

NOMENCLATURA	: 1. [40] Sentencia
JUZGADO	: 2º Juzgado Civil de Concepción
CAUSA ROL	: C-540-2019
CARATULADO	: SAN MARTÍN/INMOBILIARIA ARMAS ROSAS
LTDA	

Concepción, treinta y uno de Diciembre de dos mil veinte

**VISTO:**

A folio 1, con fecha 22 de enero de 2019 comparece **REMBERTO VALDÉS HUECHE**, abogado, con domicilio en calle Orompello 120, comuna de Concepción, en representación de **Luz Verónica Cariaga Zambrano**, dueña de casa, **Miriam Verónica San Martín Cariaga**, profesora, **Millaray Scarleth Salas San Martín**, estudiante, **Davka Catalina Salas San Martín**, estudiante y **Mauricio Esteban San Martín Cariaga**, independiente, todos domiciliados en calle Las Heras número 2241, departamento 1707, comuna de Concepción e interpone demanda de indemnización de perjuicios de conformidad a los artículos 18, 19 y siguientes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en contra **INMOBILIARIA ARMAS ROSAS S.A.**, representada legalmente por don Sergio Eduardo Villagrán Llanos y don Rodrigo Vargas Muñoz, o por quien los subroque, reemplace o suceda legalmente en el cargo, todos domiciliados en Manquehue Sur N° 1220, comuna de Las Condes, Santiago, solicitando en definitiva se acoja la demanda en todas sus partes declarando que: 1) Se condena a la demandada a pagar a los demandantes en conjunto la suma de **\$53.063.587** o en su defecto la suma mayor o menor que US. estime pertinente, por concepto de indemnización de perjuicios por daño material, con los reajustes e intereses legales que correspondan.

2) Se condena a la demandada a pagar a los demandantes la suma de **\$175.000.000**, por concepto de indemnización de perjuicios por daño moral, en la forma siguiente: \$25.000.000 a doña Luz Verónica Cariaga Zambrano; \$50.000.000 a doña Miriam Verónica San Martín Cariaga; \$25.000.000 a doña Millaray Scarleth Salas San Martín; \$25.000.000 a doña Davka Catalina Salas San Martín y \$50.000.000 a don Mauricio Esteban San Martín Cariaga, todo ello con expresa condenación en costas.



«RIT»

Foja: 1

Refiere que sus representados constituyen un grupo familiar tal como acreditan los respectivos certificados de nacimiento que se acompañan, siendo doña Luz Cariaga Zambrano es madre de don Mauricio San Martín Cariaga y doña Miriam San Martín Cariaga, quien a su vez es madre de las menores Davka Salas San Martín y Millaray Salas San Martín.

Indica que sus mandantes, como familia, comparten un hogar común, correspondiente a su domicilio, ubicado en calle Las Heras número 2241, departamento 1707, Torre A, del condominio "*Edificio Piedra Real*", de la comuna de Concepción, que es precisamente el inmueble cuyos graves vicios y defectos de construcción han causado los perjuicios, tanto materiales como morales, que motivan esta demanda, y que deben ser resarcidos por la demandada, *Inmobiliaria Armas Rosas S.A.*, por la responsabilidad que le corresponde en su calidad de *propietario primer vendedor*, en virtud de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Sostiene que dicho inmueble es de propiedad de doña Miriam San Martín Cariaga, quien lo compró a la demandada, *INMOBILIARIA ARMAS ROSAS S.A.*, según consta en escritura pública de compraventa de fecha 11 de mayo de 2016, otorgada en Notaría de Concepción de don Carlos Miranda Jiménez, e inscrito a fojas 5347, número 4133, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción correspondiente al año 2016.

Hace presente que el precio de la venta fue de 1.963 Unidades de Fomento, que se pagaron con 50 Unidades de Fomento con cargo al monto total que su representada, doña Miriam San Martín Cariaga, tenía ahorrado en su cuenta de ahorro del Banco del Estado de Chile, y con 1.570 Unidades de Fomento con cargo a mutuo hipotecario contratado con BANCO SANTANDER-CHILE, crédito que hasta el día de hoy está pagando.

Expone que poco más de un año transcurrió para que sus mandantes se vieran afectados por terribles consecuencias, que no son atribuibles a causa distinta que los graves vicios de la construcción que adolece el inmueble y que son de responsabilidad de la demandada, en su calidad de primer vendedor, desperfectos que se presentan en un espacio de tiempo sumamente acotado, si se considera que se trataba de una edificación nueva y recién construida.

**En cuanto a los hechos**, afirma que el 13 de agosto de 2017, doña Miriam San Martín Cariaga se comunica vía correo electrónico con don Yuri



«RIT»

Foja: 1

Manqui Toro, coordinador de Postventa del proyecto Piedra Real de INMOBILIARIA ARMAS ROSAS S.A. e informa que a esa fecha ya ha transcurrido un tiempo considerable en que su departamento se ha deteriorado por diversas manifestaciones de los vicios de construcción de dicho inmueble.

En efecto, indica que ya se presentaban problemas respecto de los cuales se habían abordado posibles soluciones en diversas reuniones fijadas por la Inmobiliaria, pero que en definitiva resultaron ser solo declaraciones de buenas intenciones, que no se encargan del problema de fondo.

Detalla que en aquella época, los tres dormitorios del departamento se encontraban gravemente deteriorados por los efectos de la humedad. Específicamente, los dormitorios 2 y 3 presentaban filtraciones que en un inicio se manifestaban en sus esquinas, que luego pasaron a abarcar la cubierta del piso. Sus paredes se agrietaron, la pintura se infló, los marcos de las ventanas se invadieron de hongos, y las esquinas de los clóset y ventanas se fisuraron en el hormigón. Por otro lado, el dormitorio principal se filtró completamente en sus ventanas y paredes. En la cocina, la parte inferior del lavaplatos tenía defectos que demostraban inequívocamente que el material que se requería aplicar en su construcción no se utilizó, ya que el agua se filtraba en sus esquinas, y para colmo, parte de la alfombra comenzó a descomponerse producto de la humedad.

Así las cosas, recalca que el departamento era prácticamente inhabitable, siendo lo más grave de todo que las circunstancias descritas persisten hasta el día de hoy, puesto que, no se ha proporcionado por parte de la Inmobiliaria ninguna solución definitiva.

Manifiesta que transcurriendo casi un mes sin respuesta, el día 6 de septiembre de 2017, doña Miriam volvió a comunicarse con representantes de la INMOBILIARIA ARMAS ROSAS S.A, reenviando correo de 13 de agosto al Sr, Yuri Manqui, ya que la situación que vivían era cada vez peor. No obstante, el señor Manqui no respondió el correo, sino que fue otra persona, quien se presentó como Roxana Ruiz, Ejecutiva de Atención a Clientes de la Inmobiliaria, quien, sin siquiera hacerse cargo de la demora en responder, sin excusarse u ofrecer disculpas, se limitó a señalar en forma vaga que *“Junto con saludar, informo que en esta ocasión su/s requerimiento/s para visita de personal de Postventa en terreno ha sido canalizado a través de nuestro sistema con el Folio PDR-001624. En un*



«RIT»

Foja: 1

*plazo no superior a 05 días hábiles, personal del área se contactará con usted para agendar una visita inspectiva a su propiedad”.*

Agrega, que para colmo de su desfachatez, cierra esta respuesta de 6 de septiembre de 2017, indicando que *“Le recordamos que en una próxima oportunidad, los requerimientos que tenga deben realizarse ingresando con su usuario y contraseña al siguiente link: [www.iarmas.cl/postventa](http://www.iarmas.cl/postventa). Si no posee clave de acceso puede solicitarla a través de nuestro sitio web o enviarnos un correo electrónico a [clientes@empresasarmas.cl](mailto:clientes@empresasarmas.cl)”.* Así las cosas, esta imposición arbitraria, sumada a la frase *“informo que en esta ocasión”*, le dejan claro a doña Miriam que entienden estar haciéndole un favor, cuando es una obligación, y exigirlo en un derecho de sus mandantes.

Expresa que finalmente se coordinó telefónicamente una inspección al departamento para el día 7 de septiembre de 2017.

Precisa que doña Miriam San Martín es profesora, imparte clases en el Colegio Concepción, donde trabaja a tiempo completo, y además está a cargo de sus dos hijas menores; en otras palabras, tiene importantes responsabilidades que cumplir, e implica un gran esfuerzo de su parte conseguir permiso en su trabajo para ausentarse, y darse el tiempo de recibir maestros o representantes de la Inmobiliaria en su departamento, es decir no tiene tiempo para perder.

Relata que la primera inspección al departamento fue contundente al evaluar la situación, comprobándose las filtraciones y daños causados al inmueble como consecuencia de las mismas, pudiendo señalar, entre otros, grietas, fisuras, material en descomposición por humedad, daños en muros, molduras, pintura y alfombras, grietas en juntas de material pesado y liviano, lavaplatos sin sellante, trizaduras en cerámica expuesta en palmetas de balcón y grietas en todos los cantos, todo aquello verificado en terreno por personal de Postventa de la Inmobiliaria.

Luego, expone que la Inmobiliaria determinó en forma unilateral una fecha para recién comenzar con los primeros arreglos al departamento, imponiendo además a la propia demandante la carga de organizar una serie de visitas por otros trabajos a programar, que evidentemente no tenían ninguna utilidad, ya que a ese momento era totalmente claro cuáles debían ser estas reparaciones.



«RIT»

Foja: 1

Así, se le informó, sin derecho a réplica, que los trabajos debían iniciar el miércoles 13 de septiembre de 2017, solamente con sellos de ventanas en primera instancia para detener que entre el agua, y que recién a fines de octubre se reanudarían.

Enfatiza que al 24 de septiembre los problemas persistían, las soluciones se desvanecen, y las solicitudes realizadas, en ejercicio legítimo de sus derechos, comienzan a ser ignoradas.

Añade que al reclamar la demandante por el deterioro del lavaplatos, se le da la ridícula respuesta de que *"el proyecto no contempla el sellado de este, y que se entrega así al cliente, sin sellar"*, que, además de ser insólito, no fue informado al momento de la entrega del inmueble siquiera, siendo esto una grosera falta de respeto, habiendo sido entregados otros departamentos con el sello que corresponde. El lavaplatos en particular se había podrido ya en la parte inferior y como solución se aplicó silicona transparente en la cubierta, lo que no mejoró ni el fuerte y desagradable olor que emanaba, ni las peligrosas infecciones que allí se produjeron por la severa pudrición que presentaba el material.

Continúa relatando que el 25 de septiembre viene de la Inmobiliaria una nueva promesa de reparaciones, que una vez más resulta infructuosa, donde el Sr. Manqui se limita a señalar escuetamente vía correo electrónico *"Tenemos disponibilidad el día jueves a las 9:00 hrs por trabajos pendiente. Así también revisar el punto del lavaplatos solicitado anteriormente"*.

El 30 de septiembre de 2017 la situación no ha cambiado, por lo que doña Miriam San Martin se comunica una vez más vía correo electrónico con el Coordinador de Postventa, Yuri Manqui Toro, adjuntando fotografías del estado de su departamento a ese momento, que supuestamente se había reparado, y que los maestros se encontraban pintando, mediante el uso de pasta muro y cambio de rodones buscaron matizar la situación, pero, aun así, el departamento continuaba inundándose.

Explica que doña Miriam se quedaba sin opciones para aminorar el pernicioso efecto en el diario vivir de su familia, por lo que se vio obligada a retirar las camas de sus habitaciones, destruidas por la humedad de las paredes y sus hijas menores, de catorce años, se vieron forzadas a abandonar su pieza para no comprometer su salud.

Sostiene que al 19 de octubre de 2017 han transcurrido más 2 meses sin solución definitiva, por tanto, nuevamente se informa vía correo



«RIT»

Foja: 1

electrónico a don Yuri Manqui Toro que en todas las ocasiones que ha llovido con posterioridad a las supuestas “reparaciones,” el agua ha entrado en los dormitorios, que realmente los trabajos no han sido más que el simple retiro del material en descomposición, y la sustitución parcial del mismo, ante lo cual la respuesta es invariable: nuevo día y hora para ejecución de trabajos.

Luego, menciona que al 4 de diciembre 2017 el problema sigue igual, el intercambio de correos persiste, insistiendo en la necesidad de coordinar nuevas visitas que al momento han demostrado ser insuficientes, y dando cuenta los correos electrónicos que se acompañarán, del agotamiento de doña Miriam San Martin, que a esas alturas se arriesgaba a perjudicar su actividad laboral, debiendo pedir una serie de permisos para supervisar los trabajos, sin mencionar el evidente desgaste y cansancio de la familia en su conjunto.

Asevera que de esta forma, sin siquiera expectativa de solución a su predicamento, acaba el año 2017 para sus mandantes, en paupérrimas condiciones y con una deteriorada calidad de vida.

Indica que de la misma manera concluyó el año 2018 para sus representados, sin respuestas concretas, sin reparaciones, sin arreglos útiles ni mucho menos definitivos. Han recibido por parte de la Inmobiliaria demandada solo molestias permanentes, al tener que tolerar visitas constantes de maestros y trabajos derechamente inservibles, con un deterioro alarmante del departamento, que es su hogar, y como consecuencia lógica, de su calidad de vida.

Alude a que para colmo de males, en abril de 2018 se suma una terrible noticia: don Mauricio San Martin Cariaga es diagnosticado de cáncer, específicamente, un cáncer testicular recidivado de un cáncer de que padeció años atrás, y que lamentablemente hoy está en etapa terminal. Explica que su mandante está desahuciado, y pasa sus últimos días de vida en un inmueble deteriorado, oscuro, con filtraciones y fuerte olor a humedad que el letrado que suscribe pudo apreciar personalmente.

Reproduce un correo electrónico de fecha 24 de julio de 2018, dirigido al sr. Manqui Toro, y agrega que dicho correo no hace más que ilustrar que la incompetencia y desidia en el actuar de la demandada ha ocasionado un extenso daño, tanto de carácter patrimonial como extramatrimonial que debe ser reparado.

Postula que a falta de respuesta, nuevamente la demandante envía correo a la misma persona, 25 de julio de 2018, donde señala por primera



«RIT»

Foja: 1

vez la circunstancia del cáncer de don Mauricio San Martín, en un intento hacer entender a los representantes de la Inmobiliaria de lo delicado y grave del escenario, elemento decisivo e inequívoco para formarse la convicción del profundo daño que han causado los hechos que se vienen denunciando. Especifica que el correo en comento señala *“Yury buenas noches , a pesar de la gravedad de mi situación aún no recibo respuesta formal , Juan estuvo en mi casa hoy diciéndome que no podía ofrecer una solución a mi caso porque no estaba dentro de los alcances del área de post venta ofrece nada más , yo necesito que usted que es el encargado me ofrezca una solución , no puedo continuar en mi casa bajo estas condiciones, está todo lleno de hongos y humedad, Juan se llevó imágenes en su cámara, vivo con mi hermano que está con un cáncer avanzado e imaginaré cómo está la situación. Espero alguna propuesta más acertada que lo que informa Juan”*.

De este modo, recalca que el natural sufrimiento, propio de doña Miriam y de su familia, madre, hermana y sobrinas, que como ya hemos dicho, comparten el hogar común, es evidente, y la respuesta de ARMAS ROSAS S.A, sigue siendo la misma, o bien plantean reuniones, visitas, medidas paliativas en el mejor de los eventos, o derechamente optan por desentenderse de su deber, dejando de recibir respuestas en agosto de 2018.

Postula que a esas alturas la humedad que brota de las paredes ya ha invadido el departamento en su totalidad, creando un ambiente insalubre, especialmente para las menores Davka Catalina y Millaray Scarleth, para don Mauricio San Martín, por el agresivo cáncer terminal del que padece, y para doña Luz Cariaga, madre de don Mauricio, quien está todo el día a su cuidado.

Respecto de los daños materiales, menciona que el viento entraba por las ventanas, a pesar de haber sido selladas anteriormente, lo que claramente no dio resultado. De esta forma el agua ingresó a las habitaciones producto de las fuertes lluvias que se registran en Concepción en esa temporada, la alfombra se desprendió, aunque ya la cambiaron porque la anterior también se pudrió.

Referente a lo anterior, afirma que es indudable que el inmueble adolece de severos vicios de construcción, que obliga a sus mandantes a



«RIT»

Foja: 1

buscar alternativas, lo cual consta en los correos electrónicos intercambiados. Asegura que ya van dos años de correos, visitas y reparaciones, todo por nada.

Sostiene que de los diversos daños provocados al inmueble, uno de los mas severos, mas no el único, son lo que se deben a los efectos de la humedad, producto de las reiteradas filtraciones acontecidas.

En ese escenario, alude a que doña Miriam contrata al ingeniero civil don Víctor Bustos Mellado, profesional independiente, a fin de que confeccione presupuesto y evacúe informe sobre el estado del Inmueble.

Expone que en el referido informa que se acomapaña, que señala lo siguiente: *“Análisis de Daños en Departamento Inspeccionado.*

*Eflorescencias y Hongos en Muros Perimetrales.*

*Las eflorescencias son unos polvillos blancos y secos resultantes de la precipitación y posterior cristalización de ciertas sales solubles en agua, que se depositan en superficies que han tenido húmeda, en ellas proliferan hongos que habitualmente ennegrecen pinturas terminado por descascararlas.*

*Para tratar las apariciones de estas sales se debe en lo posibles evitar el ingreso de humedad de muros.*

*Causas de las Eflorescencias*

*Las eflorescencias son cristales de sales de color blanco que se depositan en superficies (ladrillos, morteros de pega y estucos, etc.). Este fenómeno se puede producir cuando los materiales de los muros, revestimientos o pavimentos son porosos y contienen sales solubles. También pueden aparecer en superficies que sufren infiltraciones de agua o humedad por capilaridad o con problemas de condensación por mal diseño de los sistemas de ventilación.*

*A grandes rasgos, se puede hablar de dos tipos de eflorescencias. La primaria, que se forma en las obras recién terminadas y que desaparece pasados varios meses; y la secundaria, más difícil de eliminar, y que tiene su origen en la porosidad de los materiales utilizados durante la construcción de la vivienda, y en humedades permanentes por la utilización de materiales contaminados en su fabricación por sales.*





«RIT»

Foja: 1

*Prevención por aparición de cristales de sales*

*Para evitar la aparición de eflorescencias es indispensable prevenir y tratar las humedades, sobre todo las causadas por filtración o por capilaridad.*

*Durante la construcción de los muros y pavimentos se deben utilizar morteros, ladrillos y materiales hidrófugos.*

*Eliminar las Eflorescencias*

*Si el terreno donde está ubicada la vivienda es húmedo se deben eliminar los morteros de terminación contaminados con sales solubles, desbastando hasta retirarlos completamente.*

*Una vez retirado todo lo revestimientos se debe lavar con ácido muriático de forma de eliminar cualquier contaminante orgánico presente en las albañilerías y posteriormente lavarlos con ácido clorhídrico para diluir las sales.*

*Realizado el retiro de elementos orgánicos y sales se debe lavar con abundante agua pasivando la acción de los químicos utilizados.*

*Una vez de haber realizado el procedimiento descrito anteriormente se procederá a la reposición de los estucos, pasta de muro y revestimientos de terminación”.*

**En cuanto al derecho**, señala que la Ley General de Urbanismo y Construcciones, D.F.L. N° 458 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, hace responsable al propietario primer vendedor, por todos los daños y perjuicios que provengan de las fallas o defectos de una construcción, sea durante su ejecución o después de terminada, al prevenir en su Art. 18 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”.*



«RIT»

Foja: 1

Aclara que la norma en comento no deja espacio a dudas, cualquier falla o defecto que se manifieste en la construcción es de responsabilidad del propietario primer vendedor.

Indica que en el caso sublite, el propietario primer vendedor es la Inmobiliaria *ARMAS ROSAS S.A*, que además se encuentra sujeto al régimen especial de responsabilidad civil de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuyo estatuto invoca para perseguir su responsabilidad extracontractual, en régimen de responsabilidad civil objetiva, que prescinde del reproche a la conducta del deudor, de calificarla de negligente o culpable, y siendo así, incurre en la conducta, causa el daño, y debe repararlo, necesariamente.

Agrega que sobre los dos elementos en comento, la característica de ser responsabilidad objetiva y de ser resarcible todos los perjuicios (sin distinguir material o moral), tanto la jurisprudencia como a la doctrina se encuentran contestes.

Para apoyar su postulado, cita al profesor Hernán Corral Talciani en “Responsabilidad Civil Extracontractual en la Construcción”, Gaceta Jurídica, 1999, N° 223, páginas 31 a 42 y al profesor Carlos Pizarro Wilson en “Daños en la construcción, fuerza mayor y terremotos”, Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso XXXIV, primer semestre de 2010, páginas 161 a 176.

Asimismo, cita jurisprudencia al efecto de la Corte Suprema, causa Rol 47.579- 2016.

**En cuanto a los daños**, específicamente el daño material, de acuerdo al informe y presupuesto evacuado por el profesional independiente, don Víctor Bustos Mellado, ingeniero civil, que se acompaña en otrosí y sin perjuicio de los demás detrimentos patrimoniales que se determinen en el proceso, los perjuicios que deben resarcirse por este concepto son:

- 1- Desbaste y retiro de los recubrimientos existentes;
- 2- Tratamiento químico de superficies (Ácido Muriático);
- 3- Tratamiento Impermeabilizante;
- 4- Enlucido con pasta muro;
- 5- Pintura de terminación (Oleo Opaco);
- 6- Cambio completo de alfombra;
- 7- Pintura de Cielo;
- 8- Reemplazo de guardapolvos y rodones;



«RIT»

Foja: 1

9- Reemplazo de lavaplatos;

10- Reemplazo de mueble esquinero;

11- Cambio de enchufes;

12- Cambio de cortinas;

13- Limpieza general a las zonas del inmueble afectadas por efectos de la humedad;

En ese sentido, refiere que los trabajos descritos, considerando el valor de los materiales requeridos, los honorarios de quienes ejecuten los trabajos, y el pago el Impuesto al Valor Agregado, tiene un costo de **\$53.063.587**, suma que solicita se pague a sus mandantes conjuntamente por concepto de indemnización por daño material.

Respecto del daño moral, cita la definición de este de la profesora Carmen Domínguez Hidalgo, de *“El Daño Moral*, Editorial Jurídica de Chile Tomo I. 2002 pp. 83 y 84.”

Sobre la procedencia del resarcimiento del daño moral en virtud del estatuto invocado, cita a la Excelentísima Corte Suprema, que se ha pronunciado en su favor, señalando *“Que el estatuto aplicable se halla en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, e impone al propietario vendedor primario de un edificio la responsabilidad por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos del mismo, de modo que resulta procedente que asuma la aflicción que el incumplimiento de sus deberes legales y contractuales ocasione”*.

*“Que en lo que concierne a la procedencia de requerir la indemnización por daño moral en materia contractual, y específicamente, en el marco de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, es menester dejar en claro que sus disposiciones confieren reparación por todo daño y perjuicio, sin distinguir su génesis patrimonial o extra patrimonial. A ello conviene agregar la evolución jurisprudencial y doctrinaria que en esta materia ha experimentado el tema, y que propicia que el legislador no excluya su compensación”* (Corte Suprema, Rol N° 24.995-2014).

Desglosa el daño de carácter extra patrimonial de cada uno de los demandantes.

Respecto de doña Luz Verónica Cariaga Zambrano, argumenta que es una abnegada mujer cuya tarea principal es cuidar de su hijo, don Mauricio San Martín Cariaga, quien padece de un cáncer terminal. Así, la señora Luz



«RIT»

Foja: 1

juega un rol preponderante, y es quien debe estar todo el día en tan inhóspito departamento. De esta forma, sostiene que la profunda afectación síquica que ha sufrido es doble, ya que por una parte, el hecho de pasar casi dos años y medio en condiciones deplorables, en un departamento derruido, húmedo, frío e inhóspito, lo que ha mermado su calidad de vida de forma constante y continua al no obtener la mínima comodidad en su deber diario y por otra parte, al natural sufrimiento como madre de verse afrontada a la inminente tragedia de la muerte de un hijo, se le agrega injustamente el hecho de tener que ver cómo este, don Mauricio San Martín Cariaga, pasa sus últimos días de vida en un hogar en tan deplorable estado, con la impotencia propia de no tener herramientas para afrontar el escenario que escapa de su control. Agrega que a lo anterior, se suma su papel de abuela al cuidado de las menores Millaray y Davka mientras su madre, su mandante Miriam San Martín, trabaja y se ocupa de la coordinación de estos reiterados trabajos, inspecciones y visitas infructuosas ofrecidas por la Inmobiliaria demandada. En definitiva, sostiene que fuera de la tristeza e impotencia natural de toda persona que se ve obligada a vivir en un lugar como el que se viene relatando, se le suma el sufrimiento de una madre al ver a uno de sus hijos aquejado de tan terrible enfermedad sin siquiera poder darle un ambiente, de ver a su hija Miriam lidiar día tras día con una contraparte que no se ha hecho cargo de su responsabilidad.

Respecto de doña Miriam Verónica San Martín Cariaga, señala que es quien se ha debido cargar con el peso de la situación en su conjunto. En primer lugar, es ella quien compró el inmueble que adolece de vicios de construcción y quien desembolsó los ahorros de su vida, producto de su esfuerzo, y comprometió todo su patrimonio en esta gran inversión, con miras a darle una mejor calidad de vida a su familia, en especial a sus hijas menores de edad. Es natural la pena, rabia, frustración, dolor e impotencia que la injusticia que denuncia le ha ocasionado, al ver como el departamento adquirido se deteriora al punto de ser prácticamente inhabitable, ya que cada día son más los problemas que afectan el diario vivir de su familia. Agrega que a lo anterior, se suma que ha sido permanentemente quien ha debido lidiar con la Inmobiliaria y sus representantes, enviando correos, insistiendo, coordinando visitas que no se concretan o son inútiles, de trabajos sin resultado, generando una preocupación constante en ella al tener que buscar una solución a un problema que no debió existir, lo que afecta a su vida diaria, la de sus



«RIT»

Foja: 1

hijas, madre y hermano generando una molestia constante que escapa de las molestias normales de la vida diaria, ya que los problemas relatados en el cuerpo de este escrito, jamás debieron existir.

Así, asegura que lo que se viene relatando, ha afectado su integridad síquica en diversos frentes, es decir, el pesar y frustración de ver como injustamente se ha derruido un departamento que se adquirió con esfuerzo, en busca de tranquilidad, comodidad y seguridad para ella y su familia; por otro lado, ver la tristeza de sus hijas menores, que no han podido crecer y desarrollarse en un ambiente normal, ya que constantemente su hogar se ve invadido por maestros que realizan obras, como se dijo, infructuosas, que finalmente solo entorpecen su cotidianidad e interrumpen su rutina y privacidad. También ha sido sometida a la angustia de estar siempre alerta, pendiente de las respuestas de los representantes de la inmobiliaria demandada, que en ocasiones no llegaban. Concluye sosteniendo que es natural y comprensible el desgaste emocional que provoca insistir día tras día a un interlocutor que hace oídos sordos, por el solo hecho de reclamar lo que en derecho le corresponde.

Respecto de Millaray Scarleth Salas San Martín y Davka Catalina Salas San Martín, expone que son hermanas mellizas, hoy adolescentes de 15 años de edad, que a la época que comenzaron los hechos tenían tan solo 13 años, es decir, durante dos años esenciales en el desarrollo de toda persona, en vez de crecer con las preocupaciones propias de un niño de su edad, tuvieron que ser testigos del sufrimiento de su madre, de la angustia que le provocaba lidiar con una contraparte que no ofrecía soluciones concretas, de verse privada de sus vacaciones en pos de los trabajos realizados al interior de su departamento, de ver perturbada gravemente su privacidad por el tránsito constante de personas desconocidas en su hogar, sumado a la natural tristeza de ver a su dormitorio convertido en un lugar inhóspito, en el que no podían descansar, ni tampoco recibir visitas de amigas, para jugar o estudiar, como es normal en los niños, por la entendible vergüenza de mostrar su departamento derruido.

Respecto de don Mauricio Esteban San Martín Cariaga, asevera que es sin duda es de los más afectados en esta causa, ya que actualmente padece de un agresivo cáncer por el cual está desahuciado. Indica que el diagnóstico es cáncer testicular, recidiva pulmonar y retroperitoneal, de un cáncer por el cual fue operado el año 2001. Resulta que, no conforme por la angustia de ver día a día a su madre, hermana y sobrinas pasar por la desazón de vivir en un departamento en tan deplorables condiciones, por



«RIT»

Foja: 1

angustiosos dos años y medio, se le suma esta desbastadora noticia en abril de 2018. En ese sentido, agrega que cuando los defectos de la construcción se han ido acumulando de manifiesto, esta noticia lo hace todo peor. Narra que lleva 6 meses postrado en cama, con angustia y dolor, al cuidado de su madre, sin perjuicio de haberse sometido a quimioterapia, el avanzado estado del cáncer está al día de hoy en estado terminal.

Hace presente que los últimos nueve meses los ha vivido encerrado en un departamento que no tiene condiciones de habitabilidad, derruido, húmedo, inhóspito, carente de privacidad por la permanente circulación de personal de la Inmobiliaria, lo que le impide sobrellevar su enfermedad en condiciones mínimas que todo hombre debería tener. En resumidas cuentas, en vez de pasar los últimos días de vida en condiciones confortables, o en último caso, en la tranquila intimidad de su hogar, compartiendo con su familia, debe tolerar las interrupciones a su privacidad, la molestia de las obras que se han realizado el departamento.

Concluye señalando que para todos los casos referidos, existe clara relación de causalidad entre los daños alegados con los defectos constructivos, cuya causa es imputable a la demandada, ya que, cada dolor, cada pesar, cada sentimiento de angustia, sufrimiento, rabia o frustración descritos se debe única y exclusivamente a la conducta de la demandada, por la sencilla razón de que el departamento, que es su hogar, presenta graves defectos de construcción que no les permiten vivir en paz, que hostilizan su cotidianeidad por dos años y medio, con visitas, trabajos, obras inútiles, que no logran revertir los vicios constructivos que literalmente han ido destrozando su hogar día tras día.

A folio 20, con fecha 20 de marzo de 2019, consta notificación de la demanda efectuada según lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil a la parte demandada, mediante exhorto E-69-2019 del 11° Juzgado Civil de Santiago.

A folio 26, con fecha 27 de marzo de 2019 se lleva a cabo el comparendo de contestación y conciliación efectuado con la asistencia del apoderado de la parte demandante y del apoderado de la parte demandada.

La parte demandante ratifica la demanda en todas sus partes, con costas.



«RIT»

Foja: 1

La parte demandada contestó la demanda mediante minuta escrita que se tuvo como parte integrante del comparendo, solicitando su rechazo, con costas.

Indica que contravienen todos los hechos planteados, dejando establecido que no existe nexo causal entre los supuestos perjuicios reclamados y vicios en la construcción que puedan ser atribuidos a la mala ejecución de las obras o calidad de los materiales.

Afirma que desde la recepción definitiva del proyecto Piedra Real I, su representado ha dado cumplimiento a todos los requerimientos de post venta que se han presentado regularmente por los copropietarios de las torres A y B, estableciendo un procedimiento con respaldo digital para mantener una correcta comunicación, el cual fue debidamente informado al Comité de Administración del Condominio y en el espíritu de cumplir con las obligaciones que derivan de sus obligaciones que derivan de su calidad de propietario primer vendedor, su representada procedió a la reparación completa de la fachada de los dos edificios que forman parte del Condominio Piedra Real I, al verificarse algunos problemas de filtración de agua.

Afirma que según consta en escritura pública de fecha 11 de mayo de 2016, otorgada en la Notaría de Concepción de Carlos Miranda Jiménez, repertorio n° 2416, la demandante de autos declaró recibir en ese acto un ejemplar del Manual de Uso y Mantenimiento del Inmueble y de Espacios Comunes y el Manual de Tolerancia de la Corporación de Desarrollo Tecnológico, todos elaborados por la Cámara Chilena de la Construcción, el cual contiene un detalle de la adecuada mantención y uso que debe darse a los elementos que componen el Edificio, declarando aquella haberlo leído, conocerlo y aceptarlo en forma íntegra.

Agrega que el referido manual, indica en su punto 7.1.1.1; *“Humedad del primer año. En la construcción de su vivienda, se han empleado materiales que dificultan, en general, el paso del agua desde el exterior. Sin embargo, así como no es fácil que entre agua, tampoco es fácil que salga el agua o la humedad interna. Durante la construcción se ocupa hormigón, morteros, ladrillos, etc., que ocupan gran cantidad de agua en su ejecución. Inicialmente, estos elementos quedan saturados de agua y, por lo tanto, esta humedad demora largo tiempo de eliminarse en un 100%. Por lo tanto, es fundamental, durante el primer año, favorecer el*



*secado de los muros y otros elementos de humedad incorporada en su construcción. Para ello, debe ventilar su vivienda diariamente y en forma generosa; igualmente, debe preocuparse de emplear calefacción seca. De no ser esto posible, no exagerar en el uso de estufas a parafina y gas".*

*Añade que en el punto 7.1.2 se indica: "Condensación y humedad intradomiciliaria. Descripción. Durante los meses de otoño e invierno, las paredes y vidrios pueden mojarse, especialmente por las mañanas y, con mayor frecuencia, en días de baja temperatura exterior. Esta agua es producto de un fenómeno llamado condensación. La condensación se produce en el interior de la vivienda, debido a que la humedad del aire se transforma en agua al contacto con las superficies frías de los muros o vidrios de las ventanas. A mayor diferencia de temperatura, entre el aire interior y el exterior, se tienen muros perimetrales más fríos, los que se condensarán con mayor facilidad. Este problema se acentúa en los muros de la vivienda con orientación sur. La condensación en general tiene consecuencias graves, ya que mancha y suelta las pinturas, daña los papeles murales y se favorece la formación de zonas con hongos, que pueden incluso ser dañinos para la salud. Este problema se debe, en parte, a una falta de ventilación, al tipo de calefacción usado y a los hábitos de uso de la vivienda. Recomendaciones:– No usar en forma prolongada estufas a parafina y gas, ni encender estufas por las noches mientras duerme; – Si tiene la estufa encendida, mantener en alguna parte de la habitación, una ventana entreabierta que permita la libre circulación del aire;–Secar a primera hora de la mañana todos los vidrios mojados por efectos de condensación; – Ventilar en forma diaria, abriendo parcialmente ventanas para que produzcan alguna corriente de aire; – No tapar celosías de ventilación en cielos, puertas, ventanas o muros; – Mantener limpias las perforaciones que existen en la parte inferior de las ventanas correderas; Ventilar los baños, durante y después de haber tomado duchas calientes; – Instruir a instaladores de cortinaje que mantenga un distanciamiento mínimo a los vidrios de las ventanas de modo tal que el género nunca esté*





«RIT»

Foja: 1

*en contacto con el vidrio; – Evitar mantener teteras u ollas hirviendo más de lo necesario o sin sus tapas; – No secar ropa en el interior de su vivienda; – Evitar tener un número excesivo de plantas interiores; – Regar plantas interiores con moderación”.*

Sostiene que desde octubre de 2017 a febrero del año 2018 se coordinaron, en conjunto con el Comité de Administración, trabajos exteriores tanto en la Torre A como la Torre B, que implicó la reparación de las fachadas de ambas edificaciones, reemplazo de los revestimientos, pintura de exterior, etc. Estos trabajos se coordinaron para dichas fechas atendiendo las condiciones climáticas de la ciudad de Concepción y la naturaleza de los trabajos a realizar.

Menciona que una vez reparada toda la fachada de ambas torres, se procedió a programar los trabajos al interior de las unidades, los cuales fueron coordinados en particular con cada copropietario.

Relata que así se coordinó con la demandante de autos reparaciones al interior de los dormitorios, ingresando a su unidad los días 15 y 16 de febrero del 2018, para terminar trabajos según requerimiento de post venta con folio PDR- 1624, dejando siempre constancia que parte importante de los daños que se observaban se debían a problemas de condensación por mala ventilación de la unidad. Aun así, se reparan los dormitorios 2 y 3, se cambiaron vulcanitas, se cambian molduras y se reparan pinturas de muros dañados, quedando pendiente el dormitorio 1. Luego se asistió, previa coordinación con la propietaria, el martes 20 de febrero de 2018, sin encontrar moradores en el departamento, dejándose constancia de aquello.

Destaca que los trabajos se coordinaron siempre con la debida anticipación, en horas disponibles por parte de la propietaria, siendo la demandante de autos la que impedía que los trabajadores de su representado pudieran permanecer en la unidad el tiempo necesario para realizar los trabajos.

Explica que, aun existiendo coordinación previa, no fue posible terminar los trabajos pendientes ya que la demandante indicó que se encontraba de vacaciones.

Recalca que en los breves lapsos en que se le permitió a su representada, Armas Rosas, ejecutar los trabajos de postventa, el personal liderado por Juan Peña, Ricardo Soto y Ramón Salamanca fue tratado con insultos y garabatos por parte de la señora Miriam San Martín.



«RIT»

Foja: 1

Menciona que con fecha 14 de agosto 2018, la demandante de autos envía cotización de un tercero para realizar reparaciones por supuestos daños en los muros interiores de la unidad, sin dejar claro el sentido de esa presentación. Se deja constancia que días antes, la señora Miriam San Martín había comunicado a su representado que no trabajaría más con el servicio de postventa.

Destaca que al día de hoy, se han mantenido constantes comunicaciones con la demandante de autos en las cuales se ha dejado claro que el proyecto ha sido ejecutado de conformidad a las especificaciones técnicas aprobadas por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Concepción y que estas han dado cumplimiento a toda la normativa técnica aplicable, sobre todo en lo relativo a la ventilación de las unidades.

Afirma que en atención a esto último, a la mala disposición y coordinación de la demandante para fijar un horario y tiempo razonable para realizar inspecciones y eventuales trabajos, sumado a los constantes malos tratos e insultos, es que no ha sido posible visitar la unidad de la señora Miriam San Martín Cariaga, no obstante la disposición de su representado en orden a responder por todas las observaciones de eventuales postventas que se presenten en forma regular.

Postula que se demostrará durante el transcurso del juicio que los daños que se reclaman, o gran parte de ellos, encuentran su origen en la falta de ventilación de la unidad, de acuerdo al incumplimiento de las recomendaciones que fueron entregadas a la demandante y que ésta aceptó.

Precisa que existen fallas que no han sido debidamente identificadas por la actora, que en la exposición de su pretensión indemnizatoria, se ha limitado a esbozar una serie de supuestos defectos o daños en el inmueble, afirmando que los mismos le habrían originado perjuicios, sin señalar cual es el supuesto vicio constructivo que los habría generado.

Por otro lado, asegura que la parte demandante indica que no se aplicaron los materiales que se requerían, sin indicar donde consta la obligación de utilizar un determinado material o ejecutar algún sistema constructivo en particular.

Asevera que resulta imposible establecer el nexo causal con algún vicio constructivo, si este último derechamente no se indica. El único antecedente técnico que se presenta es un “Análisis de Daños en Departamento Inspeccionado” firmado por el Ingeniero Civil Víctor Bustos,



«RIT»

Foja: 1

que sólo hace una exposición en abstracto sobre la Eflorescencias y Hongos en Muros Perimetrales y sus causas, sin indicar si realizó alguna visita a la unidad de la señora Miriam San Martín Cariaga o si pudo inspeccionar los supuestos daños.

Respecto a la cuantificación de los supuestos perjuicios materiales, manifiesta que la demandante de autos ha presentado una cuantificación de los supuestos detrimentos materiales en base a Proyecto de Impermeabilización de Muros Interiores elaborado por el Ingeniero Civil Víctor Bustos Mellado, realizando este último un presupuesto absurdo donde los precios unitarios se “inflan” indebidamente para intentar justificar el monto de dinero que se reclama como daño material.

Hace presente que para dejar constancia de lo desproporcionado de la presentación, resulta conveniente recordar que el precio de la compraventa, acompañada en estos autos por la demandante, era el monto de 1.963 Unidades de Fomento y el valor del proyecto de mantención de la unidad presentado, que comprende también la impermeabilización de muros interiores, alcanza el monto de 1.617,63 Unidades de Fomento (al día de hoy).

Con respecto a lo anterior, expone que el proyecto que comprende la mantención e impermeabilización de los muros interiores de la unidad tiene un valor equivalente al 82,4% del precio total del inmueble, por lo que se acreditará durante el trascurso del juicio la mala fe de la parte demandante al establecer como base de cálculo para su pretensión indemnizatoria un presupuesto que contiene precios “inflados”.

En lo que respecta al daño moral, establecen que en atención a todo lo expresado en las secciones precedentes, y atendido a que no hay de nexo causal entre los supuestos perjuicios expuestos y los desconocidos vicios constructivos, es que nada puede adeudarse por dicho concepto.

Concluye señalando que tanto su representado, como el personal que se ha hecho presente en la unidad de la señora Miriam San Martín, lamentan los duros momentos que está viviendo la familia de la demandante, sobre todo por el cáncer que sufre su hermano, pero esta lamentable circunstancia nada tiene que ver con una supuesta mala ejecución de las obras o mala calidad de los materiales ocupados en esta.

El tribunal tiene por contestada la demanda.

Llamadas las partes a conciliación, esta no se produce.

A folio 27, con fecha 28 de marzo de 2019, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.



«RIT»

Foja: 1

A folio 117, con fecha 02 de octubre de 2020 se citó a las partes para oír sentencia.

A folio 118, con fecha 15 de octubre de 2020, se decretó como medida para mejor resolver informe pericial, la que se tuvo por cumplida dentro de plazo a folio 129.

### **CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO**

#### **I. En cuanto a unas objeciones de documentos (folio 23 y folio 60):**

1°.- Que a folio 23, con fecha 27 de marzo de 2019, en la audiencia de contestación y conciliación, los abogados Cristóbal Prado Lavín y Osvaldo Durán Mena por la demandada, objetaron los documentos acompañados en el primer otrosí de la demanda en los numerales 11, 12 y 13 consistentes en Set de fotografías del Inmueble de fecha 13 de agosto de 2017; Set de fotografías del inmueble de fecha 30 de septimebre de 2017 y Set de fotografías del inmueble de fecha 24 de julio de 2018., por falta de autenticidad y por ende veracidad e integridad.

Fundan su objeción señalando que todas las fotografías presentadas no proporcionan antecedentes que permitan determinar si se trata efectivamente de la unidad de la parte demandante y mucho menos saber con exactitud la fecha en que fueron tomadas, por ello es imposible analizar su autenticidad, integridad y veracidad, y carecen de valor probatorio.

2°.- Que con respecto a los set de fotografías referidos, objetados por la parte demandada, su objeción será rechazada sin costas, atendido que los fundamentos invocados, esto es, carecer de fecha cierta y no saber del lugar que fueron tomadas, no es causal legal de objeción, en tanto que la falta de autenticidad ni su integridad ni veracidad no fueron acreditadas, además de haber esgrimido alegaciones que miran al fondo de la cuestión debatida, sin perjuicio de la ponderación final de los referidos documentos y el valor probatorio que se le asignen a los mismos.

3°.- Que por lo tanto, de lo expuesto y conforme a los argumentos señalados, se rechaza, sin costas, la objeción deducida por la parte demandante a folio 23.

4°.- Que a folio 60, con fecha 21 de junio de 2019, el abogado Osvaldo Durán Mena, por la demandada, objeta los documentos acompañados por la parte demandante con fecha 05 de mayo de 2019 y



«RIT»

Foja: 1

que fueron percibidos en audiencia de fecha 14 de junio de 2019, atendiendo a su falta de integridad.

Indica que los documentos objetados son los siguientes: – Correo electrónico de fecha 30 de septiembre de 2017, 11:26 horas, enviado por doña Miriam San Martín Cariaga, [sanmartin.miriam@gmail.com](mailto:sanmartin.miriam@gmail.com) , a don Yuri Manqui Toro, [ymanqui@empresasarmas.cl](mailto:ymanqui@empresasarmas.cl) , a servicio de postventa, [clientes@empresasarmas.cl](mailto:clientes@empresasarmas.cl), y doña Andrea Quilahueque, [aquilahueque@empresasarmas.cl](mailto:aquilahueque@empresasarmas.cl)., el cual objeta por no existir identidad entre el documento presentado y el documento verificado en audiencia referida; y el Correo electrónico de fecha 19 de octubre de 2017, 9:32 horas, enviado por don Yuri Manqui Toro, [ymanqui@empresasarmas.cl](mailto:ymanqui@empresasarmas.cl), a doña Miriam San Martín Cariaga, [sanmartin.miriam@gmail.com](mailto:sanmartin.miriam@gmail.com), el que se objeta por no haber sido verificado en audiencia.

5°.- Que, en cuanto a la objeción de documentos planteada, su fundamento no guarda relación directa con la causal de impugnación invocada y se agrega que versando los fundamentos en que descansa la misma, en aspectos íntimamente ligados con el fondo de la acción deducida, sin entrar a dilucidar su pertinencia, deberá estarse al valor probatorio que en definitiva se le otorgue a tal instrumento, una vez que se analice de manera directa la controversia principal, razón por la cual se rechaza la objeción en estudio.

## **II. En cuanto a unas tachas (folio 86 y folio 90):**

6°.- Que a folio 86, el apoderado de la parte demandada formula tacha respecto del testigo Víctor Omar Bustos Mellado, con costas en caso de oposición, señalando que le afecta la inhabilidad contemplada en el artículo 358 N°6 del Código de Procedimiento Civil, ya que el testigo tiene un interés patrimonial indirecto en el resultado del juicio, porque presentó a la demandante una oferta de proyecto de impermeabilización de muros interiores, lo que deja en evidencia el interés en que dicho proyecto sea contratado por la demandante Miriam San Martín con la correspondiente contraprestación que es el pago de sus honorarios.

7°.- Que conferido el traslado a la contraria, lo evacúa solicitando su rechazo, con costas, toda vez que no se verifican en la especie los requisitos del n°6 del art. 358 del C.P.C, indicando que es un profesional del área de la construcción que ejerce esta labor de 1991, por lo cual desde que se le encomienda efectuar un análisis de una materia es con



«RIT»

Foja: 1

miras a ejecutar el trabajo para el evento que se le encomiende, y el informe emitido con el respectivo resumen de oferta, no implica que se contratarán sus servicios para ejecutar dichas obras.

Agrega que el informe data de 5 de diciembre de 2018 y la demanda fue presentada recién en enero de 2019, por lo cual no tenía como saber que se iba a iniciar un juicio.

8°.- Que, la causal del numeral sexto del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, exige que de las declaraciones del testigo se deduzca un interés directo o indirecto en el pleito, que afecte su imparcialidad, el que, como reiteradamente se ha resuelto, ha de ser de carácter pecuniario.

En el caso de marras, en el interrogatorio para tachas no reconoció un interés pecuniario en el resultado del juicio, lo que permite desestimar la tacha opuesta, sin costas.

9°.- Que por su parte, a folio 90, la parte demandante formula tacha respecto del testigo Ricardo Cristian Soto Toro, con costas en caso de oposición, fundándose en el numeral 4 del art. 358 del C.P.C. por ser testigo dependiente de la parte que lo presenta, sosteniendo que el testigo ha declarado que presta servicios retribuidos para la demandada, que desempeña su labor por instrucciones precisas que recibe de la demandada, y que al referirse a la persona de quien recibe ordenes se trata de Yuri Manque, indicando que éste es coordinador de post venta al que pertenece el inmueble de autos, motivos suficientes para establecer la dependencia para con la parte que lo presenta .

10°.- Que confiriéndose traslado, este fue evacuado por la parte demandada oponiéndose a la tacha, con costas, señalando que no se configura la causal del N° 4 del artículo 358 del C.P.C. , en atención que el testigo no es dependiente de quien lo presenta, es decir la Inmobiliaria Armas Rosas S.A. , ya que el testigo ha señalado en innumerables ocasiones que presta servicios para Constructora Armas, sociedad que no forma parte de estos autos ni como demandante ni como demandada, no existiendo relación de dependencia.

11°.- Que, las inhabilidades del número 4° del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, se fundan en el estrecho vínculo de dependencia entre el testigo y la parte que lo presenta; ello, supone que su situación de subordinación le resta imparcialidad.

Sin embargo, de acuerdo a lo declarado por el testigo, éste presta servicios a la Constructora Armas, y no a la demandada de autos Inmobiliaria Armas Rosas S.A., no constituyendo el mismo empleador, de



«RIT»

Foja: 1

manera que no habiéndose acreditado en autos el vínculo de subordinación y dependencia con la demandada, no cabe sino rechazar la tacha opuesta.

### **III. En cuando al fondo:**

**12°.-** Que don **REMBERTO VALDÉS HUECHE**, abogado, con domicilio en calle Orompello 120, comuna de Concepción, en representación de **Luz Verónica Cariaga Zambrano**, dueña de casa, **Miriam Verónica San Martín Cariaga**, profesora, **Millaray Scarleth Salas San Martín**, estudiante, **Davka Catalina Salas San Martín**, estudiante, y **Mauricio Esteban San Martín Cariaga**, independiente, todos domiciliados en calle Las Heras número 2241, departamento 1707, comuna de Concepción, interpuso demanda de indemnización de perjuicios de conformidad a los artículos 18, 19 y siguientes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en contra de **INMOBILIARIA ARMAS ROSAS S.A.**, representada legalmente por don Sergio Eduardo Villagrán Llanos y don Rodrigo Vargas Muñoz, o por quien los subrogue, remplace o suceda legalmente en el cargo, todos domiciliados en Manquehue Sur N° 1220, comuna de Las Condes, Santiago, solicitando en definitiva se acoja la demanda en todas sus partes declarando que: 1) Se condena a la demandada a pagar a los demandantes en conjunto la suma de **\$53.063.587**, o en su defecto la suma mayor o menor que US. estime pertinente, por concepto de indemnización de perjuicios por daño material, con los reajustes e intereses legales que correspondan; 2) Se condena a la demandada a pagar a los demandantes la suma de **\$175.000.000**, por concepto de indemnización de perjuicios por daño moral, en la forma siguiente: \$25.000.000 a doña Luz Verónica Cariaga Zambrano; \$50.000.000 a doña Miriam Verónica San Martín Cariaga; \$25.000.000 a doña Millaray Scarleth Salas San Martín; \$25.000.000 a doña Davka Catalina Salas San Martín; y \$50.000.000 a don Mauricio Esteban San Martín Cariaga, todo ello con expresa condenación en costas, y conforme a los argumentos indicados en la parte expositiva de esta sentencia.

**13°.-** Que la parte demandada legalmente representada, solicitó el rechazo de la demanda, con costas, de acuerdo a los fundamentos expuestos en la sección anterior del fallo.

**14°.-** Que los actores para acreditar los fundamentos de su pretensión rindieron prueba documental y testimonial.

### **I.Documental.**

A folio 1:



«RIT»

Foja: 1

1)Copia autorizada de escritura pública de compraventa de fecha 11 de mayo de 2016, otorgada en Notaría de Concepción de don Carlos Miranda Jiménez.

2) Copia de inscripción de dominio en favor de doña Miriam San Martín Cariaga de fojas 5347, número 4133, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción correspondiente al año 2016, de fecha 5 de diciembre de 2018.

3) Certificado de dominio vigente de inscripción fojas 5347, número 4133, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción correspondiente al año 2016, de fecha 5 de diciembre de 2018.

4) Certificado de hipotecas y gravámenes, interdicciones y prohibiciones enajenar, dominio, litigios y bien familiar del inmueble inscrito a fojas 5347, número 4133, Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción correspondiente al año 2016, de fecha 5 de diciembre de 2018.

5) Certificado de Permiso y Recepción, N° CPS-950, emitido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Concepción.

6) Certificado nacimiento de doña Luz Verónica Cariaga Zambrano, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación con fecha 21 de enero de 2019.

7) Certificado nacimiento de doña Miriam Verónica San Martín Cariaga emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación con fecha 21 de enero de 2019.

8) Certificado nacimiento de doña Millaray Scarleth Salas San Martín, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación con fecha 21 de enero de 2019.

9) Certificado nacimiento de doña Davka Catalina Salas San Martín, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación con fecha 21 de enero de 2019.

10) Certificado nacimiento de don Mauricio Esteban San Martín Cariaga, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación con fecha 21 de enero de 2019.

11) Set de fotografías del Inmueble de fecha 13 de agosto de 2017.

12) Set de fotografías del Inmueble de fecha 30 de septiembre de 2017.

13) Set de fotografías del Inmueble de fecha 24 de julio de 2018.





«RIT»

Foja: 1

14) Análisis técnico evacuado por el profesional competente, don Víctor Bustos Mellado, ingeniero civil.

15) Presupuesto de obras de reparación elaborado por el profesional competente, don Víctor Bustos Mellado, ingeniero civil, de fecha 5 de diciembre de 2018.

16) Resultado de examen ultrasonográfico practicado a don Mauricio Esteban San Martín Cariaga, de fecha 24 de abril de 2018, emitido por el médico radiólogo, Dr. Álvaro González Medel.

17) Informe de impresión radiológica de don Mauricio Esteban San Martín Cariaga, de fecha 22 de mayo de 2018, validado por la Dra. Janis Encina Ríos.

18) Informe de tomografía computada de tórax y contraste del Hospital Guillermo Grant Benavente, de fecha 27 de mayo de 2018, practicada a don Mauricio Esteban San Martín Cariaga, emitida por el Dr. Gonzalo Lagos Marifil.

19) Informe de ecografía doppler testicular del Hospital Guillermo Grant Benavente, de fecha 29 de mayo de mayo de 2018, practicada a don Mauricio Esteban San Martín Cariaga, emitida por la Dra. Cristina Torche Vélez.

20) Epicrisis Médica de don Mauricio Esteban San Martín Cariaga, emitido por el Servicio de Oncología del Hospital Guillermo Grant Benavente, 1° ciclo de quimioterapia esquema TIP, con diagnóstico y fecha de ingreso 31 de mayo de 2018 y egreso 8 de junio de 2018.

21) Epicrisis Médica de don Mauricio Esteban San Martín Cariaga, emitido por el Servicio de Oncología del Hospital Guillermo Grant Benavente, 2° ciclo de quimioterapia esquema TIP, con diagnóstico y fecha de ingreso 2 de julio de 2018 y egreso 11 de julio de 2018.

22) Epicrisis Médica de don Mauricio Esteban San Martín Cariaga, emitido por el Servicio de Oncología del Hospital Guillermo Grant Benavente, de cambio de quimioterapia, 1° ciclo de quimioterapia platino etoposido, con diagnóstico y fecha de ingreso 31 de julio de 2018 y egreso 6 de agosto de 2018.

23) Informe de tomografía computada de tórax, abdomen y pelvis con contraste del Hospital Guillermo Grant Benavente, de fecha 1 de agosto de 2018, practicada a don Mauricio Esteban San Martín Cariaga, emitida por el Dr. Andrés Torres Rodríguez.



«RIT»

Foja: 1

24) Datos de urgencia del ingreso de don Mauricio Esteban San Martín Cariaga al Hospital Guillermo Grant Benavente con fecha 24 de agosto de 2018.

25) Resultados de exámenes del Laboratorio Clínico Central del Hospital Guillermo Grant Benavente, realizados a don Mauricio Esteban San Martín Cariaga según orden N° 189435577, de fecha 25 de agosto de 2018.

26) Epicrisis Médica de don Mauricio Esteban San Martín Cariaga, emitido por el Servicio de Oncología del Hospital Guillermo Grant Benavente, 2° ciclo de quimioterapia platino etoposido, con diagnóstico y fecha de ingreso 3 de septiembre de 2018 y egreso 7 de septiembre de 2018.

27) Contrareferencia de traslado. Programa de cuidados paliativos y alivio del dolor, de fecha 10 de diciembre de 2018, emitido por el Servicio de Oncología del Hospital Guillermo Grant Benavente, con el diagnóstico de don Mauricio Esteban San Martín Cariaga.

28) Informe de resonancia magnética de columna lumbar practicado a don Mauricio Esteban San Martín Cariaga, de fecha 17 de diciembre de 2018, firmada por médico radiólogo, Dra. Monserrat Fernández Gutiérrez.

A folio 5:

29) Set de cuatro fotografías certificadas por Notario Público de Concepción don Juan Espinosa Bancalari, que corresponden al departamento N° 1702, Torre A, Edificio Piedra Real, ubicado en calle Las Heras N° 2241, comuna de Concepción.

A folio 43:

30) Copia de correo electrónico de 13 de agosto de 2017, enviado por la demandante, doña Miriam San Martín Cariaga, desde su dirección de correo electrónico, sanmartin.miriam@gmail.com, dirigido al Coordinador de Postventa del Proyecto Piedra Real, representante de la demandada *INMOBILIARIA ARMAS ROSAS S.A.*, Sr. Yuri Manqui Toro, a su dirección de correo electrónico, ymanqui@empresasarmas.cl.

31) Copia de correo electrónico de 6 de septiembre de 2017, enviado por la demandante, doña Miriam San Martín Cariaga, desde su dirección de correo electrónico, sanmartin.miriam@gmail.com, a clientes@empresasarmas.cl, claudialeal2@gmail.com, pyanez@empresasarmas.cl, egaona@empresasarmas.cl, mdiaz@empresasarmas.cl, piedrerealuno@gmail.com, asesoriasintegrales.jgvc@gmail.com, reenviando correo de 13



«RIT»

Foja: 1

de agosto de 2017, dirigido al Coordinador de Postventa del Proyecto Piedra Real de *INMOBILIARIA ARMAS ROSAS S.A*, Sr. Yuri Manqui Toro, a su correo electrónico [ymanqui@empresasarmas.cl](mailto:ymanqui@empresasarmas.cl).

32) Copia de correo electrónico de 6 de septiembre de 2017, 13:12 horas, enviado por doña Roxana Ruiz, Ejecutiva de Atención a Clientes de la Inmobiliaria demandada, desde la dirección [clientes@empresasarmas.cl](mailto:clientes@empresasarmas.cl), dirigido a la casilla de correo electrónico de doña Miriam San Martín Cariaga, [sanmartin.miriam@gmail.com](mailto:sanmartin.miriam@gmail.com), con copia a [clientes@empresasarmas.cl](mailto:clientes@empresasarmas.cl), [aquilahueque@empresasarmas.cl](mailto:aquilahueque@empresasarmas.cl).

33) Copia de cadena de correos electrónicos, de 6 de septiembre de 2017, enviado por doña Miriam San Martín Cariaga, a las 15:10 horas, desde su correo [sanmartin.miriam@gmail.com](mailto:sanmartin.miriam@gmail.com), dirigido a la dirección de correo de la demandada, [clientes@empresasarmas.cl](mailto:clientes@empresasarmas.cl), y la respuesta de mismo 6 de septiembre de 2017, a las 15:21 horas, desde la dirección de correo electrónico [clientes@empresasarmas.cl](mailto:clientes@empresasarmas.cl), firmado por la Ejecutiva de Atención a clientes doña Marlene Alarcón.

34) Copia de cadena de correos electrónicos de 7 y 8 de septiembre de 2017, intercambiados entre la demandante, doña Miriam San Martín Cariaga, y representantes de la Inmobiliaria demandada.

A- Copia de correo electrónico de 7 de septiembre de 2017, enviado a las 10:42 horas, por Andrea Quilahueque, Ejecutiva de Postventa de la Inmobiliaria demandada, desde la casilla de correo [aquilahueque@empresasarmas.cl](mailto:aquilahueque@empresasarmas.cl), dirigido a doña Miriam San Martín Cariaga, [sanmartin.miriam@gmail.com](mailto:sanmartin.miriam@gmail.com), con copia a don Yuri Manqui Toro, [ymanqui@empresasarmas.cl](mailto:ymanqui@empresasarmas.cl), y a la dirección de correo de postventa [clientes@empresasarmas.cl](mailto:clientes@empresasarmas.cl).

B- Copia de correo en respuesta de doña Miriam San Martín Cariaga, informando que el horario convenido fue a las 17:00 horas, enviado desde su dirección de correo [sanmartin.miriam@gmail.com](mailto:sanmartin.miriam@gmail.com) a [aquilahueque@empresasarmas.cl](mailto:aquilahueque@empresasarmas.cl), con fecha 7 de septiembre de 2017, a las 16:09 horas.

C- Copia de correo electrónico de 7 de septiembre de 2017, enviando a las 20:41 horas por la demandante, doña Miriam San Martín Cariaga, desde su correo, [sanmartin.miriam@gmail.com](mailto:sanmartin.miriam@gmail.com) a [aquilahueque@empresasarmas.cl](mailto:aquilahueque@empresasarmas.cl), con copia a don Yuri Manqui Toro, [ymanqui@empresasarmas.cl](mailto:ymanqui@empresasarmas.cl), y a la dirección de correo de postventa [clientes@empresasarmas.cl](mailto:clientes@empresasarmas.cl).



«RIT»

Foja: 1

D- Copia de correo electrónico de 7 de septiembre de 2018, 23:48 horas, enviado por don Yuri Manqui Toro, ymanqui@empresasarmas.cl, a doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com, a Andrea Quilahueque, aquilahueque@empresasarmas.cl, con copia a clientes@empresasarmas.cl.

E- Copia de correo electrónico de 8 de septiembre de 2017, 2:42 horas, respuesta de doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com, a don Yuri Manqui Toro, ymanqui@empresasarmas.cl.

F- Copia de correo electrónico de 8 de septiembre de 2017, 9:19, de don Yuri Manqui Toro, ymanqui@empresasarmas.cl, enviado a doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com.

G- Copia de correo electrónico de 8 de septiembre de 2017, 14:26, de don Yuri Manqui Toro, ymanqui@empresasarmas.cl, dirigido a doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com.

H- Copia de correo electrónico de 8 de septiembre de 2017, 16:39 horas, de doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com, dirigido don Yuri Manqui Toro, ymanqui@empresasarmas.cl.

I- Copia de correo electrónico, de fecha 8 de septiembre de 2017, 18:02 horas, de don Yuri Manqui Toro, ymanqui@empresasarmas.cl, dirigido a doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com.

35) Copia de correo electrónico de fecha 24 de septiembre de 2017, 19:27 horas, enviado por doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com, a don Yuri Manqui Toro, ymanqui@empresasarmas.cl, a servicio de postventa, clientes@empresasarmas.cl, y a Andrea Quilahueque, aquilahueque@empresasarmas.cl.

36) Copia de correo electrónico de fecha 30 de septiembre de 2017, 11:26 horas, enviado por doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com, a don Yuri Manqui Toro, ymanqui@empresasarmas.cl, a servicio de postventa, clientes@empresasarmas.cl, y doña Andrea Quilahueque, aquilahueque@empresasarmas.cl.

37) Copia de correo electrónico de fecha 19 de octubre de 2017, 14:41 horas, enviado por doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com, a don Yuri Manqui Toro, ymanqui@empresasarmas.cl,



«RIT»

Foja: 1

38) Copia de cadena de correos electrónicos de 4 de diciembre de 2017, referidos a trabajos de reparación aún pendientes para solucionar los problemas de filtraciones del Inmueble.

A- Copia de correo de don Yuri Manqui Toro, ymanqui@empresasarmas.cl, dirigido a doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com, a las 18:30 horas, enviado con copia a jcerda@empresasarmas.cl, clientes@armas.cl.

B- Copia de correo electrónico de doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com, dirigido a don Yuri Manqui Toro, ymanqui@empresasarmas.cl, a las 20:46 horas.

40) Copia de correo electrónico de fecha 10 de enero de 2018, de doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com, dirigido a don Yuri Manqui Toro, ymanqui@empresasarmas.cl.

41) Copia de correo electrónico de fecha 3 de febrero de 2018, de doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com, dirigido a don Yuri Manqui Toro, ymanqui@empresasarmas.cl,

42) Copia de cadena de correos electrónicos enviados entre el 8 y el 14 de febrero de 2018, coordinando nuevos trabajos de reparación en el departamento:

A- Copia de correo electrónico de fecha 8 de febrero de 2018, 8:52 horas, de doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com, dirigido a don Yuri Manqui Toro, ymanqui@empresasarmas.cl,

B- Copia de correo electrónico de fecha 12 de febrero de 2018, 11:52 horas, de don Yuri Manqui Toro, ymanqui@empresasarmas.cl, dirigido a doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com.

C- Copia de correo electrónico de fecha 14 de febrero de 2018, 22:43 horas, de doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com, dirigido a don Yuri Manqui Toro, ymanqui@empresasarmas.cl.

43) Copia de cadena de correos electrónicos de 25 y 27 de julio de 2018, de doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com, dirigidos a don Yuri Manqui Toro, ymanqui@empresasarmas.cl,

A- Correo electrónico 27 de julio de 2018, 9:47 horas.

B- Copia de correo electrónico de fecha 14 de agosto de 2018, 19:16 horas, de doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com, dirigido a don Yuri Manqui Toro, ymanqui@empresasarmas.cl,

44) Copia de cadena de correos electrónicos de 22 de agosto y 13 de septiembre de 2018, intercambiados entre la demandante, doña Miriam



«RIT»

Foja: 1

San Martín Cariaga, y el representante de la Inmobiliaria demandada, don Yuri Manqui Toro:

A- Copia de correo electrónico de 22 de agosto de 2018, 17:12 horas, de doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com, dirigido a don Yuri Manqui Toro, ymanqui@empresasarmas.cl

B- Copia de correo electrónico de 22 de agosto de 2018, 17:22 horas, de don Yuri Manqui Toro, ymanqui@empresasarmas.cl, dirigido a doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com, con copia a jpena@empresasarmas.cl.

C- Copia de correo electrónico de 22 de agosto de 2018, 18:24 horas, de doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com, dirigido a don Yuri Manqui Toro, ymanqui@empresasarmas.cl.

D- Copia de correo electrónico de 13 de septiembre de 2018, 9:32 horas, de doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com, dirigido a don Yuri Manqui Toro, ymanqui@empresasarmas.cl.

45) Copia de correo electrónico de 11 de septiembre de 2018, 11:08 horas, de doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com, dirigido a don Yury Manqui Toro, ymanqui@empresasarmas.cl, aquilahueque@empresasarmas.cl, y clientes@empresasarmas.cl.

46) Copia de cadena de correos electrónicos, intercambiados entre el 12 y 13 de septiembre de 2018, por doña Miriam San Marín Cariaga Cariaga, y don David Muggioli, Ejecutivo de Atención a Clientes de la Inmobiliaria demandada:

A- Copia de correo electrónico de 12 de septiembre de 2018, 8:31 horas, de doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com, dirigido a don David Muggioli, clientes@empresasarmas.cl.

B- Copia de correo electrónico de 12 de septiembre de 2018, 9:20 horas, de don David Muggioli, clientes@empresasarmas.cl, dirigido a doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com.

C- Copia de correo electrónico de 12 de septiembre de 2018, 15:40 horas, de don David Muggioli, clientes@empresasarmas.cl, dirigido a doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com.

D- Copia de correo electrónico de 12 de septiembre de 2018, 19:58 horas, de doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com, dirigido a don David Muggioli, clientes@empresasarmas.cl.

E- Copia de correo electrónico de 13 de septiembre de 2018, 9:59 horas, de doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com, dirigido a don David Muggioli,



«RIT»

Foja: 1

clientes@empresasarmas.cl, ymanqui@clientesarmas.cl,  
aquilahueque@clientesarmas.cl, asesoriasintegrales.jgvc@gmail.

F- Copia de correo electrónico de 13 de septiembre de 2018, 10:54 horas, de don David Muggioli, clientes@empresasarmas.cl, dirigido a doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com

47) Copia de correo electrónico de 10 de octubre de 2018, 17:25 horas, de doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com, dirigido a don Yuri Manqui Toro, ymanqui@clientesarmas.cl, clientes@empresasarmas.cl, aquilahueque@clientesarmas.cl.

48) Copia de correo electrónico de 10 de noviembre de 2018, 15:33 horas, de doña Miriam San Martín Cariaga, sanmartin.miriam@gmail.com, dirigido a don Yuri Manqui Toro, ymanqui@empresasarmas.cl.

## **II. Testimonial**

La parte demandante rindió prueba testimonial consistente en la declaración de Mariela Paz Gonzalez Poblete (a folio 76), Reinaldo Esteban Collao Sánchez y Víctor Ornar Bustos Mellado (a folio 86), y Roberto José Mora Mella (a folio 89), quienes previamente juramentados y legalmente interrogados declararon al tenor del auto de prueba de 28 de marzo de 2019.

En primer lugar, a folio 76, la testigo Mariela Paz Gonzalez Poblete declara sobre el punto de prueba n° 3, que sí se produjeron daños por el actuar negligente de la demandada, que sus hijas que son adolescentes y que viven con ella no pueden invitar a nadie a su casa por las condiciones paupérrimas en que está el departamento. Agrega que desde el punto de vista de salud, las niñas pasan resfriadas por la humedad que hay en el departamento y por la filtración en un dormitorio. Con respecto a su hermano fallecido y que forma parte de esta demanda, expone que él estaba agonizando en el departamento, específicamente en una habitación que no era óptima para una persona que estaba agonizando, las alfombra estaban húmedas, las ventanas con hongos y se filtraba el agua cuando llovía. Añade que no sabe si se filtraba por que la ventana estaba mal puesta o había un problema con los materiales de construcción. Sostiene que el hermano de Miriam era cuidado por Miriam o por la madre, esto significó que Miriam cediese su dormitorio y se fuera a dormir al living, se turnaban con su madre y cuando no podía su madre, Miriam debía salir de su trabajo para ir a atenderlo, lo que con lleva problemas en su trabajo en



«RIT»

Foja: 1

el colegio, porque trabajan con niños y no pueden salir, si a ellos les pasa algo son las responsables. Añade que ha habido intentos de parte de la inmobiliaria por arreglar, pero o no coincidían o los arreglos eran de mala calidad, porque seguían con las filtraciones cuando llovía. Refiere que su hermano en la última etapa, era oxígeno dependiente por lo que más se pedía era que estuviera en un ambiente limpio, sin gérmenes, contaminantes, mohos. Finaliza señalando que Miriam adquirió este departamento con mucho esfuerzo, por lo que al verlo en estas condiciones hubo un desmedro hacia su persona, ella está con depresión y tiene que seguir adelante, porque si no se trabaja no recibe, por lo que no ha debido parar de trabajar.

Repreguntada sobre cómo sabe lo que ha declarado, responde que se conocieron con doña Miriam en el año 2016 y tienen una relación de colegas y un tema en común que es un curso en que fueron ambas profesoras jefes, ella primero doña Miriam después, entonces cuando había que organizar actividades para este curso, y ahí conversaba con Miriam, y así en este contexto se lo contó.

Expresa que hace aproximadamente tres años viven los demandantes en el departamento materia del juicio y que hace dos años ese departamento presenta daños.

Respecto si sabe aproximadamente hace cuanto tiempo se presenta o desde cuando ha podido percibir la depresión o si esto es consecuencia de los desperfectos o daños que ha mencionado, declara que es coincidente con el tiempo en que empezaron los problemas del departamento, hace dos años, y esto se ve más agravado por el hermano enfermo que no tiene las condiciones mínimas y que tampoco es habitable. Refiere que esto se traduce en pena, llanto, no poder dormir en las noches, sensación de inseguridad.

Contrainterrogado el testigo para que aclare sus dichos en relación a si la inmobiliaria tuvo la disposición de arreglar el departamento, responde que es efectivo que la inmobiliaria se contactó con la afectada, tuvieron la disposición de arreglar el departamentos dos veces, con soluciones parches, y vivían a la misma situación, Miriam tuvo que suspender las vacaciones para coincidir con los maestros de la inmobiliaria y no llegaban. Agrega que ella pidió en reiteradas ocasiones cambio de alfombra, arreglar las ventanas, la filtración que había, pero insisto el daño volvía, aparecía, y cuando ella pidió que fuese un agente externo, otros maestros distintos de la inmobiliaria, el trabajo quedó a medias, no fue terminado.





«RIT»

Foja: 1

Repreguntada para que aclare si la vivienda fue intervenida con un maestro externo a la demandada, responde que quedó a medias, lo desconoce.

Repreguntada para que aclare si este maestro externo fue contratado por la demandante o demandada, indica que debería ser en este caso por la contraparte.

Repreguntada para que diga si tomó conocimiento de los hechos solo por el relato de la señora Miriam o si ha tenido la oportunidad de visitar el departamento y cuantas veces, declara que solo por el relato de la señora Miriam, jamás ha visitado el departamento.

El testigo Víctor Omar Bustos Mellado, a folio 86, declara al punto de prueba n° 2, señalando que respecto del informe elaborado, que resulta de una Inspección técnica realizada presencialmente, afirma que el departamento presentaba fluorescencias en los paramentos verticales y horizontales, con un deterioro importante en todos los encuentros de ventanas y muros. Estas fluorescencias son la manifestación de humedad en su nivel de saturación que hace reaccionar las sales que contienen los materiales como arenas o gravas, esto es una clara muestra del uso de materiales inadecuados y, evidentemente, de falta de prolijidad en las terminaciones, por ejemplo montaje de ventanas, sellos y encuentro de muros no estructurales con estructurales.

Añade que por lo anterior se puede concluir que en los procesos constructivos del edificio, dado que los controles de calidad no son a todos los materiales y en cada una de áreas, se usaron materiales inadecuados y procesos constructivos deficientes. Para poder realizar la reparación, se le solicitó como parte del proceso de reparación el tener que desocupar completamente el departamento, ya que era necesario intervenir todos los paramentos que dan hacia los vientos Imperantes de la zona sur de Concepción, y toda esta situación, hace que el departamento sea inhabitable durante el proceso de reparación. Recalca que todo esto le consta, ya que se constituyó presencialmente en el lugar y ahí constató los daños del inmueble.

Contrainterrogado para que diga el testigo cuántas veces ha visitado el departamento de la Sra. Miriam San Martín, declara que dos veces, la primera cuando fue a hacer la visita técnica, después fue a tomar medidas, ya que no tenía planos del inmueble, porque había que dimensionar para hacer la reparación.



«RIT»

Foja: 1

Referente a la fecha en que el testigo visitó el inmueble, responde que no recuerda con precisión, pero fue un mes antes de la elaboración del informe, debe haber sido a fines de julio o principios del mes de agosto del año 2018. Recalca que fue muy aclaratorio, ya que cuando fue a tomar las medidas estaba lloviendo y se percató que había sellos que estaban abierto, por donde escurría el agua. El día exacto, no lo recuerda.

Respecto a si se realizó una inspección de los muros donde se producen las supuestas filtraciones, el testigo responde que Sí, y que no son tan sólo muros, era cielo y dentro de los closet, que era lo que más le llamaba la atención, que hubiera tantos hongos.

Alude a que esta situación, es un claro indicador que en la construcción no se utilizaron materiales adecuados, con sales, esto se puede constatar con un simple examen de laboratorio aplicado en los puntos donde existe actualmente humedad. La evidencia física es que aparecen hongos y fluorescencias.

Consultado el testigo respecto de los metros aproximadamente del inmueble, el testigo responde que tiene aproximadamente 70 metros cuadrados.

A la luz de lo expuesto en su informe y presupuesto, se le pregunta cómo justifica 150 metros cuadrados de desbaste y retiro de los recubrimientos, tratamiento químico de superficie, tratamiento impermeabilizante, enlucido con pasta muro y pintura de terminación, si es un departamento de sólo 60 metros cuadrados aproximadamente, a lo que el testigo responde que considera paramentos horizontales y verticales, esto es, pisos, muros y cielo.

Al punto de prueba n° 3, depone que se remite a lo anteriormente expuesto, poniendo énfasis en que es efectivo que producto del actuar negligente de la demandada se produjeron los daños y perjuicios a los demandantes.

Repreguntado el testigo para que explique por qué sostiene que hubo negligencia de la demandada, expresa que desde el punto de vista conceptual, un inmueble, en este caso un departamento se construye para que este tipo de hechos observados en el inmueble de esta causa, no ocurra.

Sostiene que Concepción es una ciudad en la que un porcentaje importante del tiempo tiene una humedad relativa sobre el sesenta por ciento, situación que es suficiente para activar las sales contenidas en los materiales. Agrega que la norma chilena salvaguarda este hecho, exigiendo



«RIT»

Foja: 1

que los áridos y ladrillos cumplan estrictamente con los porcentajes de sales permitidos, cuando esto no ocurre se observa lo que ocurrió en el departamento en cuestión, eso se puede traducir en un acto de negligencia por no ocupar los materiales adecuados, para evitar que situaciones como estas ocurran. Indica que en los procesos de terminación, cuando se instalan puertas y ventanas y se protegen adecuadamente muros expuestos al medio ambiente se deben utilizar impermeabilizantes y sellos adecuados, que claramente existe literatura que puede orientar en relación a lo expuesto.

Preguntado el testigo sobre si en su experiencia y por sus conocimientos técnicos en la materia, los daños que ha descrito, se le pueden atribuir al uso que le da un ocupante al departamento o simplemente a vicios de la construcción, el testigo declara que si existiese realmente un impedimento de algún elemento que fuese dañino para el inmueble, todas las empresas constructoras de Chile, dejarían por escrito la imposibilidad de utilizar cualquier artefacto, de cualquier naturaleza, eso tampoco está dicho en la norma chilena, claramente sería un acuerdo entre las parte el usar o no usar algún artefacto, por lo tanto no es atribuible a ninguna acción que pueda realizar el propietario, salvo que lo destruyera directamente, por lo que no es atribuible al propietario.

Refiere que desconoce el contrato que la demandante hizo con la inmobiliaria, si hay o no alguna prohibición al respecto.

Respecto a lo anterior, también por su experiencia y conocimiento profesional, consultado el testigo si la conducta de los habitantes del departamento es capaz de producir los daños de la entidad que ha descrito, declara que no, no es capaz de producir ese daño. Agrega que existen estudios de habitabilidad termofísica del departamento, hay una transferencia de temperatura, sería complejo vender departamentos que tuvieran esa condición tan límite. Asegura que nunca ha visto que producto del uso se dañe de esa manera un inmueble, que la única condición que podría producir ese daño, sería el cambio de uso del departamento, como por ejemplo, que se transformara en un sauna.

El testigo Reinaldo Esteban Collao Sánchez, a folio 86, declara al tenor del punto de prueba N° 3, señalando que efectivamente se le produjeron daños a los demandantes.

Expone que conoció el departamento en su entrega, estaban todos felices por haber conseguido el gran logro de la casa propia para toda la familia. Relata que todo estaba en buen estado, departamento nuevo,



«RIT»

Foja: 1

bonito, en un piso 17, y al tiempo después, su ex compañero se enfermó y lo fueron a visitar con un par de ex compañeros, ahí fue cuando pudo ver las condiciones en que se encontraba el departamento y las condiciones en que se encontraba el enfermo.

Narra que personalmente vio como corría el agua por la orilla de la ventana en días de lluvia, le tocó secar y poner frazadas en la ventana para evitar que pasara agua a la habitación, viento, agua, humedad, hongos también había, se puso negro toda la orilla de la ventana y la alfombra que colinda con esa parte de la pared. Producto de estas mismas visitas, pudo conversar con la hermana de Mauricio y le comentaba lo que sucedía por el tema de la humedad y lluvia, que hace tiempo que estaba así y la constructora no se hacía cargo del tema, solo soluciones parche y nada efectivo. Además, agrega que le contaba lo que sucedía en la casa, que tiene dos hijas pequeñas también, las cuales se veían perjudicadas por el tema de su casa nueva, que estaba toda inundada. Menciona que le contó que una vez había pedido permiso en el trabajo para contactar con la constructora una cita de alguien que fuera a ver lo que estaba pasando, sin embargo, la dejaron solamente con una nota de que estuvieron ahí y se fueron.

Sostiene que estos daños son consecuencia de la construcción mal hecha por parte de la constructora y, además, poca seriedad en el sentido de la reparación, no pueden estar dos años esperando que una familia entera viva en esas condiciones de humedad, más aun considerando que esos departamentos tampoco son muy baratos. Manifiesta que también hay que considerar que la Sra. Miriam debió haber avisado la situación en que se encontraba su hermano, desahuciado por un cáncer terminal, estaba en pésimas condiciones por la humedad. Agrega que fuera de los daños materiales sufridos, también los demandantes han sufrido daños psicológicos, frustración, por el hecho de tener que vivir ahí y no tener solución, tener a sus hijas y a su hermano en ese estado, y además, el hecho de estar pidiendo permiso para hablar con la gente de la constructora, enviar reiterados correos a la constructora, tener que hablar con gente de la constructora, siempre la derivaban de un lado para otro.

Añade que esto se exteriorizaba a través de llanto y desesperación, incluso tuvieron que trasladar las camas al living para poder dar en algo solución a esta situación, se debe comprender que esto es algo grave para un enfermo terminal, con tanques de oxígeno, múltiples medicinas, etc. Todo esto lo sabe y le consta, por las visitas que le hizo a su ex



«RIT»

Foja: 1

compañero, en el último mes sobretodo, él murió este año, a principios de años, murió viviendo estas condiciones que describe.

Precisa que aparte del llanto y desesperación, pudo notar discusiones entre la misma familia a consecuencia de esta situación, entonces eso también daña psicológicamente a la familia, el estrés de no poder hacer algo más, y tener que atenerse a lo que la constructora quiera.

Sobre el monto de los perjuicios, postula que no puede pronunciarse, ya que lo desconoce y lo otro que sabe, es que no es el único departamento de ese edificio que está con ese problema, hay otros.

Finalmente, el testigo Roberto José Mora Mella declara a folio 89 al tenor del punto de prueba N°3, señalando que le consta esta situación de la demandante, debido a los constantes permisos que solicitaba, para ver el tema de las filtraciones y hongos que estaba sufriendo en su departamento.

Aclara que esto lo tomó en conocimiento a mediados de julio del año 2017, porque ellos tienen que consultar, tienen que justificar los funcionarios los permisos, sus motivos, ante lo cual siempre se les consulta a ellos cómo se sienten o que requieren de algún apoyo, dentro de su ámbito.

Sostiene que fue creciendo en el tiempo por distintas situaciones de verificación del departamento, de trabajos que se debían realizar, dichos permisos obviamente afectan el cumplimiento de las funciones de la demandante, generando estados de ansiedad por no poder cumplir con sus funciones y responder a la presión de los padres, quien se preguntan por qué falta, eso hay que verlo también, lo cual finalmente en el año 2018, estuvo con una licencia médica, que inicialmente partió con un problema al oído medio, pero que posteriormente era un tema de estrés. Refiere que el planteamiento de la profesora era que le afectaba lo que estaba viviendo con su departamento, obviamente, que producto del actuar de la demandada se le ocasionó perjuicios a la demandante, quien se vio afectada en su desempeño y los padres presionaban debido a sus ausencias. Añade que lo que observó fue el estado de frustración de ella ante lo que estaba viviendo, su molestia, porque no tenía respuestas a sus demandas ante la empresa y por lo que le significaba pérdida de tiempo y enfrentar situaciones en su desempeño laboral, que le afectaban para el normal cumplimiento. En cuanto al monto de los perjuicios, señala que no puedo pronunciarse, ya que es algo más personal que cada uno tiene que evaluar, no podría entrar a esa temática.



«RIT»

Foja: 1

Repreguntado sobre qué daños pudo apreciar en el departamento de doña Miriam, la ocasión en que lo visitó, el testigo responde que pudo apreciar filtraciones en el sector de la ventana, por los costados, parte inferior, también hongos en el área que da hacia el living comedor, hacia el lado norte, el lado donde pega el agua.

Referente a cuántas veces la señora Miriam solicitó permiso para ausentarse de su trabajo, para atender asuntos relativos a su problema con la inmobiliaria, el testigo sostiene que en este momento, no podría tener tan cercano, pero fueron muchas veces, por lo menos quince a veinte permisos y variables en los tiempos también.

Contrainterrogado para que diga el testigo respecto del día en que visitó el departamento de doña Miriam San Martín, si recuerda cuáles eran las condiciones climáticas, el testigo responde que recuerda que estaba nublado, fue a principios de julio.

Contrainterrogado respecto de cómo pudo apreciar las filtraciones atendiendo a que el día de visita sólo estaba nublado, el testigo declara que era clara la filtración por la humedad que tenía la pared, y también la pudo tocar. También había presencia de hongos.

Contrainterrogado para que diga el testigo si en su visita pudo apreciar si el departamento contaba con algún tipo de calefacción. En caso afirmativo, cuál, a lo cual el testigo afirma que en ese momento no apreció ningún tipo de calefacción.

Contrainterrogado el testigo sobre cómo le consta que los quince a veinte permisos que solicitó la Sra. Miriam San Martín eran, efectivamente, para atender problemas con la inmobiliaria, el testigo responde que ella planteaba, obviamente, que ese era el motivo y por comentarios posteriores, cuando al preguntarle ella manifestaba lo que ahí había ocurrido.

Contrainterrogado el testigo sobre cómo le consta que la ansiedad y estado de frustración que indicó haber presentado la Sra. Miriam San Martín desde el año 2017, encontraba su origen en los problemas con la inmobiliaria, éste señala que se podía apreciar posterior a sus permisos y a lo expresado por ella a otras personas, también, que le consultaban por el problema que estaba viviendo con su departamento.

15°.- Que a su vez la parte demandada rindió prueba documental y testimonial.

#### **I.Documental**

A folio 82:



«RIT»

Foja: 1

1) Certificado de Defunción de don Mauricio San Martín Cariaga.

A folio 88:

2) Presupuesto Interno PDR-PE-2019-01 suscrito por don Yuri Manqui Toro

A folio 92:

3) Manual de Uso y Mantención de la vivienda de la Cámara Chilena de la Construcción.

## **II. Testimonial**

La parte demandada rindió prueba testimonial consistente en la declaración de los testigos Juan Antonio Peña Osses (a folio 77), (a folio 90), quienes previamente juramentados y legalmente interrogados declararon al tenor del auto de prueba de 28 de marzo de 2019.

El primer testigo Juan Antonio Peña Osses declara a folio 77, al punto de prueba n° 2 y 4 indica que presentó fallas pero se subsanaron, y además la demandada cumplió con las obligaciones que le imponía el contrato.

Repreguntado sobre cómo tomó conocimiento de que existían fallas , pero que éstas se repararon, el testigo responde porque los maestros asistieron reparando los daños en los que se vieron afectados.

Repreguntado el testigo para que aclare si tomó conocimiento de los hechos que relató por los dichos de los maestros o porque tuvo la oportunidad de visitar el inmueble sublite, depone que fue porque tuvo la oportunidad de asistir al inmueble.

Repreguntado el testigo para que indique qué pudo apreciar cuando tuvo la oportunidad de visitar el inmueble, en qué condiciones se encontraban las reparaciones y en qué condiciones vivían los habitantes del departamento sublite, sostiene que al momento de realizar las visitas los trabajos se encontraban terminados, en el departamento habían tres personas, dueña de casa y sus dos hijas, se encontraba el mal estado por falta de mantención por parte del propietario.

Repreguntado el testigo para que aclare, a qué se refiere con falta de mantención del inmueble y qué conocimientos tiene para realizar dicha afirmación, este indica que el departamento contaba con condensación en contorno de ventanas y poca ventilación debido a que el propietario no se encontraba en el departamento durante todo el día y en días de verano, agrega que ellos cuentan con el libro de la Cámara Chilena de la Construcción en donde indica las mantenciones que deben mantener las viviendas.



«RIT»

Foja: 1

Repreguntado sobre cuál es su experiencia profesional visitando inmuebles que presentan problemas de ventilación o falta de mantención, el testigo indica que lleva trabajando en post venta tres años y le ha tocado ir a varias capacitaciones debido a problemas recurrentes en las viviendas.

Repreguntado para que indique, si existían señales o indicios de que el departamento fuera habitado por otras personas ajenas a las que ya indicó, el testigo responde que no existían.

Contrainterrogado para que precise el testigo la fecha en que se realizaron las visitas que indica, este señala que aproximadamente un año atrás.

Contrainterrogado para que diga, cuántas veces se ejecutaron trabajos de reparación, señala el testigo que una vez.

Contrainterrogado sobre el motivo por el cual la demandada ejecutó estos trabajos que menciona, el testigo responde que ejecutó trabajo una vez para realizar la reparación de la filtración que se originó en los años anteriores.

Contrainterrogado para que diga si sabe por qué se produjo estas filtraciones que señala, declara que no sabe.

Contrainterrogado para que diga, sobre la base de su experiencia a quien le es imputable una filtración en un departamento de estas características con especial consideración a que la demandada fue el primer vendedor de este departamento, el testigo declara que no sabe.

Contrainterrogado para que diga cómo sabe que el demandante no estaba todo el día en el departamento, responde que en una visita ella comentó que era profesora y que no se encontraba en el departamento en los horarios que ellos tenían de trabajo.

Contrainterrogado el testigo para que especifique a qué demandante se refiere en su respuesta anterior, y si otros demandantes se encontraban en el departamento, declara que se refiere a doña Miriam San Martín y que no se encontraban los otros demandantes en el departamento.

Contrainterrogado para que diga, si sabe si los trabajos de reparación que se realizaron fueron porque era obligación de post venta o por una mera liberalidad de ella, indica que es obligación de post venta atender todos los requerimientos de los propietarios.

A folio 90, declaró el testigo Ricardo Cristian Soto Toro al punto de prueba n° 2 sobre la efectividad de fallas o defectos en la construcción que presenta el inmueble, señalando que Sí, pero fueron reparados.





«RIT»

Foja: 1

En cuanto a cómo tomó conocimiento el testigo de los hechos que relata, depone que ingresó al departamento por un requerimiento de la propietaria y a través de la jefatura correspondiente para efectuar reparaciones donde efectivamente había humedad, de esa manera tomó conocimiento visualmente, había humedad y hongos al llegar al lugar. Producto de lo mismo comenzaron a trabajar para subsanar la humedad y se hicieron los trabajos que correspondían, instalando molduras que estaba manchadas por hongos por unas nuevas y también sellando el lugar antes de instalar, con los materiales que corresponden en este tipo de casos.

Señala que la humedad y hongos se encontraban en una habitación del departamento, unas más que otras porque había evidente hongos, porque si bien es cierto había hongo y humedad y estos además era por una mala mantención por parte de la propietaria del departamento en cuestión.

Aclara que el origen de la humedad y hongos que señala es mayoritariamente por la existencia de condensación en el lugar. Los hongos aparecen por la condensación que debe ser limpiada o secada en su momento si no los hongos persisten y están siempre, es una condensación natural que en toda casa habitación existen.

Sostiene que su experiencia profesional que le permite hacer la declaración precedente es que dijo que tenía tres años en el rubro tiempo suficiente para determinar qué requerimiento corresponde o qué requerimiento no corresponde en términos de humedad, hongos, condensación.

Contrainterrogado sobre qué es o qué se entiende, de acuerdo a su experiencia, por defecto de construcción responde que le encantaría responder, pero no puede porque no es experto en la materia y le gustaría responder en lo que es su oficio, y por lo que está contratado por Constructora Armas, no es constructor o arquitecto.

Para que aclare, respecto a la primera pregunta por qué responde sí y luego señala daños atribuibles a una mala mantención, afirma que respondió sí porque hay evidencia visual de humedad, y eso no requiere tener conocimiento acabado el tema, porque es algo natural darse cuenta, hasta un niño lo podría decir y lo atribuye a una mala mantención, porque cuando uno no limpia o seca de la humedad producto de la condensación por un período prolongado se generan inevitablemente, uno; humedad y dos; hongos producto de la humedad.



«RIT»

Foja: 1

Expone que en definitiva es evidente que los daños descritos según su percepción como maestro postventa es que existe o existió una mala mantención por parte del propietario en la habitación en cuestión del departamento.

Respecto de la expresión "mayoritariamente" al responder al origen de la causa de hongo y humedad aclara que se refiere que en términos generales todo el hongo existente en la habitación se originó mayoritariamente por descuido o falta de mantención de propietario sin negar obviamente que había humedad.

Respecto si la causa que indica acerca de la falta de mantención es la única causa o existen otras en el caso de autos responde que ya dijo que había humedad en el lugar, que alcanzó en su momento visualizar en el piso o alfombra en alguna medida, sin embargo, al decir mayoritariamente se refiere a que el hongo existente en el lugar fue provocado por una mala mantención o cuidados adecuados por parte de la propietaria en este caso. Al punto de prueba n° 3 declara que no actuó negligentemente, al contrario, siempre que la propietaria solicitó algún tipo de requerimiento para su departamento, post venta inmediatamente respondió a su requerimiento y cada vez que lo hacía estaban ahí y en ocasiones no estaba ella, teniendo que reprogramar sus labores de post venta en otras ocasiones y reprogramar sus requerimientos. Al momento de llegar a los requerimiento reprogramados percibían por parte de la propietarias molestias las cuales las hizo notar a personal de post venta con lenguaje soez, lo que les causó mucha molestia, su actitud no era la más adecuada concerniente al trato de parte de ella al personal de post venta.

Repreguntado sobre si se le produjeron daños y perjuicios a los demás demandantes don Mauricio San Martín Careaga, Luz Careaga, Davka y Millaray Salas, el testigo declara que las veces que fueron al lugar a hacer reparaciones trataban principalmente con la propietaria los requerimientos, sin embargo pudieron constatar también que existía dos personas más en el lugar, casi siempre , que eran sus hijas, esas eran las tres personas que había, y que obviamente le producían molestias la humedad que fueron a reparar y a atender, no sabe quiénes son las otras personas.

Al punto de prueba N° 4, indica que lo si que sí sabe es post venta, donde él trabaja, y siempre proporciona los trabajos requeridos por el propietario sin excepción, a pesar de que en algunas ocasiones se acudió al lugar y se encontraron sin moradores, considerando que se había agendados trabajos por efectuar por parte de post venta.



«RIT»

Foja: 1

Agrega que fue alrededor de 4 a 5 veces a prestar servicios y apoyo en los trabajos requeridos , esto fue el año pasado, fecha exacta no la recuerda.

Menciona que los trabajos requeridos a que se refiere consistieron en primera instancia, retirar molduras manchadas producto de la humedad, luego sello del lugar habitación para impermeabilizarla, reposición de molduras nuevas, retiro de las murallas los hongos producto de la condensación con químico o cloro principalmente para matar el hongo, secado del lugar, reparaciones en términos generales en las muralla por la pintura englobada, y finalmente la pintura correspondiente a la terminación de los trabajos en cuestión, limpieza y retiro de la basura. Recuerda también que por solicitud de la propietaria se retiró y se reemplazó alfombra que fue humedecida en el lugar y quedó todo como nuevo, afirma que esos fueron los trabajos que efectuó.

En relación a si los trabajos fueron ejecutados a satisfacción de la propietaria, indica que es evidente que la propietaria por alguna razón que desconoce nunca quedó conforme con los trabajos ejecutados a pesar que éstos se efectuaron adecuadamente, por otro lado, y en más de una ocasión denigró o menoscabó el trabajo del personal de post venta, los cuales a su juicio fueron ejecutados correctamente.

Contrainterrogado sobre si las veces que concurrió 4 a 5 veces, a cumplir obligaciones de post venta se refiere a trabajos de reparación, menciona que ese es su trabajo, ir a reparar.

En cuanto a cómo le consta que los trabajos se habían coordinados con la demandante previamente, afirma que le consta por lo siguiente; al momento de recibir una orden de reparación sugiere una previa coordinación por parte del coordinador o jefatura que corresponde.

Finalmente declara el testigo Yuri Fernando Manqui Toro al punto de prueba N° 2 y sostiene que en su minuto existían vicios constructivos, los cuales fueron subsanados. Aclara que consistían en filtración en dos dormitorios del inmueble, y son vicios que ya no existen, ya que se subsanaron en su totalidad los requerimientos efectuados por el cliente o por la propietaria.

Sostiene que sus aptitudes profesionales y experiencia que le permiten realizar las declaraciones precedentes, son de cinco años de experiencia profesional en el área de post venta, título profesional de Ingeniero en construcción.



«RIT»

Foja: 1

Contrainterrogado sobre la base de su experiencia y labor profesional, sobre qué es un vicio de construcción en término simples, indica que es una patología que no se detecta a simple vista y se puede detectar a través del tiempo o uso de la vivienda o construcción, y en general el origen de un vicio de construcción es desconocido.

Refiere que existen variadas causas, puede ser que dentro del proceso constructivo o la mano de obra de ejecución no son la adecuada o también alguna filtración por ejemplo, el problema poder ser generado en algo que ya está tapado con algún tipo de revestimiento, la pregunta es muy general.

Al punto de prueba N° 3 declara el testigo que no, porque se cumplió con los plazos legales dentro de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Añade que asistieron a la propiedad las veces que la propietaria disponía de tiempo.

Repreguntado sobre los demás demandantes, si producto de actuar negligente de inmobiliaria Armas rosas S.A. se le provocaron daños y perjuicios a doña Luz Careaga, Mauricio San Martín, Davka y Millaray Salas, asegura que desconoce quienes son estas personas ya que no vivían en el inmueble, que el departamento contaba de tres dormitorios por lo que visualizaron en las visitas y habían camas de la dueña que es Mirian San Martín y sus dos hijas.

Indica que asistió personalmente en tres o cuatro oportunidades desde enero del año 2017 hasta agosto del año 2018 al inmueble referido.

Contrainterrogado respecto a qué se deben las visitas a las que se refirió y qué labor desempeñó en cada ocasión, declara que se desempeñó como coordinador para realizar un diagnóstico y gestión de trabajos, cabe destacar que no disponían de mucho tiempo por parte de la propietaria durante las horas laborales destinadas para atender en forma oportuna. Durante el transcurso y períodos de visitas el personal dio solución a cada requerimiento. En algunas ocasiones, el personal de post venta de constructora Armas lideradas por él recibió malos tratos verbales, soeces y groserías, donde maestros le solicitaban refrenar para poder trabajar en un ambiente cómodo y respetuoso.

Indica que repararon revestimiento en sector de tabique de la ventana, pintura en los recintos, cambio de alfombras en todo el



«RIT»

Foja: 1

departamento, cambio de junquillos y guardapolvos en el interior de la propiedad, y trabajos exteriores impermeabilización de fachada.

Expone que ejecutaron estos trabajos de reparación en una ocasión, el período fue largo producto de la disponibilidad y los tiempos de la propietaria y también por la no satisfacción de los trabajos, aunque ya habían solucionado la totalidad de su requerimiento volvían a resolver detalles mínimos de satisfacción, por ejemplo de detalles de lijado de pasta muro, en este caso había que recorrer el muro completo y volver a pintarlo.

Respecto de cómo le consta que las camas a que se refirió eran de la señora Miriam y sus dos hijas, precisa que en las visitas inspectivas recorrieron todo el inmueble, por lo que se visualizó que estos dormitorios pertenecían a sus hijas, ya que debían mover sus cosas a otros sectores de la casa para poder instalar las alfombras.

Al punto de prueba N° 4 señala que sí, ya que atendieron a reparar las fallas y defectos constructivos de terminaciones dentro del plazo legal, esto es, tres años terminaciones, cinco años instalaciones y 10 años de estructuras.–

Hace presente que luego de que los trabajos fueron subsanados, la propietaria realiza nuevas solicitudes de post venta generando la visita inspectiva detectando que estos problemas se atribuían una falta de mantención de la vivienda según indica el manual de uso y mantención de la vivienda de La Cámara Chilena de La Construcción, que existía condensación y humedad intradomiciliaria, este es un fenómeno que se desarrolla generalmente entre otoño e invierno. Este problema no es falla o defecto constructivo, el cual requiere de mantención por parte de los moradores de la vivienda.

Sostiene que se observó como indica el manual de CCHC hongos en contorno de las ventanas y además hongos al interior del clóset.

Contrainterrogado sobre si hay constancia escrita de lo que detectó y que le imputa una supuesta falta de mantención a la demandante, responde que no existe constancia escrita.

Repreguntado si luego de los últimos requerimientos realizaron trabajos para reparar o subsanar los daños que motivaron el referido



«RIT»

Foja: 1

requerimiento, indica que producto de la insatisfacción de la propietaria les negó el ingreso del personal a su propiedad.–

Aclara que obviamente que la insatisfacción al diagnóstico entregado en propiedad de la demandante derivó a que no volvieran a ingresar a su propiedad.

**16°.-** Que del examen de la demanda de folio 1 se desprende que los actores han interpuesto su demanda en contra de Inmobiliaria Armas Rosas S.A. como primer vendedor de las viviendas de su propiedad, fundado en la acción que le otorga la Ley General de Urbanismo y Construcciones que prescribe en el inciso primero del 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”.*

Se debe precisar que el artículo 18 de la ley citada, incluye una responsabilidad calificada del denominado propietario primer vendedor, en quien se concentra la responsabilidad por defectos o fallas que presente la obra. Este sujeto pasivo corresponde al empresario inmobiliario, quien construye para vender unidades de un edificio. Su responsabilidad se extiende desde la ejecución de la obra hasta una vez terminada en los plazos que determina la propia ley. La Ordenanza general de urbanismo y construcciones lo define como “el 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”. Se trata de una responsabilidad centrada en la calidad de la obra.

Aquí se requiere para desencadenar la responsabilidad del primer vendedor, que el demandante –adquirente– pruebe el defecto, falla o error en la construcción. Este es el factor de imputación objetivo contra el constructor, en términos que se trata de una obligación de resultado. La construcción debe estar exenta de defectos, siendo responsable por los



«RIT»

Foja: 1

mismos y otros daños que puedan derivarse, pudiendo exonerarse de responsabilidad sólo invocando la fuerza mayor o el caso fortuito (En este sentido, Pizarro Wilson, Carlos: “Daños en la construcción, fuerza mayor y terremotos” en Rev. de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, XXXIV, p. 169 y 170).

Se ha sostenido que el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, crea un caso de responsabilidad objetiva en cuanto establece el deber de responder que asiste a una persona, independientemente de que haya habido o no culpa o dolo en su accionar, bastando acreditar, por una parte, su calidad de propietario primer vendedor de una construcción y, por otra parte, la existencia de daños y perjuicios derivados de fallas y defectos del inmueble construido (En este sentido, Álvarez Cid, Carlos: “La Responsabilidad Civil en Materia Inmobiliaria a la luz de la Ley 19.472”. En Revista de Derecho Universidad de Concepción, N°s 219–220, año LXXIV). En este lineamiento, se ha dicho también que, frente al perjudicado el principal responsable es el "propietario primer vendedor" de una construcción, que responde por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada. Se trata de una responsabilidad objetiva, aunque presupone la prueba de la falla o defecto de construcción y la existencia del perjuicio (Corral Talciani, Hernán: “Lecciones de Responsabilidad Civil Extracontractual”. Edit. Jurídica de Chile, Santiago, 2004, p. 268).

**17°.-** Que al tenor de la norma citada y lo dispuesto en los motivos precedentes son presupuestos de esta responsabilidad, los que siguen: a) la calidad del demandado; b) la prueba de la falla o defecto de diseño y/o construcción; c) la existencia del perjuicio; y, d) la relación de causalidad entre la falla o defecto y los perjuicios sufridos; supuestos éstos que de acuerdo a las reglas del onus probandi serán de exclusiva incumbencia de los actores su acreditación; así, se impone responsabilidad al propietario primer vendedor de un inmueble, en términos tales que habiendo el perjudicado optado por el ejercicio de dicha acción y habiéndose acreditado por éste el daño sufrido y la relación de causa a efecto entre el perjuicio sufrido y la falla o defecto en la construcción de la vivienda, es procedente disponer su pago.

**18°.-** Que en lo que dice relación con el primer requisito, la calidad del demandado de “primer vendedor” en el caso sub-júdice se encuentra justificada con el mérito de la copia autorizada de escritura pública de compraventa de fecha 11 de mayo de 2016, otorgada en Notaría de



«RIT»

Foja: 1

Concepción de don Carlos Miranda Jiménez, con la copia de inscripción de dominio en favor de doña Miriam San Martín Cariaga de fojas 5347, número 4133, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción correspondiente al año 2016, de fecha 5 de diciembre de 2018 y con el certificado de dominio vigente de inscripción fojas 5347, número 4133, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción correspondiente al año 2016, de fecha 5 de diciembre de 2018, instrumentos acompañados a estos autos a folio 1.

No obstante a tener por acreditada la calidad del demandado, ésta sólo dice relación con la demandante de autos doña Miriam Verónica San Martín Cariaga, quien figura en los documentos referidos como propietaria del inmueble sublite y que lo adquirió precisamente de la Inmobiliaria Armas Rosas S.A., mas no con los demás demandantes de autos, no habiendo acreditado por tanto Luz Verónica Cariaga Zambrano, Millaray Scarleth Salas San Martín, Davka Catalina Salas San Martín, y Mauricio Esteban San Martín Cariaga, que a su respecto la demandada de autos es el primer vendedor, no cumpliéndose así con el primer presupuesto de la acción, por lo que se rechazará la demanda respecto de ellos.

**19°.-** Que en cuanto a la existencia de fallas o defectos existentes en la construcción de la vivienda de la demandante, se debe señalar que la responsabilidad que se le imputa a la parte demandada está referida a que el departamento de autos, después de ser recepcionado presentó múltiples desperfectos y fallas que se detallaron pormenorizadamente en el libelo, y que se enunciaron en la parte expositiva de este fallo, referentes a los deterioros sufridos por las filtraciones y que traen como consecuencia humedad permanente en su interior.

**20°.-** Que es una obligación de Inmobiliaria Armas Rosas S.A. en su calidad de propietario primer vendedor de los inmuebles de los demandantes, otorgar a los compradores una propiedad con la calidad constructiva debida conforme a la lex artis de la construcción, libre de fallas y defectos, que sirva para el fin para el cual se adquirió, en este caso, ser habitada; lo que, entonces, lo obliga a acreditar que ha dado cabal cumplimiento a las normales legales y técnicas pertinentes que den cumplimiento a su obligación de entregar la posesión útil de la cosa vendida.

**21°.-** Que se parte de la premisa que es el cumplimiento por parte del constructor y profesionales intervinientes en la construcción de las





«RIT»

Foja: 1

normas legales y técnicas, siendo el demandante comprador quien deberá probar el defecto, falla o error en la calidad de la obra.

22°.- Que en el informe técnico emitido del departamento 1707 torre A del Condominio Piedra Real, por el perito Felipe Contreras, que señala desde su numeral 9: “ 9. VENTANAS. *Las ventanas consideradas en el proyecto son ventanas comunes y corrientes en la actualidad. Se indica que no es un material de mala calidad, ni defectuoso per sé. Sin embargo, quizás se debería analizar si fuesen las ventanas óptimas a este proyecto específico debido a las condiciones climáticas locales que se enmarcan en singularidades y la ubicación del departamento (piso 17, esquina sur este).*

10. MUROS Y JUNTAS DE CONSTRUCCIÓN *Se visualizo filtraciones de muros y/o encuentros de muros, si bien el día de la visita no llovía, se visualizaron manchas en encuentros de muros con losas inferior y superior, en dichas zonas se producen las denominadas juntas frías que son consecuencia del sistema constructivo utilizado, en dichas juntas, se pueden producir filtraciones, si los sellos no son los adecuados o si la cantidad de agua supera sus límites de estanqueidad. Existe diversidad de productos y sistemas constructivos que han demostrado ser efectivos.*

#### 11. PATOLOGÍAS EN LAS CONSTRUCCIONES (FUENTE MINVU).

*Los edificios sufren deterioros y patologías durante toda su vida útil, uno de los factores más importantes es la humedad, que genera: i. Mala calidad de vida. ii. Aumento de enfermedades bronquiales. iii. Depreciación del inmueble. iv. Acortamiento de su vida útil. v. Sobre gastos de mantención por reparaciones. vi. Aumento del gasto energético por calefacción.*

*Se genera condensación cuando, hay: i. Alta humedad relativa interior. ii. Falta de ventilación de responsabilidad del propietario. iii. Insuficiente aislación térmica. iv. Existencia de puentes térmicos.*

*Generación de agua en la vivienda por responsabilidad del propietario: i. Personas: 40 – 120 grs/ hora; ii. 1 kg de Gas natural : 2,25 litros; iii. 1 kg de gas licuado : 1,7 litros; iv. 1 kg Petróleo : 1.25 litros; v.*



«RIT»

Foja: 1

*Estufa gas 1 placa : 175 grs /hora.; vi. Ropa mojada: entre 1,5 a 2,5 veces su peso en agua.; vii. Secado y planchado de ropa, entre otras causas.*

## 12. HUMEDAD Y EFECTO SOBRE LA EDIFICACION Y LAS PERSONAS.

*Existen distintos tipos de humedad que afectan la durabilidad y comportamiento de la edificación, así como también el bienestar de las personas:*

*a) Humedad exterior: Corresponde principalmente a agua líquida proveniente de las lluvias y del subsuelo, la cual puede ingresar a la edificación produciendo molestia a los ocupantes, y en casos extremos puede favorecer enfermedades del tipo respiratorias. Además, la presencia de agua líquida esta asociada a daños a los materiales que componen la edificación.*

*b) Vapor de agua: al interior de la edificación se generan cantidades importantes de vapor de agua, provenientes de las personas, cocina, baño y secado de ropa. Este vapor puede producir un ambiente interior no confortable, que favorece el desarrollo de hongos, esporas y microorganismos. Además, el vapor de agua puede condensar en la superficie o al interior de elementos de la edificación produciendo su deterioro. Los problemas de derivados de ingreso de agua líquida al interior de la edificación son graves, y los ocupantes se sienten muy molestos cuando esto sucede, aunque sea un problema puntual. Para un buen comportamiento de la edificación frente al agua líquida es adecuado, el correcto diseño y sellado de juntas. (Procesos y técnicas de Construcción, Solminihac 2005).*

*El bien raíz inspeccionado recibiría fuertes lluvias laterales en épocas lluviosas, fue intervenido pero las soluciones técnicas y/o soluciones empleadas no habrían sido del todo satisfactorias, por lo que si se intenta la misma solución es probable que se obtengan los mismos resultados.*

## 13. CONSIDERACIONES GENERALES.

*La seguridad total absoluta, no existe en la ingeniería y construcción, o bien tendría un costo con tendencia al infinito. Se permiten ciertos*



«RIT»

Foja: 1

*rangos y tolerancias, basados en probabilidades que son estipulados por normativas.*

*Las ventanas y muros de un bien raíz nuevo, no deberían presentar filtraciones de aguas lluvias en condiciones normales.*

*Se debe aceptar el hecho que hay distintos tipos de productos y soluciones constructivas, de diferentes características y prestaciones, las cuales en sus precios de materialidad también van asimilados a los distintos precios de compra de inmuebles.*

*La construcción o el construir, es una suma de trabajos o actividades artesanales, por lo que en la práctica siempre existirán imperfecciones, de todo tipo, algunas tolerables en ciertos rangos y otras no.*

*Los materiales actualmente comercializados y utilizados para construir, cumplen diversas normativas y estándares de calidad. Es decir, en la actualidad no se utilizarían en el país materiales prohibidos o que transgredan normativas.*

#### 14. CONCLUSIONES

*a. En base a los antecedentes revisados y a la inspección de carácter visual in situ, se indica que hay rastros e indicios de filtraciones y se manifiestan en forma de hongos y deterioro de materiales, la empresa reconoció problema y realizó reparaciones, son consecuencia de las lluvias y el viento actuando en forma simultánea, las lluvias laterales generarían un sobre pasamiento de la capacidad de los sellos, ingresando agua líquida a la vivienda.*

*b. El proyecto posee Certificado de Recepción Definitiva Total de Edificación número ciento noventa y seis de fecha veinticuatro de septiembre del año dos mil quince emitido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Concepción. (Certificado de Inscripción).*

*c. Propietaria del departamento, tuvo problemas de filtraciones en periodos de lluvias fuertes, el agua del exterior ingresa a través de juntas frías de construcción, de tabiques y marcos de ventanas.*



*d. Se ejecutaron reparaciones en alfombras, pinturas, rodones, sellos tabiques, etc. pero serían una solución temporal al problema, ya que en visita a terreno se visualizó rastros de humedad, y no han sido aceptados conformes por propietaria. Solo después de las lluvias de junio se podrá certificar la calidad de los trabajos realizados es la adecuada.*

*e. En general las reparaciones ejecutadas en el departamento, que realizó el área de postventa de la empresa, no sería la idónea o no estaría bien ejecutadas, ya que el problema continuaría en la actualidad.*

*f. La consulta que realizo la parte demandada el día de la visita a terreno, respecto al presupuesto presentado por el Sr. Victor Bustos Mellado, se indica que se considera superior a los valores de mercado. Debido a que son trabajos de carácter de terminación (pintar, empastar, limpiar, sellos, estanqueidad, filtraciones, etc.) e involucran a dos de las 6 caras de la envolvente del total del departamento, aproximadamente un tercio de las caras.*

*g. Para conocer el valor total del monto de reparación, se recomienda que se sigan las prácticas de licitaciones de contratos, con a lo menos tres nuevos oferentes que presenten sus presupuestos y soluciones de reparación.*

*h. En definitiva, el proyecto cumpliría los requisitos y normativas exigidos y no se visualizan vicios, pero en la práctica las soluciones o diseños no son del todo los adecuados a las condiciones climáticas del sector, lo que repercute en continuas y molestas filtraciones de aguas lluvias en episodios de vientos laterales y altas lluvias que harían necesario, una solución más sofisticada y especializada, que puede o debería considerar: 1.-Sellado de Juntas frías 2.- Impermeabilizar filtraciones de tipo capilaridad. 3.-Modelo de ventana y ventanales que otorguen a la propietaria una mejor estanqueidad 4.-Sellado de juntas tabique concreto, es decir, controlar de manera efectiva el ingreso de agua y viento al interior del bien raíz.*



i. La solución final, se recomienda sea estudiada y visada por los profesionales responsables del proyecto de: construcción, arquitectura e ingeniería. (Sistema constructivo, juntas frías, diseño del edificio, productos sellantes especializados, zona sur, clima lluvioso, fuertes vientos laterales) que sea arquitectónica, técnica y ejecutable a la vez, y cumpla con los requerimientos detectados y elimine los problemas en forma definitiva. “

23°.- Que, a su vez, de acuerdo a la prueba documental acompañada por la demandante, especialmente del denominado “análisis de daños en departamento inspeccionado” evacuado por el profesional competente Víctor Bustos Mellado, quien compareció como testigo confirmando sus dichos, informa lo que sigue: “Eflorescencias y Hongos en Muros Perimetrales

Las eflorescencias son unos polvillos blancos y secos resultantes de la precipitación y posterior cristalización de ciertas sales solubles en agua, que se depositan en superficies que han tenido húmeda, en ellas proliferan hongos que habitualmente ennegrecen pinturas terminado por descascararlas.

Para tratar las apariciones de estas sales se debe en lo posibles evitar el ingreso de humedad de muros.

#### *Causas de las Eflorescencias*

Las eflorescencias son cristales de sales de color blanco que se depositan en superficies (ladrillos, morteros de pega y estucos, etc.). Este fenómeno se puede producir cuando los materiales de los muros, revestimientos o pavimentos son porosos y contienen sales solubles. También pueden aparecer en superficies que sufren infiltraciones de agua o humedad por capilaridad o con problemas de condensación por mal diseño de los sistemas de ventilación.

A grandes rasgos, se puede hablar de dos tipos de eflorescencias. La primaria, que se forma en las obras recién terminadas y que desaparece pasados varios meses; y la secundaria, más difícil de eliminar, y que tiene su origen en la porosidad de los materiales utilizados durante la



«RIT»

Foja: 1

*construcción de la vivienda, y en humedades permanentes por la utilización de materiales contaminados en su fabricación por sales.*

*Prevención por aparición de cristales de sales*

*Para evitar la aparición de eflorescencias es indispensable prevenir y tratar las humedades, sobre todo las causadas por filtración o por capilaridad. Durante la construcción de los muros y pavimentos se deben utilizar morteros, ladrillos y materiales hidrófugos.*

*Eliminar las Eflorescencias*

*Si el terreno donde está ubicada la vivienda es húmedo se deben eliminar los morteros de terminación contaminados con sales solubles, desbastando hasta retirarlos completamente.*

*Una vez retirado todo lo revestimientos se debe lavar con ácido muriático de forma de eliminar cualquier contaminante orgánico presente en las albañilerías y posteriormente lavarlos con ácido clorhídrico para diluir las sales.*

*Realizado el retiro de elementos orgánicos y sales se debe lavar con abundante agua pasivando la acción de los químicos utilizados.*

*Una vez de haber realizado el procedimiento descrito anteriormente se procederá a la reposición de los estucos, pasta de muro y revestimientos de terminación.”*

24°.- Que apoyando sus dichos en el informe antes citado, el profesional que lo evacuó declaró igualmente como testigo, explicando cuales son los vicios que adolece el inmueble en cuestión, declaración que es valorada conforme al artículo 384 N° 1 del Código de Procedimiento Civil, lo que permite al tribunal construir una presunción, con los caracteres de gravedad y precisión que exigen los artículos 1.712 del Código Civil y 426 del Código de Procedimiento Civil, para establecer que el departamento de propiedad de la demandante, presenta fallas y defectos en la construcción.

25°.- Que, encontrándose acreditada la existencia de las fallas y defectos alegados por la actora, según se ha venido diciendo cuando se detallaba el marco jurídico y doctrinario en el que se debe resolver la controversia, tocaba a la parte demandada acreditar que la vivienda construida y entregada por ella, cumple con las normas legales y técnicas y



«RIT»

Foja: 1

especialmente, que cumple con la calidad constructiva que fue ofrecida a los actores y con el cumplimiento de las normas correspondientes y de calidad de materiales exigidas tanto por la ley, los reglamentos respectivos, como por la lex artis de la construcción.

26°.- Que, como consideración preliminar, es menester destacar que el contar con los permisos y autorizaciones exigidos por la Ley General de Urbanismo y Construcción y por la Ordenanza correspondiente, como permisos de edificación, modificación, ampliación y certificados de entes revisores, no permite descartar la existencia de fallas o defectos en la construcción, más aún cuando el municipio y los profesionales revisores independientes no comprometen su certificación, en la calidad constructiva y menos aún, en el hecho de haberse construido aquello que señalan los planos y antecedentes que en su oportunidad fueron aprobados o revisados por dichos profesionales.

27°.- Que, sobre el particular, ninguna prueba rendida por la parte demandada es suficiente o permite sostener que lo construido efectivamente satisface cada uno de los presupuestos y requerimientos establecidos.

28°.- Que en razón de los hechos establecidos precedentemente, es posible concluir que ha existido incumplimiento de las obligaciones de la demandada en orden a entregar el inmueble sin los defectos ni fallas reclamados, en términos tales que le permitiese prestar la utilidad que fue buscada por la actora al momento de contratar a su respecto, otorgando a éste su uso y goce efectivo, entendiendo para ello indispensable el previo cumplimiento de los estándares básicos de tipo técnico de diseño y construcción exigidos por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y por la Ordenanza General que contiene sus disposiciones reglamentarias.

29°.- Que la relación de causalidad entre el incumplimiento y los daños ocasionados a la actora, además de evidente y manifiesto, se encuentra acreditado por la prueba agregada a los autos y que se ha tenido ocasión de ponderar, por lo que se da por establecida, al igual que el requerimiento formal de la interpelación para cumplir sus obligaciones por la parte demandada en su calidad de propietario primer vendedor en los términos del artículo 18 de la Ley General de Urbanismos y Construcciones, las que no cumplieron.

30°.- Que para la procedencia de la acción indemnizatoria es necesario, además, determinar la existencia de perjuicios, esto es "todo



«RIT»

Foja: 1

*detrimento que sufre una persona en su patrimonio material o moral"* (Abeliuk Manasevich: "Las Obligaciones". Edit Jurídica de Chile. 4ª edic. T. II, p. 730). En materia contractual, más propiamente es el detrimento que sufre una persona en su patrimonio, sea una disminución real y efectiva que constituye el daño emergente, sea que se la prive de una ganancia futura, lo que constituye lucro cesante, sea que se ocasionen diferentes aflicciones psicológicas al acreedor producto del incumplimiento (En este sentido Corte Suprema Rol N° 6011-2007).

31°.- Que, el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones señala que *"el propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella..."*. Al no distinguir, comprende de forma amplia tanto los daños materiales, esto es daño emergente y lucro cesante, como al daño moral. Se ha resuelto que, al declarar la ley como deudor único de los daños y perjuicios al propietario primer vendedor, imputándole todas las imperfecciones de la construcción, el vocablo "todos" es amplio y abarca los distintos tipos de menoscabos o errores, lo cual queda más evidente, al reparar que la ley le otorga una acción de reembolso para recuperar los pagos frente a proveedores fabricantes, subcontratistas, en orden a restablecer su patrimonio (Corte Suprema, sentencia de 8 de Noviembre de 2004, base de datos electrónica Legal Publishing N° 31357). Igualmente, la jurisprudencia de nuestro Tribunales Superiores de Justicia ha reconocido en forma reiterada y uniforme la procedencia del poder reclamar el daño moral en la responsabilidad civil emanada de la construcción (En este sentido, Corte Suprema Rol N°1474-2010, Rol N° 3840-2009 y Rol N°6700-06).

32°.- Que así las cosas, en materia de daños, el vicio o defecto de la propiedad puede significar la desvalorización del inmueble, un lucro cesante si existe actividad económica en el mismo, daño emergente y, además, el daño moral, si eso importa una afección en los sentidos.

33°.- Que, la parte demandante demandó indemnización de perjuicios por concepto de daño material la suma de \$53.063.587, que corresponden al presupuesto evacuado por un profesional que implica la reparación del inmueble afectado, o en su defecto la suma mayor o menor que el tribunal estime pertinente, con los reajustes e intereses legales que correspondan, y demandó por concepto de daño moral, el cual se originaría a consecuencia de los vicios constructivos denunciados la suma





«RIT»

Foja: 1

de \$175.000.000, por concepto de indemnización de perjuicios por daño moral, en la forma siguiente: \$25.000.000 a doña Luz Verónica Cariaga Zambrano; \$50.000.000 a doña Miriam Verónica San Martín Cariaga; \$25.000.000 a doña Millaray Scarleth Salas San Martín; \$25.000.000 a doña Davka Catalina Salas San Martín; y \$50.000.000 a don Mauricio Esteban San Martín Cariaga, con expresa condena en costas.

34°.- Que en cuanto al primer rubro indemnizable demandado, por una suma de \$53.063.587 o la suma que el tribunal determine conforme el mérito de autos, referente a gastos de reparación que se deben efectuar, no se rindió prueba suficiente que permitiera tener por acreditado el valor de dicha reparación, atendido que sólo se acompañó un presupuesto, lo cual a juicio de esta sentenciadora, no permite llegar a la convicción de que el valor solicitado corresponde a la realidad de mercado, teniendo en consideración además que el valor total de la propiedad es similar a lo demandado por concepto de daño material, circunstancia por la cual no se accederá en este punto de la demanda.

35°.- Que en cuanto al segundo rubro indemnizable demandado, esto es, el daño moral, cabe señalar que este se encuentra fundado en los daños derivados de la afectación a su dignidad, al dolor, sufrimiento y aflicción por la circunstancia de haber vivido en un departamento que es inhabitable, húmedo, con presencia de hongos y filtraciones, entre otras razones ya expuestas, que la parte demandante avalúa en \$175.000.000 para todos los demandantes, y para la demandante respecto de quien procede la acción doña Miriam Verónica San Martín Cariaga por \$50.000.000., se debe dejar sentado que el daño moral es *todo menoscabo, detrimento, lesión, molestia o perturbación a un simple interés del que sea titular una persona o de la situación de hecho en este se encuentre* (Diez Schwerter, José Luis: “El Daño Extra Patrimonial. Jurisprudencia y Doctrina”. Edit. Jurídica de Chile, Santiago, 1997, p. 23), su índole es netamente subjetiva y se centra en la propia naturaleza afectiva del ser humano y así se produce siempre en un hecho externo que afecta la integridad del individuo y por tanto la apreciación de éste debe considerarse entregada al juez.

Ahora bien, para fijar o determinar el monto pecuniario de tal obligación, se hace necesario avaluar en dinero la extensión de los daños o perjuicios que deben compensarse. Este mismo criterio debe emplearse



«RIT»

Foja: 1

para acotar el daño moral indemnizable que provenga de los errores de diseño y de los vicios de construcción.

36°.- Que, conforme lo dispone el artículo 1.698 del Código Civil, correspondía a la parte demandante acreditar la procedencia del mismo.

37°.- Que en ese sentido, la declaración de los testigos aportados por la parte demandante son coincidentes con lo señalado por la actora en su libelo pretensor en cuanto a los perjuicios causados y al daño moral que procede, declaraciones que son contestes en el hecho y en sus circunstancias esenciales, reuniendo los presupuestos del artículo 384 N°2 del Código de Procedimiento Civil, para constituir plena prueba, permitiendo tener por acreditada la existencia del daño moral, por lo que se accederá en este rubro a la demanda.

38°.- Que, la restante prueba rendida, en nada altera lo resuelto, motivo por el que no se emitirá un pronunciamiento respecto de ella.-

Por estas consideraciones y lo dispuesto, además, en los artículos 1489, 1545, 1546, 1547, 1698, 1699, 1700, 1702, 1712, del Código Civil. 160, 170, 254, 342, 346, 348 bis 384, 425, 426 y 428 del Código de Procedimiento Civil, artículos 18, 19 y 119 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, Ordenanza General de Urbanismo y Construcción se resuelve:

I.- Que se acoge la demanda de indemnización de perjuicios deducida a folio 1, sólo en cuanto se condena a Inmobiliaria Armas Rosas S.A. a pagar a la demandante Miriam Verónica San Martín Cariaga por concepto de daño moral la suma de \$10.000.000. y se rechaza en todo lo demás.

II. Que se rechaza la demanda en todas sus partes respecto de los demandantes Luz Verónica Cariaga Zambrano, Millaray Scarleth Salas San Martín, Davka Catalina Salas San Martín y Mauricio Esteban San Martín Cariaga de acuerdo a lo analizado en el considerando decimoctavo de esta sentencia.

III.- Que no se condena en costas a la parte demandada por no haber sido totalmente vencida.

**Regístrese y notifíquese.**

**Rol 540-2019**

Dictada por **ANA MARÍA SUÁREZ GAENSLY**, Juez Suplente del Segundo Juzgado Civil de Concepción.



«RIT»

Foja: 1

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Concepción, treinta y uno de Diciembre de dos mil veinte.**

