

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 10° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-35149-2018
CARATULADO : CONJUNTO HABITACIONAL EDIFICIO
AVENIDA PADRE HURTADO/SIMONETTI INMOBILIARIA S.A.

Santiago, doce de Abril de dos mil veintiuno
VISTOS.

Comparece don Guillermo Giugliano Jaramillo, abogado, en representación convencional de Conjunto Habitacional Av. Padre Hurtado 2500, persona jurídica del giro de su denominación, representado legalmente por su administrador don Andrés Ignacio Troncoso, administrador de edificios, todos domiciliados en Avenida Vitacura 2939, oficina 1804, comuna de Las Condes, región Metropolitana, y deduce demanda de responsabilidad del primer vendedor por fallas y defectos de los elementos constructivos y de las instalaciones en contra de Simonetti Inmobiliaria S.A., sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por don Hernán Reyes Errázuriz, ingeniero comercial, todos domiciliados en Avenida Presidente Errázuriz número 2999, comuna de Las Condes, región Metropolitana.

Indica que Conjunto Habitacional Av. Padre Hurtado 2500, es un condominio residencial compuesto por dos edificios, los cuales se encuentran ubicados en avenida Padre Hurtado número 2500, comuna de Vitacura, región Metropolitana. Que según consta del certificado número 243, con fecha 28 de noviembre de 2013 se llevó a cabo la correspondiente recepción definitiva de edificación por parte de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Vitacura; y que su primer propietario y quien a su vez solicitó dicha recepción definitiva es la demandada de autos Simonetti Inmobiliaria S.A. Que por otra parte, con fecha 26 de julio del año 2013, ante la Notario suplente de la 48° Notaría de Santiago, doña Janett Fuentealba Rollat, Simonetti a través de sus respectivos representantes legales, como primer propietario, suscribió el Reglamento de Copropiedad relativo al Conjunto Habitacional Edificio Padre Hurtado 2500 comuna de Vitacura, a efectos de comenzar la venta de las unidades.

Señala que el conjunto habitacional está compuesto por dos edificios uno de 8 pisos y el otro de 9 pisos más terrazas y áreas verdes, con 14 y 16 departamentos por edificio, un subterráneo común a ambos edificios, y 105 estacionamientos de propietarios más 21 estacionamientos de visitas.



Foja: 1

Expresa que no obstante los pocos años transcurridos desde la construcción de los edificios, recepción definitiva de las obras y las consecuentes compras de las unidades por parte de los actuales copropietarios del condominio, desde sus inicios el conjunto habitacional ha sufrido tanto graves fallas y defectos en sus elementos constructivos y como también graves fallas y defectos en las instalaciones que componen ambos edificios, causando dificultosos y costosos perjuicios ya sea a la comunidad en su conjunto como también a quienes individual y actualmente componen su comunidad de copropietarios. Que a la fecha, sin que exista solución de parte de la demandada Simonetti, se detectan: i) fallas en los elementos constructivos que provocan graves filtraciones de aguas lluvias que se manifiestan en la loza superior del subterráneo de la comunidad, y ii) fallas y defectos en las instalaciones que componen el sistema de climatización y generación de agua caliente para los edificios.

Precisa que cada vez que ocurren eventos climáticos que incluyen precipitaciones de aguas lluvias se producen filtraciones que decantan en el subterráneo que comparten ambos edificios. Que cada vez que llueve, desde la loza superior de subterráneo se filtra gran cantidad de agua que drena y luego gotea sobre los automóviles en dicho lugar estacionados, lo que ha generado perjuicios en los copropietarios dueños de los automóviles, toda vez que el agua que gotea contiene residuos propios de la construcción tales como cemento, yeso y elementos corrosivos que han provocado costosos daños en las pinturas de dichos automóviles. Afirma que su causa es la falla y deficiencia de los elementos constructivos que componen el sistema de impermeabilización de los suelos exteriores, áreas verdes y terrazas del conjunto habitacional.

Afirma que producto de esta falla y deficiencia de los elementos constructivos que componen el sistema de impermeabilización del suelo, cada vez que llueve se acumule gran cantidad de agua en las áreas exteriores y terrazas de los edificios, lo que produce que finalmente estas áreas rebalsen y escurra gran cantidad de agua por la rampla de acceso al subterráneo, acumulándose finalmente y sin salida en dicho lugar.

Da cuenta que el costo de reparación asciende a \$30.000.000. Que los daños causados a los vehículos estacionados y de propiedad de los copropietarios de la comunidad ascienden a \$5.000.000.-

En cuanto a las fallas y defectos en las instalaciones que componen el sistema de climatización y generación de agua caliente para los edificios, expresa que cada edificio cuenta con un sistema de climatización y de generación de agua caliente para consumo domiciliario, sistema que actualmente presenta las siguientes fallas y defectos:



Foja: 1

i) Fallas de calderas: Las calderas han sufrido un desgaste acelerado producto de encontrarse mal conectadas y poseer un mal diseño de instalación. Que las 4 calderas de cada edificio, es decir en total 8 calderas, no presentan la correspondiente y debida conexión en cascada, no dependientes de solicitud de demanda de calefacción o de agua caliente sanitaria, lo que genera que las 8 calderas se encuentren continua y constantemente en funcionamiento, dejando de funcionar solo cuando éstas alcanzan su nivel máximo de trabajo y temperatura. Que este inadecuado funcionamiento produce que todas las calderas dejen de funcionar al mismo tiempo aumentando innecesariamente un alto consumo de combustible y sobrecalentamiento de las mismas. Que cada central térmica está operativa con la mitad de la potencia real necesaria para el normal funcionamiento, esto produce un trabajo excesivo de las calderas que actualmente se encuentran en funcionamiento, situación que puede culminar con el colapso de los elementos de seguridad que protegen al sistema térmico. Que la necesaria instalación en cascada de las calderas no se llevó a cabo en la época en que se produjo su instalación, esto no obstante los planos del proyecto de instalación que prescribía lo anterior.

ii) Defecto de instalación de vainas en estanques y falta de comunicación entre acumuladores y calderas: Las vainas para medir la temperatura de los acumuladores se pueden atribuir como defecto en las instalaciones al estar en una zona más baja de los estanques. Que a lo anterior se suma que el edificio no contaba con una adecuada comunicación entre las calderas y el respectivo acumulador, lo que debió ser solucionado por una empresa de electricista que fue contratada por el comité de administración y que costó la comunidad de copropietarios.

Señala que lo anterior provoca que exista una defectuosa ejecución en la instalación, lo que debe efectivamente ser corregido, correcciones que consisten en:

a) Instalar dos acumuladores inexistentes y necesarios según el diseño del sistema.

b) Modificar el tablero eléctrico de la sala de acumuladores para permitir una correcta comunicación entre cada una de las calderas.

c) Reparar filtraciones de matrices verticales provocadas por defectos en las soldaduras iniciales.

d) Instalación de válvulas ecualizadoras o de by-pass para matrices de calefacción.

e) Reparación de elementos de sala de acumuladores desgastados o con graves fallas producto de las altas tempera y el descontrol de éstas, tales como: i)



Foja: 1

desgaste de bombas, ii) desgaste de intercambiadores de calor, iii) desgaste de Válvulas, iv) desgaste de fitting en general que presentan excesivas incrustaciones y filtraciones producto de altas temperaturas, v) desgaste de válvulas mezcladoras de calefacción (una por sala de calderas).

Indica que de lo anterior se desprende que las centrales térmicas actualmente se encuentran en un estado funcional deficiente, en condiciones de riesgo y con un deterioro prematuro a efectos de la incorrecta y mala ejecución de la instalación general del sistema. Que las centrales de cada uno de los dos edificios poseen elementos no operativos y no instalados, verificando la falta o deficiencia de calderas, bombas, elementos de seguridad y control y una serie de anomalías provenientes de su instalación original. Esto, como se ha dicho, produce un desgaste prematuro de los componentes y un sobre consumo de energía, y la necesaria mantención y reparación con elevada e innecesaria frecuencia.

Concluye que producto del ilógico diseño de instalación, en la actualidad se hace imperioso el cambio completo del sistema térmico de ambos edificios, lo que implica el cambio de la totalidad de las calderas, de la totalidad del grupo de bombeo y compresor hidráulico, cambio por completo de la canalización eléctrica, aumento y expansión del sistema de alivio del sistema, cambio por completo de los estanques de expansión, cambio por completo de los estanques de acumulación, cambio por completo de bombas centrifugas. Que a efectos de obtener un sistema térmico para ambos edificios cuyas características, funcionamiento e instalación sean las adecuadas se debe llevar a cabo las siguientes obras y adquisiciones, cuyos precios son los siguientes:



Descripción	Cantid.	Precio unitario	Importe
Calderas Prestige 120ACV TROTTER	4	\$ 5.048.000	\$ 20.192.000
Kit chimenea cascada	1	\$ 1.395.772	\$ 1.395.772
kit chimenea adicional prolongación cascada	2	\$ 664.114	\$ 1.128.228
kit conexión cascada colector	4	\$ 46.694	\$ 186.776
Flexible conexión defragmador	4	\$ 94.650	\$ 378.600
defragmador c/magneto	4	\$ 135.034	\$ 540.136
Kit colector 2 calderas	2	\$ 1.621.030	\$ 3.242.060
soporte colector cascada	2	\$ 37.229	\$ 74.458
separador hidráulico	1	\$ 1.131.383	\$ 1.131.383
caja mural mod control unicontrol unir	1	\$ 209.492	\$ 209.492
control unir	1	\$ 903.692	\$ 903.692
kit conexión interfaz mk4	4	\$ 107.901	\$ 431.604
sonda simple ntc3	1	\$ 37.229	\$ 37.229
sonda exterior 12 k af 120	1	\$ 33.443	\$ 33.443
Acumulador Yumbo1000 ACV TROTTER	4	\$ 5.337.629	\$ 21.350.516
Reductor de presión	4	\$ 714.000	\$ 2.856.000
Mezclador termostatico manual	2	\$ 1.766.198	\$ 3.532.396
Accesorios de seguridad	6	\$ 294.134	\$ 1.764.804
Accesorios de control	2	\$ 560.000	\$ 1.120.000
Montaje hidráulico	1	\$ 7.790.000	\$ 7.790.000

Señala que el total de reparaciones ascienden a \$68.298.489.-

Hace presente que hasta la fecha la demandante ha efectuado reparaciones paliativas cuyo costo asciende a \$20.000.000.-

Resume que: i) la demanda Simonetti Inmobiliaria S.A. es la propietaria y primera vendedora del inmueble en que actualmente se encuentra emplazado la demandante Edificio habitacional Padre Hurtado, luego sobre aquella recae la descrita responsabilidad objetiva que impone el artículo 18 de la ley 19.472 sobre las sociedades inmobiliarias; ii) La demandada Simonetti Inmobiliaria S.A. como primera propietaria vendedora llevó a cabo los trámites para obtener la recepción definitiva de la construcción, lo que finalmente se obtuvo a través del certificado emitido con fecha 28 de noviembre de 2013 por la Ilustre Municipalidad de Vitacura; iii) Sobre la demanda de autos recaen fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que componen al inmueble, así, el plazo de prescripción para interponer la acción de autos comenzó a correr con fecha 28 de noviembre de 2013 y prescribiría si no mediase interrupción legal el próximo 28 de noviembre de 2018.

Previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda de responsabilidad del primer vendedor por fallas y defectos de los elementos



Foja: 1

constructivos y de las instalaciones en contra de Simonetti Inmobiliaria S.A, representada legalmente por don Hernán Reyes Errázuriz, ya individualizados a efectos de que se declare que:

1. Es responsable de las fallas o defectos de los elementos constructivos y de las instalaciones que componen al inmueble en que se ubica la demandante Edificio Habitacional Padre Hurtado, materializados en i) fallas en los elementos constructivos que provocan graves filtraciones de aguas lluvias que se manifiestan en la loza superior del subterráneo de la comunidad, y ii) fallas y defectos en las instalaciones que componen el sistema de climatización y generación de agua caliente para los edificios.

2. Es responsable de los daños y perjuicios sufridos por la comunidad, cuyo monto asciende a la suma de \$123.298.489.

3. Que se condena al pago a la demandante Edificio Habitacional Padre Hurtado, materializados a la suma total de \$123.298.489, mas intereses, reajustes legales o la suma que se estime en derecho.

4. Que se le condena expresamente en costas

Con fecha 20 de junio de 2019 (folio 26), se notificó la demanda y su proveído al demandado.

Con fecha 26 de junio de 2019 (folio 32), se llevó a efecto comparendo de estilo, con la concurrencia del apoderado de la demandante, y agente oficioso por la demandada. La demandada procedió a contestar la demanda mediante minuta escrita agregada a folio 27. Se llamó a las partes a conciliación, la que no se produjo.

Que al contestar la demanda, la demandada alego en primer término falta de legitimación activa. Señala que la demandante no hace mención ni individualización alguna de los propietarios ni singularización alguna de los vehículos que habrían sido dañados. Que quien comparece como demandante de autos es don Guillermo Giugliano Jaramillo en representación convencional de la Comunidad de Copropietarios del Conjunto Habitacional Avenida Padre Hurtado 2500, y que no figura como demandante ningún propietario de algún vehículo eventualmente dañado o afectado por los escurrimientos o filtraciones, en circunstancias que son ellos, a título personal y no comunitario, quienes, en su calidad de víctimas del daño, deberían haber interpuesto las acciones indemnizatorias por los daños sufridos por sus vehículos. Que en el libelo de autos no comparece ningún propietario demandando daños en sus vehículos, por lo que, y en esta parte del libelo de autos, quien ha comparecido carece de legitimación activa para demandar supuestos daños en vehículos motorizados que no son de propiedad de la Comunidad, sino de propietarios individuales.



Foja: 1

En segundo lugar, alega la inexistencia de fallas o desperfectos reclamados, ya que no existen escurrimientos ni filtraciones que permitan fundar la acción. Que toda la relación de los hechos respecto de la supuesta falla de los equipos de calderas y agua caliente no dice relación a errores de construcción e instalación, ya que, adicionalmente, desde la fecha de venta de las unidades de los departamentos hasta la fecha, desconocen los cambios y adecuaciones que se hayan efectuado por la Comunidad, ni los técnicos o personas que hayan trabajado en dichas instalaciones (como expresa la demanda haber acontecido), especialmente, en su mantención y supuestas reparaciones, lo que, desde luego, de ser efectivo, invalidaría todas las eventuales garantías de los fabricantes o proveedores de los equipos.

Arguye que de ser efectivas las fallas señaladas, éstas no obedecen a errores en su instalación sino que evidentemente han sido causadas por una mala o deficiente mantención de los equipos, lo que es de responsabilidad de la propia Comunidad y no de su representada, sobre todo dado el tiempo transcurrido - más de cinco años- desde que la Comunidad y sus copropietarios han hecho uso de las diversas instalaciones del edificio en cuestión.

A continuación, alega que si bien la demandante reclama perjuicios por la suma total de \$123.298.489, el libelo no indica la existencia de daño emergente. Que la demanda no indica la cuantía por concepto de daño emergente, por lo que éste debe ser considerado equivalente a cero,

Agrega que sin perjuicio de lo anterior y haciendo un análisis pormenorizado de las cuantías señaladas en el libelo, respecto de los desperfectos de los elementos del sistema de impermeabilización de los suelos exteriores, indica el actor que el costo de reparación sería de \$30.000.000, sin indicar cómo se arriba a dicha cifra, ni el origen de la cotización de dicho monto o qué elementos consideró en tal cantidad.

Añade respecto de los supuestos daños en los vehículos que habrían sufrido sus respectivos dueños (desconocen quiénes son) y que ascenderían a la cantidad de \$5.000.000, no se singulariza qué vehículos habrían sido dañados (no se indica su cantidad) ni en qué proporción fue dañado cada uno de ellos (no es lógico pensar que todos casualmente hubiesen sido dañados en igual cantidad calculada proporcionalmente sobre el total). Que tampoco se individualiza quiénes son los dueños de los vehículos que habrían sufrido los perjuicios y quienes, en estricto derecho, debieran ejercer una acción indemnizatoria particular al efecto de resarcirse de los supuestos daños.

Respecto de las supuestas y falsas imputaciones relativas a eventuales problemas y fallas de sistema térmico, señala que los perjuicios demandados por



Foja: 1

la suma de \$68.298.489 no serían tales, ya que sólo representan una supuesta cotización realizada por un tercero, a efectos de reparar o modificar el sistema en actual funcionamiento; es decir, no han sufrido ni soportado el costo señalado, por lo que éste no es efectivo, sino que sólo se trata de una apreciación de origen desconocido respecto de supuestas fallas o defectos que, igualmente, desconocen. Que luego, el daño alegado no es ni cierto ni real.

Respecto de los gastos por la suma de \$20.000.000.- por concepto de reparaciones del sistema térmico, expresa que la Comunidad no habría sufrido tales desperfectos, por lo que mal podrían existir las fallas que se imputan y cobran como perjuicios. Que sin perjuicio de considerar que tal supuesto gasto se debería a labores de mantención de los equipos, lo que es de responsabilidad y cargo de la Comunidad y no puede trasladarse tal obligación a su representada, de haber sido efectuada por terceros no autorizados, libera a la demandada de toda responsabilidad al efecto.

Desconoce cuáles de los supuestos perjuicios demandados habrían sido, efectivamente, producidos por su representada.

Finalmente alega la prescripción de la acción, por cuanto las fallas descritas por el actor corresponden a las señaladas en el número 2 del artículo 18 de la Ley N° 19.472 (defectos o fallas que afecten elementos constructivos o instalaciones o cualquier otro elemento como terminaciones y detalles propios del inmueble), como expresamente reconoce el demandante en su libelo, por lo que el plazo de prescripción de este caso en particular es de 5 años, contados desde la fecha de Recepción Definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales competente, lo que sucedió en el día 28 de noviembre de 2013, según da cuenta el Certificado de Recepción Definitiva N° 243 de la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Vitacura, el cual acompaña. Que al obtenerse la Recepción Definitiva el día 28 de noviembre de 2013, la acción intentada por el actor prescribió el día 27 de noviembre de 2018.

Destaca que el propio demandante reconoce expresamente que la acción estaría prescrita si no hubiese mediado interrupción legal de la demanda hasta el 28 de noviembre de 2018.

Precisa que no se produjo una interrupción legal de la prescripción, puesto que la notificación de la demanda no fue oportuna a dicho efecto, ya que tuvo lugar cerca de 7 meses después de que el plazo de prescripción se encontraba vencido, recién el día jueves 20 de junio de 2019.

Que por resolución de fecha 26 de junio de 2019 (folio 32), modificada por resolución de fecha 26 de noviembre de 2019 (folio 40), se recibió la causa a



Foja: 1

prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, sobre los cuales esta deberá recaer, los siguientes:

1° Efectividad que Conjunto Habitacional Av. Padre Hurtado 2500, ha sufrido fallas y defectos en los elementos de construcción y de las instalaciones que componen los dos edificios del condominio. Hechos y circunstancias.

2° Si la demandada incurrió en una acción u omisión dolosa o culpable.

3° Existencia de daños y perjuicios ocasionados a la demandante. En la afirmativa, monto y naturaleza de los mismos.

4° Existencia de un vínculo de causalidad entre la acción u omisión descrita y los daños acontecidos al demandante.

5° Falta de legitimación activa respecto del representante para demandar los daños causados a los vehículos afectados por la falla y defecto en la construcción.

6° Efectividad de encontrarse prescrita la acción entablada.

7° Efectividad que la demandante haya efectuado la mantención de los equipos e instalaciones mencionados en la demanda, con la regularidad que establecen los Reglamentos respectivos y por empresas o técnicos debidamente certificados por la autoridad competente.

Por resolución de fecha 04 de enero de 2021 y folio 123, y encontrándose la causa en estado, se citó a las partes para oír sentencia.

CONSIDERANDO.

I.- En cuanto a la tachada formulada por la demandada en audiencia de fecha 03 de diciembre de 2019 y folio 48 respecto del testigo de la demandante, don David Mauricio Castillo Montes:

PRIMERO: En audiencia de fecha 03 de diciembre de 2019 y folio 48, la parte demandada tachó al testigo presentado por la demandante, don David Mauricio Castillo Montes, por la causal N° 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, fundada en que el testigo ha reconocido ser actualmente empleado dependiente de la demandante, incluso agregando desde hace cinco años y que sus remuneraciones e imposiciones son pagadas por la comunidad demandante, encontrándose al día dichos pagos, según refirió el testigo.

SEGUNDO: Que evacuando el traslado conferido, la demandante solicitó el rechazo de la tachada con costas por cuanto tanto la jurisprudencia laboral como civil, se encuentra conteste en el hecho que no es posible que por la sola dependencia laboral, se tenga por cierto que la declaración del testigo carece de imparcialidad; sobre todo considerando que al momento de los hechos este se encontraba prestando servicios para la demandante, por lo que sus declaraciones



Foja: 1

no pueden considerarse meras apreciaciones subjetivas, a mayor abundamiento, su declaración resulta estrictamente necesaria para una acertada resolución de la causa, considerando que el testigo declara sobre hechos y que precisamente en su condición de empleado ha de tener conocimiento.

TERCERO: Que de acuerdo al artículo 358 n° 5 del Código de Procedimiento Civil, "Son también inhábiles para declarar: 5°. Los trabajadores y labradores dependientes de la persona que exige su testimonio".

Que la referida inhabilidad data de la época de dictación del texto original del Código de Procedimiento Civil (1902), mientras que, la fecha de dictación del texto original del Código del Trabajo data de una fecha posterior, año 1931. Que este texto refundió todas las leyes laborales desperdigadas en dicha época y no contenía las normas de protección a los trabajadores que al día de hoy si existen en la normativa laboral, a saber: sistema reglado y formal de terminación de contrato individual de trabajo, protección de los derechos fundamentales de los trabajadores mediante el procedimiento de tutela laboral, entre otros. Que los derechos otorgados por las leyes del trabajo constituyen, en general, una garantía suficiente para que las personas sometidas a dependencias de otras puedan declarar libres de presión de parte de sus empleadores o patrones.

CUARTO: Que el testigo reconoció la existencia de un contrato de trabajo indefinido entre él y la demandante para quien presta servicios de funcionario conserje desde hace un poco más de 5 años. Que habida cuenta de lo razonado en el considerando que antecede, en cuanto a que los derechos otorgados por las leyes del trabajo constituyen, en general, una garantía suficiente para que las personas sometidas a dependencias de otras puedan declarar libres de presión de parte de sus empleadores o patrones, no resta sino el rechazo de la tacha opuesta, con costas.

II.- En cuanto a la tacha formulada por la demandada en audiencia de fecha 03 de diciembre de 2019 y folio 48 respecto del testigo de la demandante, don Marco Andrés Álvarez Silva:

QUINTO: En audiencia de fecha 16 de enero de 2020 y folio 34, la parte demandada tachó al testigo presentado por la demandante, don Carlos Rieder Gallegos, por la causal N° 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, fundada en que el testigo ha reconocido ser actualmente empleado dependiente de la demandante, incluso agregando desde el año 2015, mes de Octubre y que sus remuneraciones e imposiciones son pagadas por la comunidad demandante, encontrándose al día dichos pagos.



Foja: 1

SEXTO: Que evacuando el traslado conferido, la demandante solicitó el rechazo de la tachadura por cuanto tanto la jurisprudencia laboral como civil, se encuentra conteste en el hecho que no es posible que por la sola dependencia laboral, se tenga por cierto que la declaración del testigo carece de imparcialidad; sobre todo considerando que al momento de los hechos este se encontraba prestando servicios para la demandante, por lo que sus declaraciones no pueden considerarse meras apreciaciones subjetivas, a mayor abundamiento, su declaración resulta estrictamente necesaria para una acertada resolución de la causa, considerando que el testigo declara sobre hechos y que precisamente en su condición de empleado ha de tener conocimiento;.

SEPTIMO: Que de acuerdo al artículo 358 n° 5 del Código de Procedimiento Civil, “Son también inhábiles para declarar: 5°. Los trabajadores y labradores dependientes de la persona que exige su testimonio”.

Que la referida inhabilidad data de la época de dictación del texto original del Código de Procedimiento Civil (1902), mientras que, la fecha de dictación del texto original del Código del Trabajo data de una fecha posterior, año 1931. Que este texto refundió todas las leyes laborales desperdigadas en dicha época y no contenía las normas de protección a los trabajadores que al día de hoy si existen en la normativa laboral, a saber: sistema reglado y formal de terminación de contrato individual de trabajo, protección de los derechos fundamentales de los trabajadores mediante el procedimiento de tutela laboral, entre otros. Que los derechos otorgados por las leyes del trabajo constituyen, en general, una garantía suficiente para que las personas sometidas a dependencias de otras puedan declarar libres de presión de parte de sus empleadores o patrones.

OCTAVO: Que el testigo reconoció que trabaja para la comunidad como encargado de la comunidad (jefe de servicios) desde octubre de 2015. Que habida cuenta de lo razonado en el considerando que antecede, en cuanto a que los derechos otorgados por las leyes del trabajo constituyen, en general, una garantía suficiente para que las personas sometidas a dependencias de otras puedan declarar libres de presión de parte de sus empleadores o patrones, no resta sino el rechazo de la tachadura opuesta, con costas.

III.- En cuanto al fondo.

NOVENO: Que, don Guillermo Giugliano Jaramillo, en representación convencional de Conjunto Habitacional Av. Padre Hurtado 2500, representado legalmente por su administrador don Andrés Ignacio Troncoso, deduce demanda de incumplimiento contractual e indemnización de perjuicios en contra de



Foja: 1

Simonetti Inmobiliaria S.A., representada legalmente por don Hernán Reyes Errázuriz, todos ya individualizados.

Fundan su demanda en los antecedentes de hecho y de derecho ya reseñados en la parte expositiva de esta sentencia, los que se dan por reproducidos para todos los efectos legales.

DECIMO: Mediante minuta escrita agregada a folio 27, la demandada contestó la demanda solicitando su rechazo con costas. Funda su contestación en los antecedentes de hecho y de derecho ya reseñados en la parte expositiva de esta sentencia, los que se dan por reproducidos para todos los efectos legales.

UNDECIMO: Que en la audiencia de contestación, conciliación y prueba, se llamó las partes a conciliación la cual no se produjo; y se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos a probar los ya transcritos.

DUODECIMO: Que en orden a acreditar sus asertos, la parte demandante rindió la siguiente prueba instrumental:

1. Informe Grafico de Filtraciones y Trabajos Pendientes actualizados al mes de Agosto de 2019, emanado por don Marcos Álvarez.

2. Informe de Evaluación Mantenedor de Sala Boiler y Sala Caldera de Conjunto Habitacional Padre Hurtado 2500, emitido con fecha 01 de marzo de 2018 por don Francisco Viada Aretxabala, con fecha 01 de Marzo de 2018, junto a las respectivas Facturas de costos asociados por reparación.

3. Esquema tipo Carta Gantt de trabajos pendientes en áreas comunes de Proyecto Lo Gallo A (Condominio Padre Hurtado), emitido con fecha 22 de diciembre de 2015.

4. Copia de Especificaciones Técnicas correspondiente al Edificio Lo Gallo A-1, (Condominio Padre Hurtado) de fecha 19 de junio de 2011, suscrito por don Matías Simonetti Reyes y don Hernán Reyes Errázuriz, dueños de Simonetti Inmobiliaria S.A.

5. Certificado de recepción definitiva de edificación, de fecha 28 de noviembre de 2013 por parte de la Ilustre Municipalidad de Vitacura.

6. Certificado de recepción definitiva de obra menor, de fecha 30 de septiembre de 2014 por parte de la Ilustre Municipalidad de Vitacura.

7. Pendrive físico que contiene como documentos planos y diseños emanados por Simonetti Inmobiliaria S.A que componen la construcción de la obra residencial, Vivienda Colectiva Número 2, denominada Edificios de Departamentos Avenida Padre Hurtado 2500, Loteo Lo Gallo.

Que con fecha 21 de enero de 2020 y folio 77, se llevó a efecto la audiencia de percepción documental decretada con fecha 20 de diciembre de 2019 y folio 61.



Foja: 1

DECIMO TERCERO: Que asimismo, la parte demandante rindió prueba testimonial, consistente en la declaración de los siguientes testigos, debidamente juramentados, en audiencia de fecha 03 de diciembre de 2019 y folio 48:

1.- De don David Mauricio Castillo Montes, empresario, con domicilio en Brisas del Maipo 04442, comuna de Puente Alto, Región Metropolitana. Preguntado respecto del punto 1, señaló que “Si por supuesto que la dos torres han sufrido fallas como filtraciones, los subterráneos, filtraciones que perjudican a los vehículos de la comunidad. Esto lo se y me consta por mis rondas que constantemente realizo.”. repreguntado, agregó que “Cuando yo entré al edificio, ingresé a la comunidad ya existían los defectos”, y que los elementos de construcción que sufrieron fallas y desperfectos fueron “La losa del subterráneo, con manchas y goteras.”. Respecto del punto 1, indicó que “Si la comunidad tiene problemas en las calderas y boiler, que son los acumuladores de agua. En cuanto a los montos los desconozco. Las calderas y boilers se tuvieron que cambiar, por las fallas constantes que se tenía en la comunidad. Esto lo sé y me consta por lo ya explicado que lo veía cuando hacia rondas y nos percatábamos de las constantes fallas y teníamos que llamar a los mantenedores.”. Respecto del punto 7 señaló “Si, la demandante realizó cambios de estructuras, calderas y boilers, por la constante continuidad en las fallas de los equipos. En cuanto a la regularidad y reglamentos los desconozco. Esto lo sé y me consta por lo ya explicado anteriormente.”.

2.- De don Carlos Eduardo Vial Espinoza, ingeniero, con domicilio en calle General Freire 834-L, comuna de La Cisterna, Región Metropolitana. Preguntado respecto del punto 1, indicó que “Efectivamente nosotros cuando asumimos la administración efectuamos un levantamiento el cual se informó al comité y la inmobiliaria, por fallas de constructibilidad y funcionamiento en sus áreas comunes, recuerdo que nosotros como administración nos basamos en la ley 19.537, ley de copropiedad, por tal razón tenemos responsabilidades ante las comunidades. Este informe tenía como principales puntos los problemas en las salas de calderas y boilers, como filtraciones y terminaciones. Se efectuaron reuniones con la gerencia de postventa de Simonetti, a cargo del señor Ricardo Cobo, con la gerencia de proyectos a cargo de la señora Francisca Rojas y con la constructora, con los cuales se revisó el informe entregado, efectuaron algunas reparaciones y faltantes del proyecto; sin embargo las fallas continuaron ya que el proyecto por lo señalado por el instalador del momento no fue ejecutado como correspondía. Esto lo sé y me consta porque fui partícipe de las reuniones y de los informes entregados. Ellos entregaron Cartas Gantt, las cuales nunca se cumplieron; más aún antes de iniciar esta demanda por parte del comité se



Foja: 1

efectuó una reunión en el edificio, a la cual se invitó a Simonetti, quienes enviaron a don Marco Carrasco como representante y le entregó la respuesta al comité, que nuevamente recibía estas observaciones y fallas para canalizarlas con la gerencia correspondiente, ya que no tenía atribuciones para tomar determinaciones”. Repreguntado, respondió que “Los equipos que estaban instalados por proyecto, no permitían la adecuada operación del sistema de agua caliente y calefacción, ya que los elementos eran de mala calidad y mal instalados, lo que conlleva a la falla de las calderas.”, y que “Existen dos tipos de filtraciones, las de cañerías que afectaron la sala de calderas y boilers y las filtraciones de losas que afectaron e inundaban el subterráneo.”. Respecto del punto 3, expresó que “Como se señaló anteriormente en la sala de calderas y boilers, se tuvo que ejecutar un proyecto nuevo que significó una inversión por parte de la comunidad cercano a los 40 millones de pesos, tengo entendido que las facturas están adjuntas al informe. En relación a las filtraciones en subterráneos existen daños en losa, a vehículos particulares en que cada propietario ha hecho la denuncia a la inmobiliaria, por los daños ocasionados. En cuanto a los montos ya señalé 400 millones en la sala de calderas y en la losa no se ha señalado montos ya que la constructora efectuó trabajos de inyección al hormigón. Esto me consta por lo ya explicado y por la operación del edificio.”. Respecto al punto 7, señaló que “Como administración y dentro de nuestras funciones es efectuar las mantenciones periódicas y preventivas de los equipos existentes en la comunidad. Me consta por lo ya explicado y porque existe contrato de mantención por cada equipo.”, repreguntado, señaló que “Los equipos señalados son salas de calderas, salas de bombas, grupo electrógeno, ascensores, extracción, presurizado y todos los equipos que sea necesario mantener, con circuito cerrado de televisión, piscinas, red húmeda y seca etc.”, en cuanto a la regularidad de las mantenciones señaló que ésta era mensual.

3.- De don Marco Andrés Álvarez Silva, administrador, con domicilio en Calle el Huaso 1801, comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana. Preguntado respecto del punto 1, señaló que “Es efectivo la falla en cuanto a filtraciones, se realizó un levantamiento al momento de llegar a la comunidad, en base a un informe fotográfico. En invierno notoriamente estas filtraciones se hacen notar en los subterráneos de la comunidad (estacionamientos, accesos). Esto me consta porque yo soy la persona encargada de hacer la revisión y de recibir los reclamos de los residentes, por manchas en autos y manchas en accesos.”. Repreguntado, señaló que él es el autor personal del informe filtraciones y trabajos pendientes de fecha Agosto 2019. Preguntado respecto del punto 3, señaló que “Por supuesto, los daños y perjuicios se manifiestan en daños estructurales, lo cual se ha



Foja: 1

avaluado casi en 60 millones de pesos, en trabajos que se han realizado, para solucionar el sistema de climatización. Esto me consta porque soy la persona encargada de hacer las revisiones y el sistema de climatización sumadas las filtraciones.”, repreguntado respecto a los trabajos realizados señalo que “Calderas que no funcionan, lo que trae problemas de temperatura en la comunidad, agua caliente y calefacción”. Contrainterrogado en cuanto a la fecha desde la que existen problemas en el sistema de climatización respondió que “... existían problemas desde antes pero yo puedo acreditar desde esa fecha Octubre de 2015”, contrainterrogado “Para que precise el testigo la fecha desde la cual la comunidad ha hecho uso de las instalaciones y equipos del edificio.”, respondió “El edificio se construyó el 2011 o 2012 y operativamente el edificio está desde el 2013 aproximadamente en que habita la gente”. Respecto del punto 7, señaló que “Por supuesto, existen todos los documentos que avalan las mantenciones de los equipos de la comunidad, como en este caso climatización. Esto me consta porque soy la persona encargada de la comunidad en ese tema.”, repreguntado respecto de la regularidad en que se realizan las mantenciones, respondió “mensualmente”. Contrainterrogado “Para que precise el testigo desde que fecha existen los documentos que avalan la mantención de los equipos a que se ha referido”, respondió “Desde antes del año 2015, desde que comienza a funcionar el edificio.”. Contrainterrogado “Para que precise el testigo que empresa realizaba las mantenciones de los equipos de climatización.”, respondió “La empresa Esmel, desde el 2015 en adelante, anteriormente lo inmobiliaria.”.

DECIMO CUARTO: Que adicionalmente, la demandante solicitó a folio 53 que, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 349 del Código de Procedimiento Civil, la demandada exhibieran los documentos que a continuación se indican:

- 1.- Certificado de dotación de Agua Potable.
- 2.- Certificado Dotación de Alcantarillado.
- 3.- Certificado de instalación Eléctrica Interior.
- 4.- Declaración de Instalación Interior de Gas.
- 5.- Declaración de Centrales Térmicas.
- 6.- Declaración de Instalación Eléctrica de Ascensores.
- 7.- Certificado de Instalaciones de Ascensores y Montacagargas.
- 8.- Declaración de Instalación Calefacción y Extracción de Aire.
- 9.- Declaración de instalación central de agua caliente.
- 10.- Certificado de instalación de hormigones.
- 11.- Declaración de reposición de pavimentos y obras de ornato, en espacio público.
- 12.- Informe de medidas de Gestión y de Control de calidad.



Foja: 1

13.- Declaración de Cambios en el proyecto, junto a sus respectivos documentos.

14.- Memoria de cálculos y planos estructurales de las modificaciones, cuando proceda.

15.- Certificado de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural.

16.- Libro de Obra de la obra residencial.

17.- Libro de Obras Menores de la obra residencial.

Mediante resolución de folio 61 y fecha 20 de diciembre de 2019, el Tribunal dio lugar a la exhibición solicitada. A folio 76 y con fecha 20 de enero de 2019, se llevó a efecto la audiencia decretada, con la comparecencia de los apoderados de ambas partes, procediendo la demandada a exhibir los documentos señalados.

DECIMO QUINTO: Que asimismo, a folio 54 la demandante solicitó se decretara prueba pericial evacuada por: 1) Perito Arquitecto, con conocimiento, experiencia o especialidad en diseño de planos, proyectos de construcción y análisis del cumplimiento de las normas legales que aplican a dicho proyecto; y 2) Perito Ingeniero Civil, con mención en obras civiles, con conocimiento o experiencia en construcción, evaluación y mantención de obras en la infraestructura; a fin de que analicen si Conjunto Habitacional Avenida Padre Hurtado 2500 ha sufrido fallas y defectos en los elementos de construcción y de las instalaciones que componen los edificios del condominio debido a una acción u omisión dolosa o culpable por parte de Inmobiliaria Simonetti Inmobiliaria.

Que dicha solicitud fue proveída por resolución de fecha 18 de diciembre de 2019 y folio 44. Que al efecto, en audiencia de folio 75 y fecha 20 de enero de 2020, se designó como perito arquitecto a don José Pablo Undurraga Gómez, quien acepto el cargo y juro desempeñarlo fielmente y con prontitud mediante presentación de folio 85.

Que el peritaje señalado fue agregado a estos autos a folio 112, y arribó a las siguientes conclusiones:

- Respecto del punto 1 de prueba consistente en “las fallas y defectos de construcción que componen los dos edificios del condominio”: constató la efectividad de la existencia de daños reconocibles a simple vista por su apariencia, y que se manifiestan en algunas de las superficies de los elementos arquitectónicos y estructurales que conforman dicho recinto. Que los citados daños se han producido y circunstanciado por filtraciones de agua, las cuales se originarían de una o dos fuentes en forma simultanea: i. Las provenientes de aguas lluvias propiamente tal; y/o ii. Las provenientes de aguas del sistema de regadío de jardines y jardineras que están ubicadas en primer piso. Que de no haber errores de construcción las filtraciones de agua hacia dicho subterráneo no



Foja: 1

existirían. Infiere que los errores de construcción pueden consistir en: i. Una inadecuada impermeabilización de toda la superficie, o bien una parte o puntos de la losa del cielo de dicho subterráneo; ii. Una inadecuada obra derivada de un inadecuado proyecto de desagüe; iii. Una inadecuada obra, derivada de un inadecuado proyecto de desagüe; iv. Grietas o fisuras de la estructura de la losa, que pueden comprometer la calidad y el desempeño de la impermeabilización; v. Por último, otros errores que potencialmente pueden existir, pero este perito no detalla y no se hace cargo de ellos porque escapan del ámbito de su disciplina y son propios de otras *lex artis*, correspondiéndole su pronunciamiento a otros especialistas y profesionales expertos en la materia.

- Respecto del punto 1 de prueba consistente en “fallas de instalaciones de calefacción central y agua caliente del condominio”: constató que las calderas y otros equipos que forman parte del sistema de central de agua caliente y calefacción, ubicadas en las salas denominadas “N°1” y “N°2” son de marca ANWO, y que según lo manifestado en terreno por los representantes del demandado y demandante, no corresponden a las calderas y otros equipos que Simonetti Inmobiliaria S.A. instaló originalmente para dicho fin. Indicó que no le corresponde pronunciarse como tampoco ponderar ni emitir un juicio de valor al respecto, toda vez que las materias fundamentales de este caso son propias del campo de la ingeniería mecánica, que exceden y escapan de la especialidad de la disciplina de la arquitectura.

- Respecto del punto 2 de prueba consistente en “fallas y defectos de construcción que componen los dos edificios del condominio”: a su juicio la demandada incurrió en: a. Una ACCIÓN CULPABLE, porque al momento de construir el edificio, fueron ejecutadas erróneamente las obras de construcción que dieron origen consecuentemente a los daños provocados en el recinto de subterráneo; b. Una OMISIÓN CULPABLE, porque no tomó las providencias necesarias con posterioridad una vez ocurridas las filtraciones para subsanarlas, como lo hubiera sido a contrario sensu, si hubiera actuado proactivamente reparando con celo el mal causado, enviando personal técnico con el propósito de reparar algunos daños ocurridos en el subterráneo, quedando incluso éstos sin solución hasta la presente fecha.

- Respecto del punto 2 de prueba consistente en “fallas de instalaciones de calefacción central y agua potable del condominio”: se abstiene de emitir juicio por las razones expuestas respecto del punto de prueba 1 consistente en “fallas de instalaciones de calefacción central y agua caliente del condominio”.

- Respecto del punto de prueba 3: se remite a lo enunciado respecto del punto 1 de prueba consistente en “las fallas y defectos de construcción que



Foja: 1

componen los dos edificios del condominio”. En cuanto a la valoración de los daños de construcción, indica que dicha labor excede el alcance de este peritaje y se encuentra fuera del ámbito propio y lex artis de un perito arquitecto. También se abstuvo de emitir valoración respecto de daños en instalaciones de calefacción central y agua caliente del condominio por exceder el ámbito de su expertis.

- Respecto del 4 punto de prueba: no le cabe duda que la ejecución errónea de una o más de las partidas que componen la losa de cielo del subterráneo destinado a estacionamientos, provocó que las aguas provenientes de lluvias o del sistema de regadío, se filtraran hacia el interior dañando algunos de los elementos constructivos e instalaciones de dicho recinto. Que la no asistencia oportuna del demandado en investigar la situación, identificar los puntos dañados, determinar las especificaciones técnicas correctas de reparación, y efectuar las obras de reparación respectivas de la losa del cielo del citado subterráneo, provocó y seguirá provocando daños a los elementos constructivos del recinto, hasta que éstos no sean reparados completamente. Que si hipotéticamente se suprime “la causa”, esto es, el error o errores, de diseño y ejecución de la construcción, cometido o cometidos, en una, dos, o más de las partidas que componen el cielo de dicho recinto, las que por definición arquitectónica deben interactuar armónicamente para permitir el funcionamiento eficaz de la edificación, se evitarían nuevas filtraciones, tanto en dicho subterráneo como en otros espacios y/o recintos vinculados funcional y espacialmente con este.

DECIMO SEXTO: Que por su parte, la demandada acompañó la siguiente prueba instrumental:

1. Copia del Certificado de Recepción Definitiva N° 243, de fecha 28 de noviembre de 2013, respecto de los edificios del Conjunto Habitacional Av. Padre Hurtado 2500.

DECIMO SEPTIMO: Que conforme a la prueba acompañada por las partes, apreciándola conforme a las reglas de la sana crítica, se tiene por acreditados los siguientes hechos:

1.- Que con fecha 28 de noviembre de 2013, la dirección de obras municipales de la Ilustre Municipalidad de Vitacura emitió certificado n° 243 de recepción definitiva total de edificación de la obra residencial-vivienda colectiva: 2 edificios de departamentos ubicados en Avenida Padre Hurtado n° 2500 Lote n° A2, localidad o loteo Lo Gallo, sector urbano, respecto o en favor de su propietario Simonetti Inmobiliaria S.A., rut 96.955.420-8, representada legalmente por Hernán Errazuriz Reyes / Oscar Rojas Díaz.

2.- Que con fecha 30 de septiembre de 2014, la dirección de obras municipales de la Ilustre Municipalidad de Vitacura emitió certificado n° 182 de



Foja: 1

recepción definitiva total de obra menor de la obra residencial-vivienda colectiva: 2 edificios de departamentos ubicados en Avenida Padre Hurtado n° 2500 Lote n° A2, localidad o loteo Lo Gallo, sector urbano, respecto o en favor de su propietario Simonetti Inmobiliaria S.A., rut 96.955.420-8, representada legalmente por Hernán Errazuriz Reyes / Oscar Rojas Díaz. Dicha sobras menores consistieron en la modificación de la dimensión de acceso, desplazamiento de pileta y modificación de pavimento de área de acceso.

DECIMO OCTAVO: Prescribe el artículo 1437 del Código Civil que “Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos y cuasidelitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos sujetos a patria potestad.”.

Que de acuerdo al artículo 1545 del Código Civil, “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”. Por su parte, el artículo 1546 del citado cuerpo de leyes dispone que “Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella”, agregando el artículo 1489 inciso 2° del Código Civil, que en el caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, “podrá el otro contratante pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios”.

DECIMO NOVENO: Que la indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual tiene lugar cuando se infringe una obligación preexistente entre las partes, fundamentalmente de origen convencional, y por asimilación, de otras fuentes extracontractuales (René Abeliuk Manasevich, Las Obligaciones, Tomo II, Editorial Jurídica de Chile, Quinta Edición, año 2011, pág. 911).

También se ha dicho que la “Responsabilidad contractual es la sujeción a la sanción impuesta por un ilícito contractual. Este ilícito es el daño causado a otro por la infracción de una obligación o relación jurídica específica preestablecida, sea que derive ella de un contrato, un cuasicontrato o de una disposición de la ley, como la obligación alimenticia. Su sanción es la de reparar o indemnizar el daño causado por dicha infracción” (Alessandri, Somarriva, Vodanovic, Tratado de Las Obligaciones, Volumen II, Editorial Jurídica de Chile, Segunda Edición, año 2010, pág. 251).



Foja: 1

Que son requisitos copulativos del estatuto de responsabilidad civil contractual, o elementos necesarios para que surja la obligación de indemnizar perjuicios contemplada en aquel: la capacidad contractual (que se tiene por acreditada en autos, ya que aquella se constituye como la regla general, y no se ha invocado en la especie ninguna causal de incapacidad reconocida por el legislador); el incumplimiento del deudor (de un contrato celebrado previa y válidamente por las partes); perjuicio del acreedor; relación de causalidad entre el incumplimiento y los perjuicios; imputabilidad del deudor (dolo o culpa); inexistencia de una causal de exención de responsabilidad; y la mora del deudor.

Que por su parte, el artículo 1547 del Código Civil, preceptúa que “El deudor no es responsable sino de la culpa lata en los contratos que por su naturaleza sólo son útiles al acreedor; es responsable de la leve en los contratos que se hacen para beneficio recíproco de las partes; y de la levisima, en los contratos en que el deudor es el único que reporta beneficio”; agregando en su inciso 2º que “El deudor no es responsable del caso fortuito, a menos que se haya constituido en mora (siendo el caso fortuito de aquellos que no hubieran dañado a la cosa debida, si hubiese sido entregada al acreedor), o que el caso fortuito haya sobrevenido por su culpa.”; y en su inciso 3º que “La prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo; la prueba del caso fortuito al que lo alega.”. Mientras que el artículo 44 inciso 2º del Código Civil establece que “Culpa leve, descuido leve, descuido ligero, es la falta de aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios. Culpa o descuido, sin otra calificación, significa culpa o descuido leve. Esta especie de culpa se opone a la diligencia o cuidado ordinario o mediano”, agregando el inciso 3º que “El que debe administrar un negocio como un buen padre de familia es responsable de esta especie de culpa”.

De conformidad al inciso primero del artículo 1556 del Código Civil, “La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provengan de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento”.

VIGESIMO: Que conforme al artículo 18 inciso 1º del Decreto con Fuerza de Ley 458 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el cual aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcción, “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



Foja: 1

propietario del inmueble respecto de terceros que sufran daños o perjuicios como consecuencia de las fallas o defectos de aquélla.”

VIGESIMO PRIMERO: Que por otra parte, “para poder figurar y actuar eficazmente como parte, no ya en un proceso cualquiera, sino en uno determinado y específico, no basta con disponer de esta aptitud general de la capacidad o legitimatio ad processum, sino que es necesario además poseer una condición más precisa y referida en forma particularizada al proceso individual de que se trate. Tal condición que se denomina legitimatio ad causam o legitimación procesal afecta al proceso no en su dimensión común, sino en lo que tiene de individual y determinado. Más correcto es hablar como lo hace Carnelutti de legitimación para pretender o resistir la pretensión, o de legitimación para obtener sentencia de fondo o mérito. Pero creemos que lo mejor es mantener la denominación tan conocida y antigua de legitimatio ad causam o legitimación en la causa” (Cristian Maturana Miquel, “Disposiciones comunes a todo procedimiento”, Universidad de Chile, Facultad de Derecho, año 2009, pág. 45).

Luego, la legitimación procesal, legitimatio ad causam o legitimación en la causa, puede definirse como “la posición de un sujeto respecto al objeto litigioso, que le permite obtener una providencia eficaz” o como “la consideración especial en que tiene la ley, dentro de cada proceso, a las personas que se hallan en una determinada relación con el objeto litigio, y en virtud de la cual, exige, para que la pretensión procesal pueda ser examinada en cuanto al fondo, que sean dichas personas las que figuren como parte en tal proceso” (Cristian Maturana Miquel, “Disposiciones comunes a todo procedimiento”, Universidad de Chile, Facultad de Derecho, año 2009, Pág. 46).

De este modo, la legitimación en la causa para el demandante o legitimación activa, consiste “en ser la persona que de conformidad con la ley sustancial está legitimada para que por sentencia de fondo o mérito se resuelva si existe o no el derecho o la relación jurídica sustancial pretendida en la demanda” y respecto del demandado o legitimación pasiva, “en ser la persona que conforme a la ley sustancial está legitimada para discutir u oponerse a dicha pretensión del demandante... Es decir, el demandado debe ser la persona a quien conforme a la ley corresponde contradecir la pretensión del demandante o frente a la cual permite la ley que se declare la relación sustancial objeto de la demanda; y el demandante la persona que según la ley puede formular las pretensiones de la demanda, aunque el derecho sustancial pretendido por él no exista o corresponda a otra persona” (Cristian Maturana, op. cit., pág. 46).

Que la legitimación implica una aptitud para ser parte en un proceso concreto. Esta situación está determinada por la posición en que se encuentran



Foja: 1

las partes respecto de la pretensión procesal, ya que sólo las personas que sustentan una cualificada relación con la pretensión están legitimadas en el proceso en que aquella se deduce. La legitimación activa constituye un presupuesto procesal de toda acción.

Por consiguiente, carece de legitimación activa o pasiva, quienes intervienen en un proceso sin reunir las calidades mencionadas.

VIGESIMO SEGUNDO: Que en habida cuenta de lo reseñado en el considerando que antecede, se hará lugar a la excepción de falta de legitimación activa de la demandante respecto de los daños acaecidos en los vehículos que se encontraban en los estacionamientos del edificio por cuanto la actora no ha demostrado que es propietaria o poseedora o que representa a los propietarios o poseedores de los mismos para efectos de demandar una eventual indemnización de perjuicios acaecidos sobre estos.

VIGESIMO TERCERO: Respecto de los demás daños alegados, antes de decidirse sobre el fondo de la pretensión deducida, ha de efectuarse pronunciamiento sobre la excepción de prescripción extintiva planteada por la demandada, señalándose en primer lugar que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, concurriendo los demás requisitos legales, y se encuentra tratada en el Código Civil, en los artículos 2492 y siguientes.

Que la prescripción se inserta en un sistema jurídico proteccional que tiene como objetivo principal el otorgar certeza y seguridad a las relaciones jurídicas que ligan a los sujetos de derecho y la debida tutela o protección de los mismos, instando en definitiva a que los partícipes de dichas relaciones no se hallen vinculadas en forma indefinida, provocando con ello incertidumbre y falta de consolidación de las diversas situaciones jurídicas.

Si bien el ordenamiento, por una parte otorga la protección al acreedor, facultando al sujeto activo para exigir de aquel que le garantice el ejercicio pacífico y en definitiva la eficacia de su derecho; protege a su vez al sujeto pasivo de la relación, estableciendo con normas de orden público el real alcance y permanencia del deber que de esta relación emana.

La prescripción extintiva o liberatoria, permite la estabilidad de los derechos dando seguridad jurídica y, en definitiva se constituye en un castigo para el actor negligente que no hace valer sus derechos en el tiempo que fija la ley.

Tratase de una institución universal de orden público, puesto que cuando la ley estima que determinada relación jurídica amerita no extinguirse a través de la



Foja: 1

prescripción liberatoria, lo señala expresamente, como en la acción de reclamación de estado civil, la acción de partición, etc.

VIGESIMO CUARTO: Que conforme al artículo 18 incisos 9º, 10º y 11º del Decreto con Fuerza de Ley 458 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el cual aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcción, *“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.

3. En el plazo de tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras.

En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos, las acciones prescribirán en el plazo de cinco años.

Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del señalado en el número 3, que se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.”.

VIGESIMO QUINTO: Que la demandante alegó en su libelo pretensor la existencia de: i) fallas en los elementos constructivos que provocan graves filtraciones de aguas lluvias que se manifiestan en la loza superior del subterráneo de la comunidad, y ii) fallas y defectos en las instalaciones que componen el sistema de climatización y generación de agua caliente para los edificios.

Que de acuerdo a las fallas o defectos denunciados, el plazo de prescripción aplicable al caso de autos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo transcrito anteriormente, corresponde al de 5 años toda vez que las fallas o defectos no afectan a la estructura soportante del inmueble o a los elementos de terminaciones o de acabado de las obras.

VIGESIMO SEXTO: Que se tuvo por establecido en el considerando décimo séptimo de esta sentencia que con fecha 28 de noviembre de 2013, la dirección de obras municipales de la Ilustre Municipalidad de Vitacura emitió certificado n° 243 de recepción definitiva total de edificación de la obra residencial-vivienda colectiva: 2 edificios de departamentos ubicados en Avenida padre Hurtado n° 2500 Lote n° A2, localidad o loteo Lo Gallo, sector urbano, respecto o en favor de su propietario Simonetti Inmobiliaria S.A.



Foja: 1

Que al contabilizar el plazo de prescripción de la acción para hacer efectivas las responsabilidades previstas en el Decreto con Fuerza de Ley 458 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, desde la fecha de recepción definitiva total de la edificación sublite, ocurrida el 28 de noviembre de 2013, y hasta la fecha de notificación de la demanda a la demandada, ocurrida con fecha 20 de junio de 2019 (folio 26), y no constando en estos autos que el plazo de prescripción se haya interrumpido o suspendido de forma alguna, resta concluir que el plazo para ejercer las acciones destinadas a hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere el artículo 18 del Decreto con Fuerza de Ley 458 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se encontraba vencido al momento en que se notificó la demanda de autos. Dicho de otra forma, el plazo previsto por el artículo 18 incisos 9º, 10º y 11º del Decreto con Fuerza de Ley 458 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo transcurrió íntegramente antes haberse verificado la notificación válida de la demanda de autos, razón por la cual, ha de acogerse la excepción de prescripción extintiva intentada por la demandada.

VIGESIMO SEPTIMO: Que en esta punto ha de señalarse que esta juez es de la opinión que para interrumpir civilmente la prescripción, la notificación legal de la demanda debe hacerse dentro del plazo interruptivo de la acción respectiva de que se trate, o dicho de otra forma, que la notificación legal de la demanda debe realizarse dentro del plazo de prescripción de la acción respectiva para que pueda entenderse interrumpida civilmente la prescripción, ya que al tenor de lo que disponen los artículos 2503 y 2518 del Código Civil, la interrupción del término de la prescripción extintiva se verifica con la notificación de la demanda. Que dicha es, además, la postura imperante en la doctrina nacional y en la jurisprudencia reciente de la Excelentísima Corte Suprema (verbigracia: sentencia de termino de fecha 09 de noviembre de 2016 en causa rol ingreso corte N° 55077-2016).

VIGESIMO OCTAVO: Que adicionalmente, ha de tenerse en cuenta que la propia demandante declaró en su libelo pretensor que “iii) Sobre la demanda de autos recaen fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que componen al inmueble, así, el plazo de prescripción para interponer la acción de autos comenzó a correr con fecha 28 de noviembre de 2013 y prescribiría si no mediase interrupción legal el próximo 28 de noviembre de 2018.”.

VIGESIMO NOVENO: Que habiéndose acogido la excepción de falta de legitimación activa y la excepción de prescripción extintiva alegada por la demandada corresponde rechazar íntegramente la demanda incoada.

TRIGESIMO: Que el resto de la prueba aportada y no analizada con mayor detalle, en nada alteran lo resuelto.



Foja: 1

TRIGESIMO PRIMERO: Que conforme a lo establecido en el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, estimándose que poseía motivo plausible para litigar, no se condenará en costas a la demandante.

Y atendido lo razonado y dispuesto en los artículos 44, 1437, 1444, 1545, 1547, 1566, 1698, 1700, 1702, 2503, 2518 y siguientes del Código Civil, artículos 144, 160, 77, 254, 342, 346, 358, 384, 425 y 680 del Código de Procedimiento Civil y artículos 18 y siguientes del Decreto con Fuerza de Ley 458 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el cual aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcción, se resuelve que:

I.- Se rechaza con costas las tachas opuestas por la demandada en audiencia de fecha 03 de diciembre de 2019 y folio 48 respecto del testigo de la demandante, don David Mauricio Castillo Montes.

II.- Se rechaza con costas las tachas opuestas por la demandada en audiencia de fecha 03 de diciembre de 2019 y folio 48 respecto del testigo de la demandante, don Marco Andrés Álvarez Silva.

III.- Que se acoge la excepción de falta de legitimación activa.

IV.- Que se acoge la excepción de prescripción extintiva.

V.- Se rechaza a la acción incoada a folio 1.

VI.- Cada parte pagará sus costas.

Rol N° **C-35.149-2018.**

Pronunciada por doña Karina Portugal Cuevas, Juez Suplente del Décimo Juzgado Civil de Santiago.



C-35149-2018

Foja: 1

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, doce de Abril de dos mil veintiuno**



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>