

## INDEMNIZACIONES DE PERJUICIOS POR APLICACIÓN DE “LEY DE LA CALIDAD”

**E**l artículo N° 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) señala que el propietario primer vendedor de una construcción es responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada.

Basándose en este precepto legal, un grupo copropietarios de un edificio de departamentos, dedujeron demanda de indemnización de perjuicios en contra de una empresa inmobiliaria, en su calidad de propietario primer vendedor, por presentar el edificio defectos en el sistema de evacuación de gases, ductos, instalación de llaves de paso del gas y en la inoperancia del sistema de estanques y bombas de agua.

Los demandantes solicitan que se condene a la empresa al pago de indemnizaciones de perjuicio por los tres conceptos siguientes: a. daño moral, que fundamentan en el hecho de adquirir un departamento de buen nivel con un importante desembolso de dinero y recibir uno que no cumple con mínimas medidas de seguridad y que resulta un peligro para la vida y salud de las personas; b. daño emergente, constituido por el valor de reparación de los departamentos y de las áreas comunes del edificio y, c. lucro cesante, el que estaría constituido por la pérdida de ganancia en el uso del inmueble derivado de la necesidad de dejar de habitarlo por el tiempo que se prolonguen los arreglos.

En sentencia de 22 de septiembre de 2007, el Tribunal de Primera Instancia rechazó la demanda deducida, fallo que fue apelado ante la Corte de Apelaciones, que lo revocó y, en su lugar, acogió la demanda, sólo en cuanto condena al pago de indemnizaciones por concepto de daño moral y daño emergente, pero, en este último caso, condena a la inmobiliaria al pago de una suma cuatro veces superior a la demandada por los actores, dado que la Corte avaló los daños mediante un peritaje que arrojó tal suma.

Por lo anterior, la inmobiliaria recurrió de Casación en la forma ante la Corte Suprema, sosteniendo que en la sentencia impugnada se ha incurrido en el vicio estatuido en

el numeral 4° del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, esto es, en haber sido dada ultra petita, ya que, no obstante haberse avalado el daño emergente en una suma superior a la solicitada, corresponde que la Corte acceda sólo a lo pedido por las partes.

Es del caso, que la Corte Suprema, en fallo de 21 de enero de 2009, acoge el recurso, fundamentando que esa misma Corte ha fallado reiteradamente que el vicio de ultra petita se produce cuando la sentencia, apartándose de los términos en que las partes situaron la controversia, altera el contenido de éstas, cambiando de objeto o modificando su causa de pedir, así como también cuando la sentencia otorga más de lo pedido por las partes en sus respectivos escritos que fijan la competencia del tribunal o cuando se emite un pronunciamiento en relación a materias que no fueron sometidas a la decisión del mismo.

Por tales razones, la Corte señala que no puede sino concluirse que el fallo que de la Corte de Apelaciones de Antofagasta ha incurrido en la causal de nulidad, al resolver más allá del tenor de las peticiones formuladas por las partes. En consecuencia, se invalida el fallo impugnado, dictando sentencia de reemplazo, de la misma fecha, en la que concede indemnización por daño moral en las mismas condiciones del fallo de la Corte de Apelaciones y concede indemnización por daño emergente de acuerdo al monto solicitado por los demandantes.

Sin embargo, respecto de este fallo de reemplazo, es necesario rescatar dos considerandos, dada su relevancia para el sector construcción.

Así, el considerando primero señala que la pretensión invocada por los demandantes tiene como fundamento de derecho el artículo 18 de la LGUC, de cuya lectura surge para este caso concreto la obligación del propietario primer vendedor de una construcción, de responder por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, por lo tanto, es el legislador quien impone la obligación a la demandada. Añade el considerando, que conforme al artículo 1.437 del Código Civil las fuentes de las obligaciones provienen de los contratos, cuasicontratos

hechos ilícitos, y también de disposición legal y, en este caso, es la norma legal la que representa el origen del vínculo jurídico que obliga al propietario primer vendedor frente a los daños y perjuicios que se pudieren ocasionar como consecuencia de fallas o defectos en una construcción, por lo no cabe disquisición acerca de la responsabilidad contractual o extracontractual, sino que la obligación nace exclusivamente por mandato legal.

Por otra parte, el considerando séptimo señala que, “además, conviene tener presente que los efectos jurídicos de la recepción municipal, no constituyen un abanico protector para los dueños o responsables de una obra construida, lo que se desprende del artículo 144 de la LGUC, ya que el Director de Obra debe revisar únicamente el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicable a la obra conforme al permiso otorgado y en esa virtud efectúa la recepción”.

En definitiva, es posible concluir, del proceso analizado, que la obligación establecida en el artículo 18 de la LGUC nace exclusivamente por mandato legal; que la recepción municipal no protege a los dueños o responsables de una obra construida de su responsabilidad, porque al Director de Obras Municipales le corresponde revisar únicamente el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la obra conforme al permiso otorgado, y en esa virtud se efectúa la recepción; y, que siendo el daño moral el menoscabo de un bien no patrimonial, y estando asegurado por la Constitución el derecho de la persona a mantener su integridad física y psíquica lo que importa que represente un interés que debe ser protegido, de manera que cualquier acción que atente contra dicha integridad constituye un perjuicio o daño que el derecho debe restablecer, y señala que soportar vivir en un inmueble recién adquirido con desperfectos tan graves como errores en la distribución del gas doméstico importa una aflicción psíquica que debe ser indemnizada, porque el artículo 2314 del Código Civil no distingue tipos de daños. **EC**

**René Lardinois**

Abogado  
Coordinación de Estudios Legales  
Cámara Chilena de la Construcción.