la parte demandante de doña Liliana Gutiérrez Valderrama e Inversiones y Asesorías Azevedo e Campos Limitada, explicando que la sentencia recurrida se equivocaría al estimar que las fallas constructivas no serían en sí mismas perjuicios constitutivos de daño emergente que ocasionan el detrimento del patrimonio de los demandantes, ello a pesar de tenerlas por acreditadas. En su concepto, la configuración del daño emergente demandado en autos no requeriría de la reparación previa de los defectos constructivos por parte de los demandantes, pues el mismo está conformado por el detrimento patrimonial efectivo que experimenta una persona, un empobrecimiento real; y la sola existencia de fallas o defectos en un inmueble que no debería tenerlas importaría claramente un empobrecimiento real para sus propietarios, por sí solos, con indiferencia de si realizaron o no la reparación de los mismos.

Agregan que, debe tenerse en cuenta que la existencia de fallas o defectos constructivos en los inmuebles no solo afectaría su debida funcionalidad, sino que además disminuiría su valor – por lo menos en la suma que se requiere para repararlos - cuestión que constituiría un daño emergente que claramente impactaría de forma negativa el patrimonio de la víctima, en este caso, el patrimonio de los demandantes dueños de los departamentos.

De este modo, sostiene esta parte, la sentencia recurrida, al ordenar la reparación de las fallas constructivas existentes en los departamentos de las demandantes, reconoce la existencia de un daño efectivo constituido por tales defectos, pero lo equivocado, lo impreciso, sería en realidad la forma en que fue ordenada tal reparación, dado que lo que la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece para estos casos, y que su parte solicitó, es que se condene a los responsables por las fallas o defectos constructivos a la indemnización de los demandantes.

Seguidamente, afirman en su recurso que, la sentencia recurrida excediendo las facultades del sentenciador y las normas al amparo de las cuales se ha planteado la demanda de autos, ha exigido un requisito no contemplado por



el legislador para la concesión de indemnización de perjuicios frente a la existencia de fallas o defectos constructivos, esto es, que previamente los demandantes realicen la reparación de dichos defectos, para conceder la indemnización solicitada por las fallas y defectos constructivos existentes en los inmuebles, ello en atención a que conforme a derecho no resulta necesario para otorgar la referida indemnización de perjuicios que los afectados por las fallas o defectos constructivos previamente las reparen, sino que tales fallas son en sí mismas un daño ilegítimamente soportado por los demandantes, debiendo condenarse a las demandadas de autos a resarcir, a través del pago de una suma en dinero, el costo de reparación de la fallas constructivas existentes en los departamentos de propiedad de los actores y que fueron debidamente acreditados en autos.

Luego, añaden que, la sentencia apelada excluyó defectos constructivos y subvaloró otros, específicamente respecto del departamento N°51 en lo concerniente a los porcelanatos desnivelados y soplados mal pegados y sueltos, que se deberían a su deficiente instalación; así como, la falta de hermeticidad de termopaneles observado en ventanas del living que presentaban sellos fisurados; por otra parte, alegan la subvaloración – también respecto del departamento N°51 – de los defectos constructivos que debieron ser cuantificados, no de acuerdo al Informe Pericial que fijó valores menores, sino según el presupuesto realizado por don Alejandro Aranda Chepillo, documento ignorado en la sentencia, que dio cuenta de un valor ascendente a UF3.204,44 y no a los \$11.259.464 reconocidos en el Informe Pericial.

En subsidio de lo anterior, piden a esta Corte que, agreguen al monto de \$11.259.464 establecidos en el Informe Pericial, la suma de UF192,1 por los porcelanatos desnivelados o soplados y de UF107,32 por la falta de hermeticidad de los termopaneles, montos obtenidos de la determinación efectuado en el presupuesto del señor Alejandro Aranda Chepillo.

Por último, sostienen que la sentencia omitió pronunciarse acerca de la menor superficie de los departamentos, particularmente del N°51, considerando que la superficie ofrecida ascendía a 130,89, tal como se indica en el Informe Pericial y un precio de venta del departamento N°51 de UF 6.027, por lo que el valor por metro cuadrado ascendía a UF46,05. Por tanto, el menor valor del departamento al contar con una superficie inferior a la ofrecida podría valorizarse en UF322,8, debiendo el mismo ser indemnizado.

Terminando, requieren sea acogido este recurso y modificada la sentencia recurrida en la forma expuesta.



Décimo: Que, la sentencia impugnada fue pronunciada con fecha veinticuatro de mayo de dos mil diecinueve por el Primer Juzgado Civil de Santiago, resolviendo lo siguiente: *“1.- Que, se rechaza la excepción dilatoria opuesta por las demandadas; 2.- Que, se rechazan las tachas deducidas; 3.- Que, se acoge parcialmente la demanda, conforme lo dicho en los motivos vigésimo primero y siguientes; 4.- Que, cada parte soportará sus propias costas.”*

Undécimo: Que, lo ejercido en estos autos corresponde a una acción de indemnización de perjuicios, en juicio sumario, en los términos de lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por parte de doña Liliana Gutiérrez Valderrama, propietaria del departamento N°51 y de la firma Inversiones y Asesorías Azevedo e Campos Ltda., propietario del departamento N°253, ambas unidades pertenecientes al proyecto inmobiliario denominado “Condominio Edificio Tantum” ubicado en calle Luna N°115, comuna de Concón, V Región de Valparaíso, acción deducida en contra de los demandados Inmobiliaria Geomar Cuatro S.A. y Constructora Novatec S.A., a fin que éstos respondan por los daños que se detallan en el libelo, ya sea solidariamente, o en subsidio, en forma simplemente conjunta.

Duodécimo: Que, de acuerdo a lo previsto en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha establecido en nuestro ordenamiento legal una responsabilidad de carácter integral y objetiva, expresada en que el propietario primer vendedor responde de todos los daños y perjuicios que deriven de la construcción de una edificación y que ha estado a su cargo, precisamente por cuanto realiza el estudio respectivo para la ejecución de la obra y propone un proyecto, con especificaciones técnicas e incluso supervisiones y revisiones, en su caso. Adicionalmente, la ley mandata que de dicha responsabilidad no puede excusarse, salvo que se acredite que los daños no tienen su origen en fallas o defectos en la construcción, motivo por el cual diversos tratadistas la consideran como una responsabilidad estricta calificada, ello sin perjuicio de la acción de reembolso en contra de quien originó el daño, según proceda.

Décimo tercero: Que, en este contexto, lo cierto es que la sentencia impugnada estableció, conforme se aprecia de su considerando vigésimo, que a partir de la abundante prueba incorporada al juicio por ambas partes – demandantes y demandados – consistente, en probanzas documentales, testimoniales, confesional y pericial, fue posible acreditar la existencia de fallas o defectos en las unidades de propiedad de los actores, departamentos 51 y 253 del Edificio Tantum, cuya entidad no se condice con el deterioro habitual por el uso o



la carencia de mantención de las mismas, conforme alegaron las demandadas en su defensa, y que en realidad son atribuibles a defectos provenientes por falencias constructivas en sus terminaciones ya sea por la mano de obra o por la deficiente calidad de los materiales empleados en la construcción. Lo anterior, igualmente, permite descartar la inexistencia de estas fallas o defectos constructivos y que fuera la principal defensa de las demandadas y que como está visto no tiene asidero en los hechos asentados y acreditados en el pleito.

Décimo cuarto: Que, en lo referente a que, por la sola circunstancia de haber concurrido a la suscripción de las escrituras públicas de compraventa de inmueble, en que los demandantes declararon en una de sus cláusulas que recibían la propiedad a su plena y entera conformidad y satisfacción sin tener reclamo que efectuar y aceptando las condiciones en que se entregaban los departamentos, implicaría liberar de responsabilidad a los demandados, tal argumento de ambas empresas apelantes no tiene asidero jurídico alguno, en la medida que, como ya se dijera por esta Corte en el razonamiento duodécimo de esta sentencia, la responsabilidad fijada en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones es de carácter legal, integral y objetiva por lo que, tanto el propietario primer vendedor, como el constructor, en su caso, no pueden pretender exonerarse de la misma por la sola existencia de cláusulas contractuales que, por lo demás, son estipulaciones fijadas por ellos mismos en su directo y particular beneficio; motivo que permitirá, también, desechar tal alegación de las demandadas.

Décimo quinto: Que, sobre el cuestionamiento que efectúan las demandadas a la cuantía determinada por concepto de los daños existentes en ambas propiedades – departamentos 51 y 253 – la misma fue fijada por el Tribunal a quo a partir del contenido del informe pericial N° 20181203 que fuera evacuado en autos, según consta a folio 160, por la perito doña María Angélica Cabello Arroyo, designada por resolución de fecha diez de septiembre de dos mil dieciocho.

El anotado informe pericial, cuya solicitud fuera realizada por las propias demandadas, según se lee en el escrito de folio 59, tuvo un triple objetivo, a saber: a) determinar si los departamentos 51 y 253 del Edificio Tantum efectivamente presentaban los defectos que fueron específicamente incluidos en la demanda y, en caso afirmativo, precisar cuáles estaban presentes y cuales no existían en cada uno de los referidos departamentos; b) en caso que alguno de los defectos alegados en la demanda llegase a existir, determinar su causa, precisando si obedecían a errores constructivos o de diseño imputables a la parte demandada, o



bien, a asuntos de uso o mantención de responsabilidad de los propietarios; y c) en caso que efectivamente existiese alguno de los defectos alegados en la demanda y se llegase a establecer además que obedecen a errores constructivos o de diseño imputables a la parte demandada, determinar cuál sería el valor real de reparar dichos defectos.

Décimo sexto: Que, ahora bien, en lo referente al departamento 51 la perito informó, explicando de forma detallada cada una de las observaciones verificadas en la calidad de la construcción y que debían ser reparadas, respecto de cielos y muros con humedad en el baño principal; shower door; muebles de cocina; pavimentos; ventanales; espacio de lavavajillas; cielo de terraza; y, canterías en el encuentro de muros y cielos de los distintos recintos.

En este sentido, entre los diversos aspectos observados, aparece como revelador lo manifestado por la perito al abordar el concepto de daños sobre cielos y muros con humedad en el baño principal, detectando que estos se producían por infiltración de agua proveniente de deficiencias en el sistema de evacuación al alcantarillado de aguas servidas, desde la ducha del piso superior, unido a la falta de sellos adecuados y deficiente impermeabilización de la losa, por mala calidad de mano de obra o de los materiales empleados, conclusión a la que arriba dado que esta deficiencia se detectó, además, en otros departamentos del mismo Edificio y de manera similar.

En el caso del shower door, la perito informó que el desprendimiento de sellos y cierre de mamparas sin el ajuste debido, obedecían a una deficiente instalación del artefacto o de la calidad de los materiales empleados.

Sobre los muebles de cocina, estableció que las deformaciones de bandejas eran debidas al espesor de las placas de melamina utilizadas en la fabricación de estos, que sufrían deformaciones por su baja capacidad de soporte, agravado con la humedad ambiental imperante en la zona; a lo que sumó que los tornillos empleados eran oxidables sin tapa plástica y la falta de tapacantos en algunas cajoneras.

Respecto de los pavimentos, indicó que, de acuerdo a las Especificaciones Técnicas eran de gres esmaltado al interior de los departamentos y que sólo era porcelanato en los muros de vanitorio y ducha del baño número 1.

Para los ventanales, explica que, aquel correspondiente al dormitorio principal presenta daños mayores que, en su opinión, obedece al uso de materiales inadecuados a la zona en que se emplaza el Edificio, como serían el brazo de abatir y los tornillos empleados que son de materiales ferráticos, es decir cincados o galvanizados, que ameritan su cambio por ser oxidables.



DMVGKDKRC

Observa, también, las dificultades del espacio físico que se destinó para la localización de un lavavajillas, el que requeriría ejecutar una estructura adicional que lo sostenga y una terminación acorde al mueble de cocina.

Igualmente, la perito observa respecto de los daños en cielo de terraza que la magnitud de estos evidencia reiterada exposición de ese elemento a la humedad, agregando que tratándose del departamento 51, ubicado en el quinto piso, que es intermedio en el Edificio, en su concepto, se trataba de infiltración de agua procedente del piso superior, provocado entre otras causas, por una deficiente impermeabilización de la losa y la falta de una mínima pendiente en el pavimento, para escurrimiento de aguas lluvias hacia el exterior.

Trata, de la misma forma, la situación acerca de la defectuosa colocación de puertas, refiriendo que, una puerta presenta separación mayor a la requerida, entre la puerta y su marco y otra, entre puerta y pavimento, motivado por una deficiente mano de obra empleada que no ajustó correctamente la puerta a su vano, es decir, un defecto constructivo.

Asimismo, sobre las canterías en el encuentro de muros y cielos de los distintos recintos, concluye que las observaciones denunciadas en esta terminación, efectivamente fue verificada en la existencia de sectores que carecían de cantería, añadiendo que, incluso en un mismo muro, existían tramos con cantería y otros no, lo que se origina en un incumplimiento de las Especificaciones Técnicas, es decir del proyecto.

Décimo séptimo: Que, con similar detalle al expuesto en el considerando que antecede, la perito trata cada una de las observaciones que pudo determinar en el departamento 253 y cuyas partidas deben ser reparadas, a saber, pavimentos del estar – comedor – cocina; cielo de terraza; muebles de cocina; y canterías.

Así, detectó defectos en la instalación y color disparateo en las palmetas del pavimento del estar – comedor – cocina, las que efectivamente tenían distinta tonalidad, el cual atribuye a no haber sido seleccionado adecuadamente para su instalación. Esta situación la califica como un defecto constructivo que disminuye la estética y valoración del departamento.

Sobre la magnitud de los daños existentes en el cielo de terraza, considera que se trata de un departamento ubicado en el último piso del Edificio, concluyendo la perito que, los efectos se originan por una deficiente impermeabilización de la losa, desconociendo si los anclajes de las instalaciones emplazadas en la cubierta tuvieron sellos adecuados, que evitaran la infiltración de agua hacia el interior del Edificio.



En cuanto a los muebles de cocina, incluyendo lavavajillas, y las canterías, fija observaciones idénticas a las explicadas con ocasión de la revisión de los daños existentes en el departamento 51 del Edificio Tantum.

Décimo octavo: Que, de acuerdo a lo expuesto, a partir del informe pericial, antes detallado, se pudo establecer la efectividad primero de la existencia de defectos al interior de los departamentos 51 y 253 del Edificio Tantum, así como que el origen de los mismos era atribuible a errores constructivos o de diseño imputables a las demandadas.

Décimo noveno: Que, así las cosas, dentro del tercer objetivo fijado para esta pericia, esto es, la fijación de valor de los daños, los datos contenidos en la misma sirvieron de base para la determinación de la cuantía que efectúa el Tribunal a quo acerca de los daños provocados a los departamentos 51 y 253 del Edificio Tantum, antecedente que ponderado conforme a las reglas de la sana crítica, según dispone el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, permite desprender que el costo total de reparación para el departamento 51 respecto de cada uno de los defectos constructivos, ya singularizados, alcanza la suma de \$11.289.464.-; y, a su vez, el costo total de reparación del departamento 253 asciende a \$9.553.790.-, cifras fijadas acertadamente en la sentencia impugnada, en las que coincide esta Corte, y que deberán servir de presupuesto a las demandadas para cumplir con su obligación de reparar ambos departamentos, en la forma, modo y oportunidad que quedó ordenado en el considerando vigésimo cuarto del pronunciamiento de primer grado.

Vigésimo: Que, por otra parte, en cuanto al recurso de apelación presentado por los demandantes, estos sentenciadores reiteran los argumentos pormenorizadamente desarrollados en esta sentencia, todo lo cual bastará para descartar la petición de éstos apelantes, especialmente aquella en orden a modificar la obligación impuesta a las demandadas de reparar ambos departamentos 51 y 253, reemplazándola por el pago de una suma indemnizatoria; o para incorporar partidas no consideradas en el informe pericial evacuado en autos; o la subvaloración de los defectos constructivos, ello con el objeto de elevar el monto que sirve de base para disponer las reparaciones a que habrá lugar, considerando que, como se ha establecido, tanto la cuantía fijada para determinar el costo de las reparaciones como la obligación que deberán satisfacer las demandadas respecto de cada una de las unidades, ya singularizadas, se ajustan plenamente al mérito del proceso y de las pruebas rendidas en estos autos, sin que se pueda hacer reproche alguno en este sentido.



Vigésimo primero: Que, sobre lo argüido en la apelación de los demandantes sobre una menor superficie en los departamentos vendidos por las demandadas, cabe advertir que, según se lee de la cláusula tercera de los instrumentos en que consta la compraventa tanto del departamento 51, como del 253, documentos incorporados al proceso como números 6 y 7 del escrito de folio 17, no objetados de contrario, aparece que ambos inmuebles fueron adquiridos por sus respectivos compradores, a la sazón Inversiones y Asesorías Azevedo e Campos Limitada y doña Liliana Gutiérrez Valderrama, como ad corpus, esto es, por un solo precio y sin fijación de medidas de los mismos, motivo suficiente que permitirá descartar esta alegación.

Vigésimo segundo: Que, en cuanto a las demás alegaciones contenidas en el arbitrio de la parte demandante, estos no aportan elementos diversos que permitan a estos sentenciadores alcanzar una convicción distinta de aquella que llevó a la Juez a quo a determinar, la forma y modo en que fue acogida parcialmente la demanda y en la que deberá cumplir con la obligación de reparación, las sociedades demandadas de autos, la que por lo demás, como se dijo, es compartida por esta Corte.

Vigésimo tercero: Que, no existiendo otros elementos que ponderar o someter a un análisis jurídico, ambos recursos de apelación interpuestos tanto por la parte demandante, como demandada no podrán prosperar como viene indicado más arriba.

Por estas consideraciones y visto además, lo dispuesto en los artículos 186, y siguientes del Código de Procedimiento Civil y artículos 18 y 19 del Decreto con Fuerza de Ley N°458, de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, **se decide que:**

i.- **Se rechaza, sin costas,** la excepción de cosa juzgada opuesta por las demandadas Inmobiliaria Geomar Cuatro S.A. y Constructora Novatec S.A.

ii.-**Se confirma, sin costas,** la sentencia apelada pronunciada con fecha veinticuatro de mayo de dos mil diecinueve, dictada a folio 195 de estos antecedentes, por el Primer Juzgado Civil de Santiago.

Redacción a cargo del abogado integrante señor Rodrigo Rieloff Fuentes, quien no firma por ausencia.

Regístrese y devuélvase.

Civil N°7.646-2019

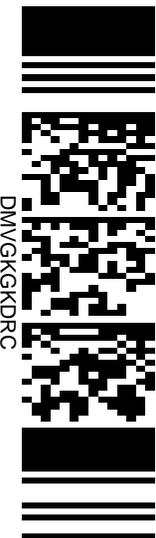




DMV/GKGDRC

Pronunciado por la Cuarta Sala de la C.A. de Santiago integrada por los Ministros (as) Hernan Alejandro Crisosto G., Antonio Ulloa M. Santiago, diecisiete de agosto de dos mil veintiuno.

En Santiago, a diecisiete de agosto de dos mil veintiuno, 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> o en la tramitación de la causa.
A contar del 04 de abril de 2021, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>