



2024

REPÚBLICA DE CHILE
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sentencia

Rol 14.647-2023

[27 de agosto de 2024]

**REQUERIMIENTO DE INAPLICABILIDAD POR
INCONSTITUCIONALIDAD RESPECTO DEL ARTÍCULO 18 INCISO
PRIMERO DEL DECRETO CON FUERZA DE LEY N° 458 DE 1975, LEY
GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES**

JUAN PABLO RODRÍGUEZ Y COMPAÑÍA LIMITADA Y OTROS
EN EL PROCESO ROL N° 871-2022 (CIVIL), SOBRE RECURSO DE APELACIÓN,
SEGUIDO ANTE LA CORTE DE APELACIONES DE SAN MIGUEL, EN ACTUAL
CONOCIMIENTO DE LA CORTE SUPREMA, POR RECURSOS DE CASACIÓN EN
LA FORMA Y EN EL FONDO, BAJO EL ROL N° 124.625-2023

VISTOS:

Que, Constructora Juan Pablo Rodríguez y Compañía Limitada, y otros accionan de inaplicabilidad respecto del artículo 18 inciso primero del Decreto con Fuerza de Ley N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el proceso Rol N° 871-2022 (Civil), sobre recurso de apelación, seguido ante la Corte de Apelaciones de San Miguel, en actual conocimiento de la Corte Suprema, por recursos de casación en la forma y en el fondo, bajo el Rol N° 124.625-2023.

Preceptos legales cuya aplicación se impugna

El texto de los preceptos impugnados dispone lo siguiente:



0000720
SETECIENTOS VEINTE

“Decreto con Fuerza de Ley N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones

(...)

Artículo 18.- *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. En el caso de que la construcción no sea transferida, esta responsabilidad recaerá en el propietario del inmueble respecto de terceros que sufran daños o perjuicios como consecuencia de las fallas o defectos de aquélla.”.*

(...)

Síntesis de la gestión pendiente y del conflicto constitucional sometido al conocimiento y resolución del Tribunal

Con fecha 29 de agosto 2018, Martín Sergio Raúl Concha Correa y otros dedujeron demanda de indemnización de perjuicios ante el Segundo Juzgado de letras de Buin contra Constructora Juan Pablo Rodríguez y Compañía Limitada, en su calidad de constructora, Inmobiliaria e Inversiones Rio Lapataia Limitada, en su calidad de propietaria primera vendedora y en contra de Inmobiliaria e Inversiones Rio Azopardo Limitada, en su calidad de propietaria primera vendedora.

Expone la requirente que el tribunal sustanciador aplicó la norma del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, impugnado en esta sede, acogiendo la demanda de indemnización de perjuicios interpuesta en contra de Constructora Juan Pablo Rodríguez y Compañía Limitada, en su calidad de constructora e Inmobiliaria e Inversiones Rio Lapataia Limitada, en su calidad de propietaria primera vendedora. Igualmente se condenó a Constructora Juan Pablo Rodríguez y Compañía Limitada e Inmobiliaria e Inversiones Rio Lapataia Limitada a pagar conjuntamente montos por daño emergente, daño moral y costas.

La Ilustrísima Corte de Apelaciones de San Miguel con fecha 10 de mayo de 2023, revocó la sentencia, resolviendo acoger la demanda igualmente en contra de la Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Rio Azopardo Limitada. Con ello, afirma, se extendió la responsabilidad de forma contraria a la Constitución, debido a que dicha sociedad no es la primera empresa vendedora ni la constructora en el caso concreto de autos.



Seguidamente dedujo recursos de casación en la forma y en el fondo en contra de tal pronunciamiento, con decreto de autos relación desde el 24 de agosto de 2023.

La Ley N° 19.472, conocida como Ley de “Calidad de la Construcción”, fue publicada en el Diario Oficial de 16 de septiembre de 1996, comenzando a regir el día 17 de Diciembre del mismo año. Esta ley modificó la Ley General de Urbanismo y Construcciones, especialmente sus artículos 18 y 19, mediante la creación de un nuevo régimen de responsabilidad civil en la construcción, que subsiste paralelo a aquél contemplado en el Código Civil. En aquellas disposiciones se establece que la responsabilidad del propietario primer vendedor es de carácter objetiva o sin culpa. Precisa que, aunque el texto de la ley no lo señala en forma expresa, hay antecedentes en la historia del establecimiento de la norma y así ha sido reconocido por la doctrina.

Así, al menos en lo que respecta al artículo 18 en comento, éste establece un sistema de responsabilidad objetiva, esto es, aquella que se produce con independencia de la culpa del sujeto. Al aplicar esta norma, el tribunal en realidad, no le resultará relevante probar, ni valorar la prueba siempre habrá responsabilidad civil por parte del primer propietario. Con ello se vulnera, el principio de legalidad constitucional establecido en el artículo 7 de la Constitución Política de la República, así como las garantías contempladas en su artículo 19 N° 2; 3 y 26.

La responsabilidad civil objetiva vulnera la garantía constitucional del artículo 19 N° 2 constitucional porque basta que exista un daño para configurar una obligación de responder por parte del primer propietario, discriminación que carece de toda razonabilidad y justificación. Ello igualmente violentando el principio de la proporcionalidad en el caso concreto en cuanto el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, al no distinguir, comprende de forma amplia tanto los daños materiales, esto es daño emergente y lucro cesante, como al daño moral.

En la especie se infringe el principio de igual protección ante la ley y los elementos constitutivos de la garantía de debido proceso. Esto porque en los contratos de compraventa correspondientes se estableció que, para todos los efectos legales, judiciales y convencionales del contrato, las partes fijaban como su domicilio la ciudad y comuna de Santiago, lo cual no se ha respetado en este caso porque conoce un tribunal incompetente como es el Juzgado de Letras de Buin.

Afirma que el respeto a la garantía preceptuada en el artículo 19 N° 26 de la Carta Fundamental también es exigible a los órganos del estado, entre los que cabe incluir, a los tribunales de justicia, cuyo actuar en el caso concreto ha



0000722
SETECIENTOS VEINTIDOS

vulnerado la esencia de diversos derechos fundamentales consagrados en la Carta Fundamental, tales como la igualdad ante la ley, el debido proceso legal.

Tramitación

El requerimiento fue acogido a trámite por la Segunda Sala, a fojas 599, con fecha 28 de agosto de 2023, decretándose la solicitud de suspensión del procedimiento y confiriéndose traslados para su pronunciamiento en torno al cumplimiento de los requisitos de admisibilidad.

Posteriormente, fue declarado admisible, a fojas 677, por resolución de fecha 20 de septiembre del mismo año. No fueron formuladas observaciones por la parte requerida, una vez conferidos los traslados correspondientes.

A fojas 692, por decreto de fecha 9 de noviembre de 2023, se trajeron los **autos en relación**.

Vista de la causa y acuerdo

En Sesión de Pleno de 29 de mayo de 2024 se verificó la vista de la causa, oyéndose la relación pública y alegatos por la requirente del abogado Jorge Gonzalo Torres Zúñiga y de la parte requerida del abogado René Luis Núñez Ávila. Se adoptó acuerdo con igual fecha, conforme certificación del relator.

Y CONSIDERANDO:

I.- ASPECTOS GENERALES SOBRE EL PRECEPTO IMPUGNADO

PRIMERO. Que, en este caso, se impugna el artículo 18, inciso primero, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Específicamente, a fojas 21, se solicita a nuestra Magistratura “declarar inaplicable el artículo 18 inciso primero de la ley general de urbanismo y construcción, en la causa Rol N° 124.625-2023, tramitada actualmente en la Excma. Corte Suprema; por ser contrario a los artículos 7, y 19 N° 2°, 3°, y 26°, todos de la Constitución Política de la República”.

SEGUNDO. Que, el artículo 18, inciso primero, 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. En el caso de que la construcción no sea transferida, esta responsabilidad recaerá en el propietario del inmueble respecto de terceros que sufran daños o perjuicios como consecuencia de las fallas o defectos de aquélla”.

TERCERO. Que, no está demás señalar que dicha disposición forma parte de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuerpo normativo “que contiene los principios, atribuciones, potestades, facultades, **responsabilidades**, derechos, sanciones y demás normas que rigen a los organismos, funcionarios, profesionales y particulares, en las acciones de planificación urbana, urbanización y construcción” (FIGUEROA VALDÉS, Juan Eduardo (2022). Urbanismo y construcción. Santiago: Ediciones Der, p. 52).

En concreto, la norma se ubica en el Título Primero (Disposiciones Generales), Capítulo III (De los profesionales), del referido cuerpo normativo.

CUARTO. Que, entonces, la disposición impugnada es de carácter especial, propia de un ámbito especialmente regulado. No por nada la misma Ley General de Urbanismo y Construcciones manifiesta su carácter especial, disponiendo que “Las disposiciones de la presente ley prevalecerán sobre cualquiera otra que verse sobre las mismas materias (...)” (artículo 7°, inciso primero).

II.- EL CONFLICTO PLANTEADO Y LA GESTIÓN PENDIENTE

LOS FUNDAMENTOS DE LA PRETENSIÓN DE INAPLICABILIDAD

QUINTO. Que, como se señaló al comienzo, la pretensión de inaplicabilidad del inciso primero del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se funda en la transgresión de los artículos 7 y 19, este último en sus numerales N° 2°, 3° y 26°, todos de la Constitución Política de la República.

En cuanto a la infracción del artículo 7° constitucional, la requirente indica que “la Corte de Apelaciones de San Miguel con fecha 10.05.2023, revoca la sentencia y declara que además se acoge la demanda también en contra de la Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Rio Azopardo Limitada. (Exiende la responsabilidad de manera inconstitucional), ello debido a que dicha sociedad no es la primera empresa vendedora ni la constructora en el caso concreto de autos.” (fojas 13).

En cuanto a la infracción del artículo 19 N° 2 de la Constitución, plantea que “la responsabilidad civil objetiva vulnera la garantía constitucional en comento, ya que se estaría privando de manera discriminatoria y arbitraria, del derecho fundamental porque **basta que exista un daño** y se debe



responder por parte del primer propietario, discriminación que carece de toda razonabilidad y justificación. Sin perjuicio de vulnerar también el principio de la proporcionalidad en el caso concreto se debe responder. El artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, Al no distinguir, comprende de forma amplia tanto los daños materiales, esto es daño emergente y lucro cesante, como al daño moral ??????. (SIC) El legislador y los Tribunales de Justicia, al aplicar la norma inconstitucional, en el caso concreto de autos, se encuentran vulnerando abiertamente, por tanto, al principio de legalidad establecido en los artículos 7 de la Constitución Política de la República; vulnerando, además, distintos derechos fundamentales.” (fojas 15).

En cuanto a la infracción artículo 19 N° 3 de la Constitución, en relación al debido proceso, sostiene que “la norma que se impugna de inconstitucional, es el artículo 18 inciso primero de la ley General de Urbanismo y Construcción, infringen el principio de igual protección ante la ley y los elementos del debido proceso. Esto además *porque en los contratos de compraventa se establece que para todos los efectos legales, judiciales y convencionales de este contrato, las partes fijan como su domicilio la ciudad y comuna de Santiago*”, lo cual evidentemente no se cumple en este caso porque conoce un tribunal totalmente incompetente como es el Juzgado de Letras de Buin, transgrediéndose la garantía constitucional del Debido Proceso Legal” (fojas 17).

Finalmente, en torno a la garantía del artículo 19 N° 26 de la Constitución, argumenta que aquella “también es exigible a los Órganos del Estado, entre los que cabe incluir, por supuesto, a nuestros tribunales de justicia, cuyo actuar en el caso concreto ha vulnerado la esencia de diversos derechos fundamentales consagrados en la Carta Fundamental, tales como la igualdad ante la ley, el debido proceso legal; conforme se ha expuesto latamente a lo largo de esta presentación.” En efecto, “la sentencia del Segundo Juzgado de Buin y la Ilustrísima Corte de Apelaciones de San Miguel, han vulnerado estas garantías constitucionales, al pretender que es responsable solamente las empresas demandadas y que sólo puede ser restringida mediante un debido proceso establecido por la ley, ejercido por un órgano con expresa competencia para ello.” (fojas 19).

Concluye lo relativo a las infracciones constitucionales que denuncia, señalando que “el Tribunal Civil de Buin y la Ilustre Corte de Apelaciones de San Miguel, al valerse, fundamentalmente del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción; privaron de eficacia a los derechos fundamentales consagrados en el artículo 19 numerales 2°, 3° de la Carta Fundamental; y, como consecuencia de ello, se está afectando la esencia de estas garantías, vulnerándose, por tanto, el derecho fundamental contenido en el numeral 26° del mismo precepto.” (fojas 20).



LA GESTIÓN PENDIENTE

SEXTO. Que, en cuanto a la gestión judicial en cuyo contexto se ha accionado de inaplicabilidad, corresponde señalar que el caso se origina por demanda de indemnización de perjuicios, interpuesta con fecha 29.08.2018, ante el Segundo Juzgado de Letras en lo Civil de Buin.

En ella, accionaron diversos propietarios de casas ubicadas en el condominio Amanecer XVII ubicado en La Reina, en contra de **Constructora Juan Pablo Rodríguez y Compañía Limitada**, en su calidad de constructora, **Inmobiliaria e Inversiones Río Lapataia Limitada**, en su calidad de propietaria primera vendedora y en contra de **Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada**, en su calidad de propietaria primera vendedora.

En la demanda, se solicita resarcir los siguientes perjuicios:

a) El valor de la reparación de los daños existentes en las casas ascienden a la suma de 27.420 Unidades de Fomento o lo que el mérito del proceso indique;

b) El valor de la reparación de los daños existentes en los espacios comunes ascienden a la suma de 4.391 Unidades de Fomento o lo que el mérito del proceso indique;

c) El valor de los daños morales totales experimentados por los demandantes ascienden, que según el libelo, ascienden, en total, a \$250.000.000. Cada actor habría sufrido daños por \$10.000.000.-

SÉPTIMO. Que, luego de tramitado el proceso respectivo, con fecha 05.05.2022, el Juzgado acoge la demanda de indemnización de perjuicios, en los siguientes términos:

I.- que, se **RECHAZAN** las objeciones documentales opuestas por el demandado en su escrito de fecha 29 de octubre de 2019;

II.- Que, se **RECHAZAN** las excepciones de prescripción, falta de legitimación activa, exceso de avalúo e inimputabilidad del daño opuestas en la contestación de la demanda;

III.- Que, se **RECHAZA** la demanda interpuesta en contra de Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada, representada legalmente por Juan Pablo Rodríguez Varas;

IV.- Que, se **RECHAZA** la demanda en cuanto a la indemnización de perjuicios por los daños en los espacios comunes;

V.- Que, se **ACOGE** la demanda de indemnización de perjuicios interpuesta con fecha 29 de agosto de 2018 en contra de **Constructora Juan**



Pablo Rodríguez y Compañía Limitada, en su calidad de constructora e **Inmobiliaria e Inversiones Río Lapataia Limitada**, en su calidad de propietaria primera vendedora, ambas representadas legalmente por Juan Pablo Rodríguez Varas;

VI.- Que, en consecuencia se **CONDENA a Constructora Juan Pablo Rodríguez y Compañía Limitada e Inmobiliaria e Inversiones Río Lapataia Limitada**, ambas representadas legalmente por Juan Pablo Rodríguez Varas a pagar conjuntamente: 1.- A don Martín Sergio Raúl Concha Correa y dona Mirta del Pilar Ramírez Baltra la suma de 3503,6 unidades de fomento a título de daño emergente. 2.- A don Ricardo Francisco Benavente la suma de 3503,6 unidades de fomento a título de daño emergente. 3.- A doña Patricia Loreto Muñoz Ascueta y don Miguel Eduardo Peña Bizama la suma de 3503,6 unidades de fomento a título de daño emergente. 4.- A don Cristian Leonardo Céspedes Viñuela y dona Barbara Alejandra Soto Vidal la suma de 3503,6 unidades de fomento a título de daño emergente. 5.- A don Reynaldo Rodrigo González Ramos la suma de 3503,6 unidades de fomento a título de daño emergente. 6.- A Martín Sergio Raúl Concha Correa, Mirta del Pilar Ramírez Baltra, Martín Andrés Concha Ramírez, Ricardo Francisco Benavente Nitsche, Claudia Irene Lynch San Martín, Maximiliano Andrés Benavente Lynch, Ignacio Pablo Benavente Lynch, Miguel Eduardo Peña Bizama, Patricia Loreto Muñoz Ascueta, Cristóbal Felipe Peña Muñoz, Rodrigo Antonio Peña Muñoz, Miguel Emilio Peña Muñoz, Diego Andrés Peña Muñoz, Herman Osses Fuenzalida, Herman Osses Barriere, Elena Osses Barriere, Julián Osses Barriere, Daniela Ramírez Estrada, Cristian Leonardo Céspedes Viñuela, Barbara Alejandra Soto Vidal, Antonia Belén Céspedes Soto, Pedro Alfonso Céspedes Soto, Reinaldo González Ramos, Abby Flies Anon, y José Domingo González Flies, la suma de \$2.000.000 de pesos, cada uno, a título de daño moral.”

OCTAVO. Que, la sentencia del Tribunal Civil fue apelada. Conociendo de tal arbitrio, la Corte de Apelaciones de San Miguel, con fecha 10.05.2023, revocó parcialmente la sentencia, únicamente en cuanto no la había acogido respecto de uno de los demandados. Resuelve, en concreto, que “Se revoca la sentencia apelada de cinco de mayo de dos mil veintidós, sólo en cuanto rechazó la demanda respecto de la demandada Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada, y se declara que también se acoge la demanda de indemnización de perjuicios deducida en su contra, en los mismos términos que respecto de la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Río Lapataia Limitada, esto es, en calidad de propietaria primera vendedora. En consecuencia, se condena a Inmobiliaria e Inversiones Río Azopardo Limitada, a pagar conjuntamente con las sociedades Inmobiliaria e Inversiones Río Lapataia Limitada y Constructora Juan Pablo Rodríguez y Compañía Limitada las sumas de dinero que se singularizan en los puntos resolutivos VI.- y VII.- de la sentencia de primera instancia”.



Frente a dicha decisión adversa, se alzó la requirente vía casación en la forma y en el fondo, recursos cuya tramitación se encuentra actualmente suspendida, por decisión de nuestra Magistratura. Allí está llamada a incidir la inaplicabilidad planteada;

III.- RESPONSABILIDAD CIVIL Y CONSTRUCCIÓN. CONTEXTO Y ALCANCES ESPECÍFICOS SOBRE LA NORMA IMPUGNADA.

NOVENO. Que, como se ha apuntado, en el caso de marras, se impugna la aplicación del inciso primero del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, disposición que configura un régimen de responsabilidad civil especial, aplicable al “propietario primer vendedor” de una construcción. Como se apuntó en el considerando cuarto, dicha norma se ubica en el Título Primero (*Disposiciones Generales*), Capítulo III (*De los profesionales*), del referido cuerpo normativo, correspondiendo a una disposición de carácter especial, vinculada a una materia especialmente regulada.

DÉCIMO: Que, no en vano, se ha afirmado en nuestro medio que “La industria de la construcción es una de las más trascendentales del mundo. Las obras de construcción nos benefician y afectan a todos, sin importar el país o del tipo de sociedad en que nos encontremos. Por ello es posible sentir a diario sus virtudes, deficiencias y ausencias, tanto a nivel mundial como en la cotidianidad de nuestras vidas”.

En este sentido, se añade, es la industria de la construcción “la que nos permite tener un techo sobre nuestras cabezas, la que lleva agua limpia y potable a nuestros hogares, la que nos permite generar rutas de transportes, la que nos proporciona electricidad para todas nuestras actividades diarias, la que nos permite trabajar, disponer de lugares para cuidar nuestra salud y mejorar nuestro bienestar social, entre tantas otras cosas. No cabe duda, entonces, lo clave y relevante que es esta industria para el desarrollo humano, social y económico” (PADILLA PAROT, Ricardo (2023). *El contrato de construcción privado: alcances, obligaciones y responsabilidad*. Santiago: Editorial Thomson Reuters, p. 1);

DÉCIMO PRIMERO: Que, dada la relevancia que tiene la industria de la construcción y la complejidad que representa en sí la actividad constructiva, en la que intelectual y materialmente intervienen distintos sujetos, con distintos roles, es que la responsabilidad derivada por daños o defectos de la construcción ha recibido un tratamiento legislativo especial. Se trata de un ámbito en el que, en nuestro medio, ha operado la descodificación del Derecho Civil.



En este sentido, se ha hecho acento en que “En las faenas y tareas constructivas hay, como en otras labores complejas, muchas ocasiones para que se produzcan daños, sea en las personas o en los bienes de terceros. Desde antiguo, por tanto, ha preocupado a los legisladores establecer un régimen normativo especial que permita determinar el grado y la forma de hacer valer la responsabilidad de quienes se dedican a la actividad constructiva, y que trasunta también un interés colectivo de que las obras, edificios y construcciones en general presenten una solidez y firmeza que evite la inseguridad de la población” (CORRAL TALCIANI, Hernán (1999). Responsabilidad civil extracontractual en la construcción. En Gaceta Jurídica N° 223, p. 31).

DÉCIMO SEGUNDO: Que, al aproximarse a este complejo ámbito, no puede perderse de vista, como lo ha advertido la doctrina comparada, que “Describir las responsabilidades de los sujetos intervinientes en la construcción de edificios, como cualquier otra parcela de la responsabilidad civil, supone entrar en un ámbito de la realidad social y humana patológico y conflictivo”. Es por ello que “El Derecho incide en él marcando un sistema de *criterios orientados a restablecer la paz social*, en este caso solucionando un concreto conflicto de intereses: el que surge, en la mayoría de las ocasiones, entre el adquirente de vivienda perjudicado y los constructores. Y surge al constatar, al cabo de más o menos tiempo de la entrega de la vivienda o local, alguna o algunas anomalías o deficiencias en la construcción”. Siendo usual que “En la inmensa mayoría de las ocasiones el perjudicado es el comprador que adquirió de un *promotor la vivienda o local* o el subadquiriente que la adquirió de un primer comprador” (ORTI VALLEJO, Antonio. “La responsabilidad civil en la edificación”. En REGLERO, Luis Fernando (Coordinador) (2006). Tratado de Responsabilidad Civil. Navarra: Aranzadi, pp. 1849-1850).

DÉCIMO TERCERO: Que, el aludido conflicto se relaciona con intereses protegidos de carácter fundamentalmente económico, como la calidad de lo fabricado, la calidad de la edificación, sin perjuicio de que también se vincula con derechos e intereses no económicos: “También, indudablemente, la seguridad de los ocupantes [y terceros], si bien se ha de reconocer que la práctica ofrece pocos ejemplos de daños personales provocados por defectos de edificación. Los problemas son en la mayoría de los casos por defectos cualitativos que redundan en la utilidad o, a lo sumo, defectos que si no se reparan pueden en un futuro poner en riesgo la vida o integridad de los ocupantes” (ORTI VALLEJO (2006) p. 1850)

DÉCIMO CUARTO: Que, es en el descrito ámbito de conflicto de intereses, en el cual se inserta la regla impugnada. La que, a fin de responder adecuadamente a las objeciones planteadas por la requirente, analizaremos a continuación.



DÉCIMO QUINTO: Que, la regla impugnada determina un régimen especial de responsabilidad, que tiene por legitimado pasivo a un sujeto preciso y determinado: el propietario primer vendedor de una construcción.

Por tal, ha de entenderse, siguiendo a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, al “...titular del dominio del inmueble en que se ejecutó una obra y que realiza, a cualquier título, después de su recepción definitiva, la primera enajenación de la totalidad o de cada una de las unidades vendibles” (art. 1.1.2.)

Este sujeto equivale a lo que en otras latitudes se conoce como promotor inmobiliario, destacando la doctrina, en este sentido que “La ley N° 19.472 del año 1996, es el primer cuerpo legal dictado con la precisa finalidad de garantizar la calidad de la construcción, al conferir una mayor protección a las personas por los daños sufridos por los vicios de la construcción. Vino a establecer la *figura del propietario primer vendedor* (=PPV) –que en el derecho comparado corresponde al promotor inmobiliario– ante el cual se centraliza la calidad de legitimado pasivo a fin de dirigir en su contra las acciones de resarcimiento que nazcan de errores de diseño, de una construcción defectuosa o de materiales de mala calidad; sin perjuicio del derecho del PPV para dirigirse en contra de los proyectistas, constructores y fabricantes que han participado en esa construcción para que le reembolsen lo pagado por hechos imputables a éstos” (SILVA BOGGIANO, Macarena(2005). “*La responsabilidad civil de los profesionales de la construcción, después de la modificación al artículo 18 (nuevos incs. 7,8 y 9) de la LGUC*”. En Revista de Derecho Administrativo Económico N° 15, p. 115).

Es decir, en materia inmobiliaria, “frente al perjudicado, el primer responsable es el propietario primer vendedor de la edificación, quien responde por “todos los daños y perjuicios” que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada y/o entregada materialmente y en dominio” (PADILLA PAROT (2023) p. 483).

La doctrina ha expuesto al efecto que “quien encarga la construcción asume los riesgos por defectos de construcción, incluso respecto de futuros propietarios y terceros en general, aunque no haya un vínculo contractual directo. La responsabilidad tiene por solo antecedente colocar el edificio en el mercado” (BARROS BOURIE, Enrique (2008). Tratado de Responsabilidad Extracontractual. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, p. 781)

La jurisprudencia, igualmente, analizando la regla impugnada, ha sostenido que la inclusión del propietario primer vendedor como legitimado pasivo por excelencia obedece a que “es el propietario primer vendedor quien realiza un acabado estudio y luego propone un proyecto concreto a la autoridad,



con especificaciones técnicas e incluso supervisiones y revisiones, en su caso” (Corte Suprema, Causa Rol N° 2420-2015, considerando 10°).

DÉCIMO SEXTO: Que, conforme a la regla impugnada, entonces, el propietario primer vendedor será responsable de **“todos los daños y perjuicios** que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada.

De modo que, respecto del daño indemnizable, la regla es amplia en cuanto a la naturaleza de del mismo, pues guardando semejanza con lo dispuesto en los artículos 2314 y 2329 del Código Civil, ordena la reparación integral del daño, al decir que corresponde al propietario primer vendedor resarcir *“todos los daños y perjuicios”*. La doctrina lo ha reconocido, al señalar que *“en esta sede puede ser demandado e indemnizado no sólo el daño emergente y el lucro cesante, sino también el moral o extrapatrimonial”* (PADILLA PAROT (2023) p. 484).

La jurisprudencia, igualmente, ha considerado tajantemente que la regla impone el resarcimiento tanto de daños patrimoniales como no patrimoniales: *“idea que es reiterada por la norma del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en la que se sustenta la demanda, en cuanto enseña que el propietario primer vendedor de una construcción ser responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, lo que evidentemente incluye el *padecimiento emocional*”* (Corte de Apelaciones de Rancagua. Rol 750-2020, c. 1°; Confirmada por la Excelentísima Corte Suprema, Rol 32.586-2021, de 18.05.2022).

Lo anterior resulta del todo razonable, pues como se apuntó en el considerando décimo tercero, en el ámbito de conflicto en que se inserta la regla impugnada, concurren intereses protegidos de carácter económico y no económico, como lo son, en este último caso, la vida o integridad de los ocupantes de la construcción.

DÉCIMO SEPTIMO: Que, luego, según se desprende claramente de la norma impugnada, los daños cuyo resarcimiento son de cargo del propietario primer vendedor, son aquellos que **provienen** de fallas o defectos en la construcción.

Es decir, para que proceda la indemnización, el demandante debe probar que los daños experimentados son una consecuencia de dichas fallas o defectos. Debe mediar, ciertamente, una relación de causalidad entre la falla o defecto de la construcción y el daño experimentado por el demandante, cuya indemnización pide.

En este sentido, se ha puesto acento en que *“el demandante tendrá la carga de probar no sólo la existencia del daño reclamado, sino también la*



relación de causalidad entre el daño y las fallas o defectos constructivos (que también deberán probarse)” (DÍAZ DE VALDÉS HAASE, Macarena (2022). Protección del consumidor inmobiliario en el Derecho chileno. Santiago: Legal Publishing, p. 178)

Dicha exigencia permite al demandado la exoneración o morigeración de la responsabilidad, según no exista nexo causal o bien intervenga una concausa como lo puede ser la culpa de la víctima. Así, se ha advertido que “Cualquier otro factor que intervenga en la existencia del daño rompe el necesario nexo causal entre la falla o defecto y el daño, liberando de responsabilidad al propietario primer vendedor”, destacando como ejemplo de causa que rompe tal nexo, el caso fortuito. Igualmente, se advierte que “La culpa de la víctima también puede constituir una causal de exoneración de responsabilidad o, al menos, abre la posibilidad de que existan concausas y, por lo tanto, se deba proceder a la rebaja de la indemnización”, pudiendo ocurrir lo anterior frente “a los daños derivados de las reparaciones realizadas por el propio comprador de la vivienda, de la mal conservación de la obra o de su inadecuada utilización” (DÍAZ DE VALDÉS HAASE (2022) p. 179).

DÉCIMO OCTAVO: Que, luego, en relación al factor de imputación de la responsabilidad del propietario primer vendedor, la doctrina está conteste en que se trata de un caso de responsabilidad que prescinde de la culpa, siendo esta de carácter estricta.

En este sentido, se ha señalado que “La responsabilidad del propietario primer vendedor es de carácter objetivo o sin culpa, aunque el texto de la ley no lo señala en forma expresa. Al respecto hay antecedentes en la historia del establecimiento de la norma y así ha sido reconocido por nuestra doctrina”. Advirtiendo, eso sí, que “no se trata de una responsabilidad objetiva absoluta fundada únicamente en la causación de un daño, sino de lo que la doctrina denomina modelos de responsabilidad estricta [...] calificada por factores de imputación adicionales a la causalidad pero que son diversos de la culpa subjetiva (actividad riesgosa, producto defectuoso, cosas peligrosas)” (FIGUEROA VALDÉS (2022) p. 489).

Como explica Enrique Barros, “La responsabilidad del primer propietario es estricta calificada, pues está determinada por las fallas o defectos de construcción que hayan dado lugar a los daños. Acreditado el defecto, es indiferente cómo llegó a producirse; de modo análogo a como en el derecho comparado el productor puede ser hecho responsable por los daños causados por un producto calificado de defectuoso, el primer propietario es responsable por los daños causados por fallas o defectos de construcción. En consecuencia, *quien encarga la construcción asume los riesgos por defectos de construcción, incluso respecto de futuros propietarios y terceros en general*, aunque no haya un



vínculo contractual directo. La responsabilidad tiene por solo antecedente colocar el edificio en el mercado” (BARROS BOURIE (2008) p. 781). Precisa Carlos Pizarro Wilson que “estamos en una hipótesis de responsabilidad estricta por el hecho de otro y otros, pues dichos defectos, fallas o errores serán imputables al constructor, al arquitecto, al calculista u otros subcontratistas. *De ahí el derecho a repetir contra ellos a favor del propietario primer vendedor*” (PIZARRO WILSON, Carlos (2010). Daños en la construcción, fuerza mayor y terremotos. Revista De Derecho - Pontificia Universidad Católica De Valparaíso (N° 34), p. 170)

En línea de lo anterior, la Corte Suprema ha resuelto que “Se equivoca el demandante y recurrente de casación en el fondo cuando sostiene que no es carga suya probar las fallas o defectos en la construcción, sino sólo el daño y el vínculo causal, desde que el solo hecho de tener que acreditar este último supone establecer la relación entre los daños y perjuicios y los defectos en la construcción que se le imputan al demandado. Dicho en otros términos, la responsabilidad objetiva solo exonera de la carga de probar la culpa o dolo, pero en ningún caso es posible prescindir de los otros elementos de la responsabilidad Civil (Corte Suprema, Rol N° 83441-2016, c. 5°).

DÉCIMO NOVENO: Que, igualmente, resulta relevante destacar, en relación al régimen de responsabilidad contenido en el artículo 18, inciso primero, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que la obligación de responder por parte del propietario primer vendedor es “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.”

En este sentido, si bien el propietario primer vendedor se encuentra obligado a responder directamente al damnificado, por los daños derivados de fallas o defectos a los que con su acción u omisión contribuyeron otros sujetos que intervinieron en el proceso constructivo, éste puede accionar de reembolso o de repetición en contra de dicho agente, para obtener el pago de lo que proporcionalmente le corresponda.

VIGÉSIMO: Que, finalmente, corresponde señalar que en esta materia, el legislador no alteró la distribución del *onus probandi*, de lo que se sigue que corresponde “al demandante acreditar los presupuestos de la acción del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para lo cual era necesario acreditar a) la calidad de primera vendedora de la demandada, b) los daños y perjuicios producidos; c) la relación de causalidad entre éstos y el diseño o construcción del inmueble; y d) que tales daños se hayan producido durante la ejecución o después de terminada la obra.” (Corte Suprema, Rol N° 11211-2024, c. 6°).

IV.- SOBRE LAS PRETENDIDAS INFRACCIONES CONSTITUCIONALES



A. LA SUPUESTA INFRACCIÓN AL ARTÍCULO 7° DE LA CONSTITUCIÓN

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, la requirente, sostiene que se infringe el señalado precepto constitucional, en tanto “la Corte de Apelaciones de San Miguel con fecha 10.05.2023, revoca la sentencia y declara que además se acoge la demanda también en contra de la Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Rio Azopardo Limitada. (Extiende la responsabilidad de manera inconstitucional), ello debido a que dicha sociedad no es la primera empresa vendedora ni la constructora en el caso concreto de autos.”

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que, como se aprecia de la argumentación transcrita, la pretendida infracción del artículo 7° constitucional se construye sobre lo que sería una aplicación improcedente de la disposición legal impugnada, por parte de la Corte de Apelaciones de San Miguel, pues a juicio de la requirente se habría aplicado el régimen de responsabilidad contenido en el precepto impugnado, a una sociedad que no sería ni primer propietario vendedor ni constructor.

La cuestión planteada no tiene trascendencia constitucional, pues implica calificar si la Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Rio Azopardo es sujeto imperado por el precepto reprochado, lo que no es propio de la competencia de esta Magistratura cuyo ejercicio se ha requerido, como quiera que no nos corresponde determinar la legislación aplicable al caso. La correcta o incorrecta aplicación de la norma impugnada puede y debe ser revisada por los recursos procesales pertinentes, como el recurso de casación que está sometido a decisión de la Corte Suprema.

En mérito de todo lo hasta aquí expuesto, la impugnación planteada será desestimada.

B. SOBRE LA PRETENDIDA INFRACCIÓN AL ARTÍCULO 19 N° 2 DE LA CONSTITUCIÓN

VIGÉSIMO TERCERO: Que, al fundar la infracción de la garantía constitucional de igualdad ante la ley, la requirente se limita a señalar que “la responsabilidad civil objetiva vulnera la garantía constitucional en comento, ya que se estaría privando de manera discriminatoria y arbitraria, del derecho fundamental porque basta que exista un daño y se debe responder por parte del primer propietario, discriminación que carece de toda razonabilidad y justificación. Sin perjuicio de vulnerar también el principio de la proporcionalidad en el caso concreto se debe responder. El artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, Al no distinguir, comprende de forma amplia tanto los daños materiales, esto es daño emergente y lucro cesante, como al daño moral ??????. (SIC) El legislador y los Tribunales de Justicia, al aplicar la



norma inconstitucional, en el caso concreto de autos, se encuentran vulnerando abiertamente, por tanto, al principio de legalidad establecido en los artículos 7 de la Constitución Política de la República; vulnerando, además, distintos derechos fundamentales.”

VIGÉSIMO CUARTO: Que, pese a la deficitaria argumentación empleada al construir este reproche, se puede entender que la requirente considera que la consagración de un régimen especial de responsabilidad – que califica de objetivo - importaría una discriminación o trato diferenciado, carente de razonabilidad y justificación. Apuntando también al hecho de que dicho régimen comprende el resarcimiento del daño patrimonial y no patrimonial.

VIGÉSIMO QUINTO: Que, como punto de partida, es menester señalar que nuestra Magistratura se ha pronunciado, en múltiples ocasiones, respecto de preceptos legales vinculados a la responsabilidad civil, tanto pertenecientes al régimen común del Código Civil o bien a regímenes especiales de responsabilidad, situados fuera del Código Civil.

Más allá de listar los casos fallados, resulta pertinente señalar que, en la jurisprudencia de esta Magistratura, se observan al menos dos criterios relevantes para el caso de autos. Primero, que la obligación de responder de los perjuicios causados no se restringe al ámbito puramente legal. Y, segundo, que la Constitución no prejuzga en cuanto a cuál debe ser el fundamento de la obligación de reparar un daño sufrido por una persona.

VIGÉSIMO SEXTO: Que, en cuanto a lo primero, según se lee en STC Rol N° 6242, de 30.01.2022, nuestra “Magistratura Constitucional ha señalado precedentemente que el principio de responsabilidad -la obligación de responder por los perjuicios causados por la infracción de un deber jurídico- no queda restringido al ámbito puramente legal, pues está incorporado al ordenamiento constitucional, el que no solo otorga rango constitucional a la responsabilidad civil y penal, sino que consagra estatutos concretos de responsabilidad o bien se lo ha encomendado al legislador según lo expresado en Roles N° 943, c.13°, N° 2747, c.5° y; N° 2801, c.5°” (C. 16°).

En relación a lo segundo, en STC Rol N° 1564, se asentó que “(...) la Constitución no prejuzga acerca de cuál debe ser el fundamento de la obligación de reparar un daño sufrido por una persona. **En nuestro derecho la obligación de reparar un daño no es siempre atribuible al dolo o la culpa del responsable del mismo, sino que muchas veces tiene su fundamento en hipótesis de responsabilidad estricta u objetiva**, verbigracia el artículo 155 del Código Aeronáutico; el artículo 21 del Código de Minería (...) en cualquier caso, **para que proceda la responsabilidad civil estricta es necesario que la ley lo disponga expresamente, pues es un caso excepcional**” (c. 39°).



VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que, efectivamente, la requirente acierta en un aspecto de su reproche: que la disposición impugnada implica una diferencia de trato, si se la compara con el régimen común de responsabilidad, contenido en el Código Civil, que reconoce como factores de imputación al dolo y la culpa (v.gr. art. 2314 del Código Civil).

Como se ha expuesto, en el caso de la responsabilidad del propietario primer vendedor, a que se refiere el precepto impugnado, se prescinde de consideraciones vinculadas a su dolo o culpa, tratándose, según se ha dicho, de un régimen de responsabilidad estricta calificada, cuyos elementos ya han sido analizados en esta sentencia.

VIGÉSIMO OCTAVO: Que, sin embargo, el sólo hecho de tratarse de un régimen de responsabilidad estricta no es suficiente para sostener la inconstitucionalidad del mismo, comoquiera que la Constitución no prejuzga respecto del fundamento de la obligación de reparar los daños causados.

VIGÉSIMO NOVENO: Que, el dilema que plantean los regímenes de responsabilidad objetiva, frente a la Constitución, ha sido abordado por la doctrina. Así, Hernán Corral es de la opinión de que la sustitución completa del sistema subjetivo por el de responsabilidad estricta es una “posibilidad que debe descartarse, en cuanto que prohibir a la víctima recabar indemnización del que causó culpablemente un daño injusto sería contrario a la justicia conmutativa y, por tanto, inconstitucional. La responsabilidad civil por culpa tiene un respaldo constitucional fuerte”. Añadiendo, en seguida, que “**no puede decirse que el hecho de que un régimen de responsabilidad no se funde en la culpa del autor del daño lo transforme necesariamente en injustificado e inconstitucional.** Evidentemente un sistema de responsabilidad objetiva en el que se imponga el deber de reparar en forma absolutamente aleatoria y arbitraria sería contrario a la Constitución. Algún nexo de imputación diverso de la culpa es necesario que exista para que sea explicable el deber de reparar en una determinada persona. Por de pronto, se hace necesario un vínculo causal entre el actuar del que ocasiona el daño y el daño producido, y además una razón que opere como justificante de que el que causa el daño debe soportarlo en definitiva, aunque no se haya obrado por culpa” (CORRAL TALCIANI, Hernán (2003). Lecciones de Responsabilidad Extracontractual. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, pp. 75-76).

TRIGÉSIMO: Que, en línea de lo anterior, en torno al establecimiento de regímenes de responsabilidad objetiva, se ha advertido que resulta “necesario efectuar un juicio prudencial sobre la conveniencia social de que en una determinada materia o sector de actividades sea regido por un modelo de responsabilidad objetiva, ya que el modelo de la culpa se hace inadecuado e ineficiente. Este juicio de conveniencia debe ser reservado al legislador, sin que



sea aceptable que se impongan regímenes de responsabilidad objetiva por decisión judicial” (CORRAL TALCIANI (2004) p. 76). O, en otros términos, que “La mayor o menor extensión que se otorgue a la responsabilidad estricta dentro del ordenamiento de la responsabilidad civil depende de *decisiones del legislador*. Como se señaló, la responsabilidad civil supone enfrentar la pregunta acerca de cuáles daños estamos dispuestos a tolerar como costo de la vida en sociedad y cuáles tenemos derecho a que nos sean indemnizados. En otros términos, la atribución de responsabilidad civil supone una calificación previa del riesgo a la luz de los fines de la responsabilidad civil” (BARROS BOURIE (2008) p. 31).

TRIGÉSIMO PRIMERO: Que, de lo hasta aquí expuesto, es posible señalar que la existencia de regímenes de responsabilidad por daños, de carácter estricta u objetiva, no se encuentra proscrita, per se, por la Constitución y que cada régimen ha de ser enjuiciado constitucionalmente conforme a su propio mérito y fundamentos. En el caso de autos, la requirente se limita a sostener que la consagración del régimen especial contenido en el artículo 18, inciso primero, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no estaría dotada de razonabilidad y justificación, sin mayor explicación. Como se expondrá, ello no es efectivo.

TRIGÉSIMO SEGUNDO: Que, en este sentido, no puede sino concordarse en que la decisión de someter una determinada materia o ámbito de actividad a un régimen de responsabilidad estricta u objetiva es de competencia exclusiva del legislador. No podría un Tribunal ordinario, ni este Tribunal, establecer un régimen tal, mediante decisión judicial.

Sin embargo, que ello corresponda al legislador no libera a la respectiva decisión legislativa del control de constitucionalidad, pues dicho órgano, como todo poder público debe respeto a la Constitución, la que consagra, entre otras, la garantía de igualdad ante la ley, cuya infracción invoca la parte requirente.

TRIGESIMO TERCERO: Que, respecto de la garantía de igualdad ante la ley, cabe recordar que, según la constante jurisprudencia de este Tribunal, ella “consiste en que las normas jurídicas deben ser iguales para todas las personas que se encuentren en las mismas circunstancias y, consecuentemente, diversas para aquellas que se encuentren en situaciones diferentes. No se trata, por consiguiente, de una igualdad absoluta, sino que ha de aplicarse la ley en cada caso conforme a las diferencias constitutivas del mismo. La igualdad supone, por lo tanto, la distinción razonable entre quienes no se encuentren en la misma condición. Así, se ha concluido que la razonabilidad es el cartabón o standard de acuerdo con el cual debe apreciarse la medida de igualdad o la desigualdad” (STC 12.415, c. 37°). Por lo anterior, forzoso es examinar si el tratamiento diferenciado que la norma impugnada dispensa a la



responsabilidad del propietario primer vendedor, frente a las reglas generales que rigen la responsabilidad civil, es o no arbitrario.

TRIGESIMO CUARTO: Que, el régimen especial de responsabilidad previsto en el precepto impugnado, responde precisamente a la materia en que incide, esto es, la actividad constructiva, haciéndose cargo de la dinámica propia esta, en la que intervienen distintos sujetos, en roles y planos diversos. La actividad es dirigida por el propietario primer vendedor, quien luego enajena la obra respectiva y con quien tratará el adquirente de la respectiva edificación. De allí que resulte razonable centralizar la responsabilidad en el propietario primer vendedor, frente al adquirente de la obra. En este sentido, como ha recalcado la doctrina, “quien encarga la construcción asume los riesgos por defectos de construcción, incluso respecto de futuros propietarios y terceros en general, aunque no haya un vínculo contractual directo. La responsabilidad tiene por solo antecedente colocar el edificio en el mercado” (BARROS BOURIE (2008) p. 781). O bien, como lo ha dicho la jurisprudencia, la atribución de responsabilidad al propietario primer vendedor se justifica en que aquel es “quien realiza un acabado estudio y luego propone un proyecto concreto a la autoridad, con especificaciones técnicas e incluso supervisiones y revisiones, en su caso” (Corte Suprema, Rol N° 2420-2015, c. 10°).

TRIGÉSIMO QUINTO: Que, igualmente, el régimen especial contenido en el precepto impugnado aparece justificado, en términos racionales, si se considera que en el ámbito en el que se inserta, existe una clara asimetría en la información que tienen las partes, en desmedro del adquirente. Dicha asimetría puede tornar ilusoria la posibilidad de obtener la reparación de los daños experimentados, de aplicarse el régimen común u ordinario de responsabilidad, pues implicaría a todo evento identificar al directo responsable de la falla o defecto de la cual deriva el daño, labor en extremo compleja habida cuenta de la intervención plural en el proceso constructivo. Esto fue considerado por el legislador, al establecer la previsión normativa impugnada y ha sido también destacado por la doctrina.

TRIGÉSIMO SEXTO: Que, en este sentido, al revisarse la historia legislativa del precepto impugnado, se constata que se tuvo en cuenta que dicha norma “se refiere a los responsables por los daños causados en la calidad de la construcción. Al respecto, se estima necesario complementar el texto, introduciendo la expresión “propietario primer vendedor”, con el propósito de incluir en ella no solamente a la persona natural o jurídica que hubiere ejecutado la obra, sino también al mandante de ésta”, añadiendo: “Se señaló que interesa establecer responsabilidades precisas en atención a que hoy día, con la ley actual, **la responsabilidad se traspasa de una a otra persona, sin claridad para la víctima.** Por ello se establece que el propietario primer vendedor será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos



en la construcción, **sin perjuicio de las acciones que le asistan en contra de quienes sean efectivamente responsables de los daños y perjuicios causados**” (Primer Informe de Comisión de Vivienda en Segundo Trámite Constitucional ante el Senado, HL N° 19.472, p. 83).

En línea de lo anterior, en la tramitación de la ley, el Diputado Juan Pablo Letelier sostuvo que “El tema de fondo son los vacíos legales que afectan la calidad de la construcción (...) El proyecto representa aportes en dos aspectos principales: en primer término, **define las responsabilidades legales en forma más clara (...)****en la legislación vigente existe una gran dificultad de los afectados para actuar ante las fallas en las obras construidas**, ya sea en los proyectos, como en las construcciones o insumos. Esta iniciativa establece nuevas definiciones. En primer lugar, que el propietario primer vendedor de una construcción es el responsable por todos los daños o perjuicios que provoquen las ilegalidades o defectos de ellas. El propietario primer vendedor deberá querrellarse contra proyectistas y constructores. **Hoy el comprador debe entablar acciones legales contratadas por separado, con lo cual se diluye la responsabilidad**” (Discusión Cámara de Diputados, Tercer Trámite Constitucional, HL 19.472, p. 217p. 199).

En sentido semejante, el Ministro de Vivienda y Urbanismo subrogante, indicó que “(...) se podrá evitar que, en el futuro, modestos pobladores sean víctimas de empresas o profesionales legalmente irresponsables por los daños que hubieren producido, como ha ocurrido hasta hoy día. De aprobarse esta iniciativa, la persona que compre un vivienda sabrá a quién demandar para exigir que se respeten sus derechos. A partir de la vigencia de la ley, el primer vendedor será el principal responsable, **sin que ello signifique desconocer la responsabilidad que puede corresponder a los proyectistas, constructores y fabricantes**. (Discusión Senado, Tercer Trámite Constitucional, HL 19.472, p. 217)

TRIGÉSIMO SÉPTIMO: Que, desde la misma perspectiva, la doctrina considera que “La LGUC facilita la persecución de la responsabilidad, ya que la víctima de los daños provenientes de defectos en la construcción –en este trabajo, el comprador-consumidor de una vivienda nueva– no tiene la carga de identificar cuál de todos los intervinientes en construcción fue el causante del defecto constructivo, labor en la que fácilmente podría equivocarse, **no solo por la complejidad de la tarea, sino también por las grandes asimetrías de información que hacen que exista una escasa posibilidad de control por parte del adquirente del inmueble y nula por parte de terceros**. Independientemente de quién sea el que ocasionó las fallas o defectos, el comprador-consumidor víctima de los daños podrá dirigirse contra el propietario primer vendedor, que es quien se encuentra en una posición probatoria aventajada” (DÍAZ DE VALDÉS HAASE (2022) p. 147).



TRIGÉSIMO OCTAVO: Que, a mayor abundamiento, lo expuesto resulta consistente con la mirada actual a la responsabilidad por daños, haciéndose presente que “el Derecho Civil ya no dirige su mirada, como antes, al autor del daño, sino que se interesa más bien por la víctima de ese perjuicio, a quien procura reparar el mal sufrido. No busca tanto un responsable a quien hacer un juicio de reproche, sino que un daño para indemnizar. Por lo expresado, alguna doctrina prefiere hablar hoy día de “derecho de daños” o de “responsabilidad por daños”, poniendo énfasis en este elemento que es el fundamental y no en un determinado factor de atribución subjetivo de responsabilidad”. Consideración que “ha abierto la puerta a factores objetivos de atribución de responsabilidad, esto es, a regímenes de responsabilidad objetiva o estricta, que desplazan a la culpa como eje central de la responsabilidad. Por lo mismo, si bien antes era un axioma la expresión “no hay responsabilidad sin culpa”, hoy día se afirma, más precisamente, que “no hay responsabilidad sin daño”. La existencia de regímenes objetivos de responsabilidad civil, tanto en Chile como en el derecho comparado, *se explica como una mayor protección de las eventuales víctimas de actividades que, si bien muchas veces entrañan riesgos para las personas, se consideran socialmente necesarias*” (COURT MURASSO, Eduardo (2010). Constitucionalidad de los regímenes de responsabilidad tarifada. En Revista Derecho y Empresa (Universidad Adolfo Ibáñez) N° 22, p. 10).

TRIGÉSIMO NOVENO: Que, por último, la configuración del régimen de responsabilidad especial contenido en el inciso primero del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, también aparece justificado, tratándose de viviendas como en el caso de autos, en la “especial protección que el derecho proporciona a la vivienda, no sólo como bien/servicio de primera necesidad para el entretendido social, sino como recurso escaso, lo que la eleva a rango de bien jurídico” (CORTE SUPREMA. 10 de noviembre de 2005. Rol N°4908-03. “Arancibia Perucca, Ruth con Inmobiliaria Cuatro Estaciones S.A.” *Fallos del Mes*, n°539, noviembre, pp. 2964-2974). No se trata, entonces, de cualquier transacción.

CUADRAGÉSIMO: Que, a modo de conclusión de lo hasta aquí razonado, en cuanto a la infracción a la igualdad ante la ley, aparece claramente que la regulación especial contenida en el precepto impugnado, que si bien se aparta de lo que constituye el régimen común de responsabilidad civil por daños (sobre la base de la culpa probada) no cristaliza un régimen incompatible con la Constitución, toda vez, en primer lugar, la responsabilidad civil objetiva no está proscrita por la Constitución, a la par de que la regulación impugnada aparece revestida de una fundamentación racional, habida cuenta de la complejidad del sector regulado, no imponiendo arbitrariamente la obligación de responder. Asimismo, se apoya – justificadamente – en la idea de permitir el acceso a la



justicia de las víctimas, sin privar de posibilidad al propietario primer constructor de verse resarcido por aquellos que contribuyeron, con su acción u omisión, a las fallas o defectos de construcción que dieron origen a los daños por los que se vio obligado a responder.

Finalmente, en lo que concierne a la procedencia de la reparación de los perjuicios no patrimoniales, a las que alude la requirente al fundar este reproche, tampoco es un aspecto que pueda censurarse como carente de justificación o no razonable, pues ello es una consecuencia lógica de que en el ámbito de conflicto en que se inserta la regla impugnada, concurren intereses protegidos de carácter económico y no económico, como lo son, en este último caso, la vida o integridad de los ocupantes de la construcción. De allí que la referencia *“todos los daños y perjuicios”, contenida en el precepto impugnado, no riña con la garantía del N° 2 del artículo 19 constitucional*, siendo por lo demás, la reparación integral del daño, comprendiendo el no patrimonial, el principio general recogido en la legislación (v.gr. artículos 2314 y 2329 del Código Civil)

En vista de todo lo expuesto, no cabe sino considerar que el precepto impugnado aparece revestido de razonabilidad, correspondiendo entonces el rechazo del requerimiento en esta parte, por no importar su aplicación una diferencia arbitraria reñida con la garantía de igualdad ante la ley;

C. SOBRE LA PRETENDIDA INFRACCIÓN AL ARTÍCULO 19 N° 3 DE LA CONSTITUCIÓN

CUADRAGÉSIMO PRIMERO: Que, en cuanto a la infracción artículo 19 N° 3 de la Constitución, en relación al debido proceso, sostiene que *“la norma que se impugna de inconstitucional, es el artículo 18 inciso primero de la ley General de Urbanismo y Construcción, infringen el principio de igual protección ante la ley y los elementos del debido proceso. Esto además porque en los contratos de compraventa se establece que para todos los efectos legales, judiciales y convencionales de este contrato, las partes fijan como su domicilio la ciudad y comuna de Santiago”,* lo cual evidentemente no se cumple en este caso porque conoce un tribunal totalmente incompetente como es el Juzgado de Letras de Buin, transgrediéndose la garantía constitucional del Debido Proceso Legal.”

CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: Que, la alegación descrita será desestimada, comoquiera que aquella escapa de lo que es propio del control de inaplicabilidad, al consistir en un planteamiento de incompetencia de los Tribunales que conocieron de la causa judicial pendiente, fundada en una supuesta prórroga de competencia contenida en los contratos por los cuales fueron adquiridas las viviendas concernidas en la causa pendiente. Todo ello



fue planteado en el curso del juicio pendiente, ante los Tribunales del fondo, competentes para conocer tales alegaciones.

CUADRAGÉSIMO TERCERO: Que, por lo demás, corresponde señalar que el precepto impugnado no configura el procedimiento judicial aplicable a la demanda por medio de la cual se pretende hacer valer la señalada responsabilidad, ni altera la regla general del *onus probandi* que pone de cargo del actor probar los elementos de esta.

Por cierto, el requerimiento no entrega argumento alguno, vinculado a los elementos del debido proceso, que innominada y genéricamente se reputan infringidos, de modo que no hay propiamente un conflicto constitucional sobre el que pronunciarse.

Todo lo hasta aquí expuesto amerita la desestimación del requerimiento, en esta parte.

D. RESPECTO A LA PRETENDIDA INFRACCIÓN AL ARTÍCULO 19 N° 26 DE LA CONSTITUCIÓN

CUADRAGÉSIMO CUARTO: Que, finalmente, en relación a la pretendida infracción al artículo 19 N° 26, la requirente sostiene que la misma es en relación a las garantías de los N° 2 y 3 constitucionales, aduciendo que “el Tribunal Civil de Buin y la Iltma. Corte de Apelaciones de San Miguel, al valerse, fundamentalmente del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción; privaron de eficacia a los derechos fundamentales consagrados en el artículo 19 numerales 2°, 3° de la Carta Fundamental; y, como consecuencia de ello, se está afectando la esencia de estas garantías, vulnerándose, por tanto, el derecho fundamental contenido en el numeral 26° del mismo precepto.”

El reproche descrito envuelve, como se advierte, un cuestionamiento a lo obrado por los Tribunales del fondo, no siendo resorte de esta Magistratura revisar lo resuelto por los órganos jurisdiccionales competentes.

Por lo demás, habiéndose descartado las infracciones a las garantías de los N° 2 y 3 del artículo 19 de la Constitución, no cabe sino, por consecuencia, rechazar la pretendida infracción al N° 26 del artículo 19 constitucional.

V.- CONCLUSIÓN

CUADRAGÉSIMO QUINTO: Que, en mérito de lo razonado latamente en la presente sentencia, el requerimiento de autos será rechazado íntegramente, y así será declarado.



0000742
SETECIENTOS CUARENTA Y DOS

Y TENIENDO PRESENTE lo preceptuado en el artículo 93 incisos primero, N° 6°, y decimoprimer, y en las demás disposiciones citadas y pertinentes de la Constitución Política de la República y de la Ley N° 17.997, Orgánica Constitucional del Tribunal Constitucional,

SE RESUELVE:

- I. QUE SE RECHAZA EL REQUERIMIENTO DEDUCIDO A LO PRINCIPAL DE FOJAS 1. OFÍCIESE.**
- II. QUE SE ALZA LA SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DECRETADA EN AUTOS. OFÍCIESE.**
- III. QUE NO SE CONDENA EN COSTAS A LA PARTE REQUIRENTE POR ESTIMARSE QUE TUVO MOTIVO PLAUSIBLE PARA LITIGAR.**

Redactó la sentencia el Ministro señor JOSÉ IGNACIO VÁSQUEZ MÁRQUEZ.

Comuníquese, notifíquese, regístrese y archívese.

Rol N° 14.647-23-INA

0000743
SETECIENTOS CUARENTA Y TRES

Pronunciada por el Excmo. Tribunal Constitucional, integrada por su Presidenta, Ministra señora Daniela Beatriz Marzi Muñoz, y por sus Ministros señora Nancy Adriana Yáñez Fuenzalida, señor José Ignacio Vásquez Márquez, señora María Pía Silva Gallinato, señor Miguel Ángel Fernández González, señora Catalina Adriana Lagos Tschorne, señora Marcela Inés Peredo Rojas y la Suplente de Ministro señora Natalia Marina Muñoz Chiu.

Autoriza la Secretaria del Tribunal Constitucional, señora María Angélica Barriga Meza.



F96EEC96-95E7-4B50-B9CB-88D411241EEA

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada. Su validez puede ser consultada en www.tribunalconstitucional.cl con el código de verificación indicado bajo el código de barras.