

Causa D-5-2015 “Jaque Blu, Juan Carlos y Otro con Inmobiliaria Quilamapu Ltda. y Otro”

1. Datos del procedimiento.

Demandantes:

- Sr. Juan Carlos Jaque Blu
- Sra. Mónica Moraga Gutiérrez

Demandados:

- Inmobiliaria Quilamapu Limitada [Inmobiliaria]
- Ilustre Municipalidad de Chillán [Municipalidad]

2. Hechos esenciales que originaron el procedimiento y decisión del asunto controvertido.

Los Demandantes argumentaron que, en el año 2005, compraron un bien raíz a la Inmobiliaria, el que, a los pocos de ser habitado, habría presentado severos daños, defectos y vicios de construcción. Producto de lo anterior, interpusieron una demanda de carácter civil, la que fue acogida en 2ª instancia por la I.Corte de Apelaciones de Chillán, ordenando a la Inmobiliaria el pago de 10 millones de pesos por concepto de daño material.

Sostuvieron que, la causa principal del daño se habría originado a raíz que la Inmobiliaria habría construido el inmueble (vendido a los Demandantes) en un terreno inestable, con un drenaje imperfecto; en cuanto a la Municipalidad, dicho ente no habría fiscalizado adecuadamente las obras de la Inmobiliaria a través de la Dirección de Obras. Agregaron que, el proyecto inmobiliario no habría contado con una Declaración de Impacto Ambiental que permitiera evaluar exhaustivamente el impacto de las obras sobre el medio ambiente.

Sostuvieron que, se habría ocasionado un daño en el componente ambiental suelo, lo que se acreditaría en un informe pericial acompañado en el proceso judicial. Agregó que, dicho informe daría cuenta que el suelo donde se encuentra el inmueble, presentaría drenaje exterior e interior imperfecto, sumado a que las aguas lluvias no escurrirían en forma eficiente por la escasa pendiente del suelo y la ausencia de drenajes naturales y/o artificiales. Además -a la fecha de interposición de la demanda-, el suelo se encontraría

saturado por falta de drenaje y por la contaminación de limos más finos, que los de su propia granulometría. Lo anterior, habría expuesto a los Demandantes junto a sus hijos a experimentar un deterioro en la calidad de sus vidas y riesgo para su salud.

Considerando lo anterior, solicitaron se declara que los Demandados originaron un daño ambiental por su culpa o dolo, y, en consecuencia, se las condenara a reparar íntegramente dicho daño en forma solidaria.

Respecto a los argumentos y alegaciones formulados por los Demandados en sus libelos de contestación, no fueron considerados ni analizados por el Tribunal, al haber sido presentados de forma extemporánea o fuera de plazo.

En la sentencia, el Tribunal rechazó la demanda, al estimar que el daño alegado no tiene el carácter de ambiental.

3. Controversias.

- i. Si se habría generado un daño ambiental.
- ii. Si el daño sería producto de una acción u omisión de los Demandados.
- iii. Si los Demandados habrían actuado con culpa o dolo.
- iv. Si existiría una relación de causa-efecto entre el hecho imputable y el daño ambiental.
- v. Época desde la cual se habría producido la manifestación evidente del daño ambiental.

4. Sentencia.

El Tribunal consideró y resolvió:

- i. Que, el informe pericial acompañado por los Demandantes (prueba principal), solo da cuenta de las características del suelo donde se encuentra el inmueble, sin precisar si aquel fue o no modificado por la acción de la Inmobiliaria. En este orden, el peritaje solo acredita que el suelo del inmueble presenta una estructura que al combinarse con agua - que no escurre naturalmente- se deforma sin agrietamiento ni rebote elástico, es decir, es una condición natural del suelo.
En conclusión, dicho informe no acredita daño ambiental, considerando que versa sobre daños materiales en un elemento artificial -la vivienda-, a raíz de defectos en su construcción.
- ii. Que, la declaración de los testigos no permite verificar o sustentar los argumentos de los Demandantes, considerando que dicha declaración versó más bien sobre daños materiales experimentados por la vivienda, sin hacer mención alguna al daño ambiental alegado.

- iii. Atendido lo anterior, los Demandantes no lograron acreditar el daño ambiental alegado, considerando la descripción técnica de la calidad del suelo acorde a sus procesos naturales. Inclusive, su argumentación legal resulta ser improcedente e inconexa, dado que el daño alegado o denunciado nunca recayó en el medio ambiente, en particular sobre los servicios que le presta el ecosistema al que pertenece el suelo.
- iv. Que, las alegaciones de los Demandantes en cuanto a los riesgos inminentes a la salud y a la calidad de vida no fueron acreditados; inclusive, en caso de haber sido probados, solo se refieren a los que se derivan de la supuesta afectación al derecho de dominio sobre el inmueble aludido, y no del medio ambiente dañado.
- v. En definitiva, considerando el análisis de la prueba de acuerdo a las reglas de la sana crítica, se desprende que el daño alegado por los Demandantes no tiene el carácter de ambiental, por lo que, la demanda debe ser rechazada; además, resulta inoficioso para el Tribunal pronunciarse sobre los demás puntos controvertidos.

V. Normas jurídicas aplicadas para la resolución del asunto

[Ley N° 20.600](#) [art. 17 N°2, 18 N°2, 20, 25, 33, 35, 39 y 40]

[Ley N°19.300](#) [2, 3, 51, 52, 53, 54, 60 y 63]

VI. Palabras claves

Suelo, inmueble, informe pericial, daño ambiental, vicios o defectos de construcción, derecho de dominio, sana crítica, daños materiales.