

Santiago, veintidós de enero de dos mil veinticinco.

Vistos y teniendo presente:

En estos autos, rol de esta Corte Suprema N°243.995-2023, caratulados "*Muñoz y otros con Municipalidad de San Pedro de la Paz*", iniciados ante el Segundo Juzgado Civil de Concepción, los demandantes dedujeron recurso de casación en el fondo en contra de la sentencia de segunda instancia dictada por la Corte de Apelaciones de Concepción el once de octubre de dos mil veintitrés, que confirmó la sentencia de primer grado que rechazó la demanda de indemnización de perjuicios declarando prescrita la acción.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES GENERALES:

PRIMERO: Que, en la especie, doña Mirta Priscilla Muñoz Bascuñán y otras 141 personas naturales, dedujeron la demanda de indemnización de perjuicios por defectos constructivos en contra de la Municipalidad de San Pedro de la Paz, como primera vendedora de las viviendas sociales adquiridas por los actores, ubicadas en la villa "Ruka Pehuén", del sector Michaihue de dicha comuna; acción reglada en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, "LGUC").

Explicaron que las unidades fueron adquiridas en 2010 y desde entonces surgieron severos defectos



constructivos que califican como estructurales, que consistirían en: **(i)** escurrimiento de agua por las paredes; **(ii)** muestras de humedad y hongos; **(iii)** fisuras o separaciones en el techo y paredes, especialmente en las uniones entre las paredes y cielo, y entre las paredes y suelo, con marcas evidentes de escurrimiento de agua lluvia; **(iv)** fuerte olor a humedad; **(v)** volcanitas del techo sin terminar; **(vi)** estructura de soporte de las casas de perfiles de metal, con muestras de corrosión, especialmente en las uniones que sustentan el segundo piso; **(vii)** ancho de las paredes de la vivienda que no superan los cinco centímetros de espesor y está compuesta por una malla metálica cubierta de cemento; **(viii)** las zonas de unión de los paneles y las losas de coronación constituyen una vía de acceso de aguas lluvia hacia el interior de las viviendas, dado que dicha unión se efectúa mediante cordones intermitentes de soldaduras en todos sus perímetros; **(ix)** paneles de muros que presentan en su interior una superficie porosa y con oquedades, facilitando la retención de aguas lluvias e infiltración de humedad por capilaridad del muro; **(x)** inexistencia de canales y bajadas de agua lluvia; **(xi)** paneles que conforman las paredes de las viviendas que tienen una baja resistencia térmica o que aumenta la posibilidad de condensación; **(xii)** corrosión en los elementos metálicos que conforman el marco de los paneles; **(xiii)** ausencia de



celosías en la puerta del baño; y, **(xiv)** problemas de cierre de puertas y ventanas por descuadre.

Indicaron que dichos defectos constituyen "daños estructurales", dado que afectan la estructura de las viviendas, y se refieren a las uniones en sus paredes, sus cimientos, sus muros, y el grosor de ellos. Así, a juicio de los demandantes es aplicable el estatuto especial de responsabilidad civil previsto en el artículo 18 de la LGUC, cuyo numeral 1º prevé un plazo de prescripción de la acción indemnizatoria de 10 años, contados desde la recepción final de las obras.

Instaron por la reparación del daño patrimonial soportado, a razón de \$20.000.000 por cada vivienda, sumando \$2.840.000.000 en total; y por el resarcimiento del daño moral sufrido por los 142 actores, según desglosan en cada caso, por un monto total de \$14.410.000.000.

SEGUNDO: Que la sentencia de primera instancia acogió la excepción de prescripción de la acción indemnizatoria y rechazó la demanda, teniendo en consideración que el plazo de prescripción de 10 años mencionado por los demandantes no es aplicable al caso concreto, pues aquél fue introducido en la LGUC por la Ley N°20.016, en vigor desde el 25 de agosto de 2005, cuyo artículo transitorio señala expresamente que las modificaciones introducidas por ella en la LGUC "sólo se



aplicarán a los permisos y autorizaciones que ingresen a tramitación con posterioridad a su entrada en vigencia”.

En ese orden de ideas, como los permisos de construcción del proyecto “Ruka Pehuén” datan del 27 de diciembre de 2004 (etapa I) y del 14 de enero de 2005 (etapa II), resulta que el plazo de prescripción aplicable es aquel de 5 años, establecido en el artículo 18 de la LGUC, en su texto anterior a las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.016, lapso que, computado desde la recepción de las obras, el 17 de octubre de 2018, expiró antes de la notificación de la demanda, el 4 de junio de 2018.

TERCERO: Que, conociendo la apelación interpuesta por la parte demandante, la Corte de Apelaciones de Concepción confirmó la sentencia de primer grado compartiendo íntegramente sus fundamentos, y acotando que la aplicabilidad de la nueva ley queda determinada por el momento de “ingreso” del proyecto a la Dirección de Obras Municipales (en adelante, “DOM”), sin considerar posteriores modificaciones.

II. EN CUANTO EL RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO:

CUARTO: Que, en un primer capítulo, se acusa que el fallo transgrede lo establecido en el artículo transitorio de la Ley N°20.016, y en el artículo 18 de la LGUC, al aplicar, el tribunal, la primera norma a un caso concreto que no lo ameritaba, y dejar de aplicar la



segunda regla a circunstancias de hecho incluidas en su enunciado.

Postulan los recurrentes que la finalidad de la Ley N°20.016 fue agilizar el otorgamiento de los permisos de urbanización y edificación, así como garantizar la calidad de la construcción. Entonces, el inciso segundo de su artículo transitorio debe interpretarse sobre la base de aquellos propósitos, directrices que deben llevar a entender que el régimen indemnizatorio aplicable, incluyendo los plazos de prescripción, queda determinado por la época en que se recibieron las obras, hito acaecido, en la especie, en el año 2008, época en que las modificaciones introducidas por la Ley N°20.016 a la LGUC se encontraban en pleno vigor.

QUINTO: Que, en un segundo apartado, los recurrentes denuncian que la sentencia quebranta nuevamente lo estatuido en el artículo transitorio de la Ley N°20.016, y en el artículo 18 de la LGUC, esta vez al desconocer que los dos permisos de construcción no fueron ejecutados de la forma otorgada, sino que fueron objeto de sucesivas modificaciones que transformaron el proyecto en su integridad, perjudicando su calidad. Por ello, estiman que la aplicabilidad del actual artículo 18 de la LGUC debe ser determinada a partir de la época de dichas modificaciones, y no desde el ingreso de la solicitud del permiso de construcción ante la Dirección de Obras.



SEXTO: Que, por último, en el arbitrio se plantea que los jueces de instancia han infringido los artículos 2492 y 2514 del Código Civil, normas *decisoria litis*, puesto que los dos yerros jurídicos anteriores derivaron en el rechazo de la acción reparatoria.

SÉPTIMO: Que, al referirse a la influencia que tales vicios habrían tenido en lo dispositivo del fallo, los recurrentes afirman que, de no haberse incurrido en ellos, no se habría declarado prescrita la acción y se habría acogido la demanda.

OCTAVO: Que, como se desprende de lo reseñado, la resolución del asunto controvertido en sede de casación exige determinar la época a partir de la cual resultan aplicables las modificaciones introducidas por la Ley N°20.016 a la LGUC, en especial aquella contenida en el artículo 18 de este último cuerpo normativo, referido al plazo de prescripción de la acción indemnizatoria por defectos constructivos, enderezada en contra del primer vendedor de un inmueble.

NOVENO: Que, son hechos asentados por los tribunales del grado, y relacionados con el punto de derecho identificado en el motivo que antecede, los siguientes:

a. El proyecto habitacional "Ruka Pehuén" contempló la construcción de 300 viviendas, y fue realizado con cargo al fondo solidario del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en un terreno de propiedad de la



Municipalidad de San Pedro de La Paz, emplazado en el sector "Michaihue" de dicha comuna;

b. El 27 de diciembre de 2004, la DOM emitió la Resolución N°244, que aprobó el loteo de la primera etapa del proyecto. El mismo día, en un acto administrativo separado, la DOM extendió el permiso de edificación N°165, relativo a las 155 viviendas correspondientes a esta etapa;

c. El 14 de enero de 2005, la DOM emitió la Resolución N°7, que aprobó el loteo de la segunda etapa del proyecto. El mismo día, en un acto administrativo separado, la DOM extendió el permiso de edificación N°4, relativo a las 145 viviendas correspondientes a esta etapa;

d. El 5 de agosto de 2005, la DOM dictó las Resoluciones N°129 y 130, que modificaron las Resoluciones N°244/2004 y 7/2005, variando las dimensiones de los lotes del proyecto;

e. El 23 de noviembre de 2006, la DOM dictó la Resolución N°241, que modificó las Resoluciones N°244/2004 y 7/2005, cambiando la proporción de las áreas verdes del proyecto;

f. El 30 de noviembre de 2007, la DOM dictó la Resolución N°297, que modificó las Resoluciones N°244/2004 y 7/2005, en lo referido a la infraestructura



de vialidad del proyecto, sus áreas verdes y superficie de equipamiento;

g. El 25 de enero de 2008, la DOM dictó la Resolución N°15, que modificó las Resoluciones N°244/2004 y 7/2005, al prolongar una de las calles del proyecto, variando, en consecuencia, la proporción de vialidad, equipamiento, áreas verdes y habitación;

h. El 17 de octubre de 2008, la DOM cursó la recepción definitiva del proyecto;

i. El 28 de marzo de 2018, fue presentada la demanda; y,

j. El 4 de junio de 2018, la demanda fue notificada personalmente al alcalde de la Municipalidad de San Pedro de La Paz.

DÉCIMO: Que el inciso primero del artículo 18 de la LGUC, dispone que: *"El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios..."*.

Luego, el inciso 9° de la regla citada, prevé: *"Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en los plazos que*



se señalan a continuación: 1. En el plazo de diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble; 2. En el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones; En el plazo de tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras”.

UNDÉCIMO: Que el último pasaje transcrito fue incorporado en la LGUC por el artículo único, numeral 2°, letra b) de la Ley N°20.016, publicada en el Diario Oficial el 27 de mayo de 2005. Con anterioridad, la regla de prescripción prevista en el artículo 18 de la LGUC decía: *“Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en cinco años, contados desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales”*, sin distinción entre las clases o tipo de defectos.

DUODÉCIMO: Que, en cuanto a la vigencia de esta modificación en el tiempo, el artículo transitorio de la Ley N°20.016, indica: *“Esta ley comenzará a regir noventa días después de su publicación en el Diario Oficial*

Las modificaciones que introduce esta ley en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, sólo se aplicarán a los



permisos y autorizaciones que ingresen a tramitación con posterioridad a su entrada en vigencia”.

DÉCIMO TERCERO: Que, en las anotadas circunstancias, las modificaciones que la Ley N°20.016 introdujo en la LGUC sólo resultan aplicables a los permisos y autorizaciones ingresadas a tramitación a partir del 25 de agosto de 2005, al corresponder, éste, al nonagésimo día posterior a su publicación en el Diario Oficial.

Así, aquel límite temporal excluye a los permisos de construcción que amparan al conjunto habitacional “Ruka Pehuén”, puesto estos fueron extendidos -y, lógicamente, ingresados a tramitación- con anterioridad, el 27 de diciembre de 2004, respecto de la etapa N°1, y el 14 de enero de 2005, respecto de la etapa N°2.

DÉCIMO CUARTO: Que, en consecuencia, la prescripción de la acción de marras queda sujeta al plazo de 5 años estatuido en el texto anterior del artículo 18 de la LGUC, transcrito en el motivo undécimo que antecede, de manera tal que, a la época de presentación -y notificación- de la demanda, aquel lapso había expirado largamente.

DÉCIMO QUINTO: Que, lo concluido no se ve alterado por la interpretación teleológica que postulan los demandantes en el primer capítulo de su recurso de casación, pues no puede darse preminencia a aquella herramienta hermenéutica sobre el tenor literal del



artículo transitorio de la Ley N°20.016, que sujeta su aplicación a un hito temporal único, sin distinción. Cabe recordar, en este extremo, que el artículo 19 del Código Civil, en su inciso primero refiere: *"Cuando el sentido de la ley es claro, no se desatenderá su tenor literal, a pretexto de consultar su espíritu"*.

Tampoco podrá prosperar el segundo apartado del recurso de nulidad sustancial, por cuanto, como se reseñó en el motivo noveno que antecede, las resoluciones N°129/2005, 130/2005, 241/2006, 297/2007, y 15/2008, todas de la DOM de San Pedro de La Paz, no tuvieron por efecto modificar los permisos de construcción N°165/2004 y 4/2005, sino que se limitaron a adecuar el contenido de las resoluciones N°244/2004 y 7/2005, que aprobaron los loteos respectivos.

Finalmente, encontrándose supeditado el tercer yerro jurídico denunciado por los recurrentes al éxito de alguno de sus dos primeros postulados, éste deberá ser necesariamente desoído.

DÉCIMO SEXTO: Que, por todo lo antes expresado, habiéndose descartado la concurrencia de las infracciones esgrimidas por el recurrente, el recurso de casación en el fondo no puede prosperar y debe ser desestimado.

En conformidad asimismo con lo que disponen los artículos 764, 765, 766, 767, 768 y 805 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en



el fondo interpuesto en lo principal de la presentación folio N° 49, en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Concepción el once de octubre de dos mil veintitrés.

Regístrese y devuélvase con sus agregados, si los hubiere.

Redacción del fallo a cargo del Ministro (S) Sr. Contreras.

Rol N° 243.995-2023.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Sra. Ángela Vivanco M., Sr. Diego Simpértigue L. y Sr. Roberto Contreras O. (s) y por los Abogados Integrantes Sr. Raúl Fuentes M. y Sra. Andrea Ruíz R. No firman, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, los Ministros Sra. Vivanco por haber cesado en funciones y Sr. Contreras por haber concluido su período de suplencia.



En Santiago, a veintidós de enero de dos mil veinticinco, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

