

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 1 .- .-

NOMENCLATURA	: 1. [40]Sentencia
JUZGADO	: 29° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL	: C-21591-2017
CARATULADO	: MEJÍAS/Inmobiliaria Don Belisario S.A.

Santiago, seis de Agosto de dos mil diecinueve

VISTOS:

Jorge Muñoz Sandoval, abogado, con domicilio en calle Santa Mónica N° 2271, departamento 25, Santiago, en representación de Claudia Mejías Ortiz, contadora, con domicilio en El Roble 1334, casa 26, Huechuraba, interpone demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios en contra de Inmobiliaria Don Belisario S.A, representada por Jorge Omar Tapia Carrasco, contador auditor, y por José Antonio Santolaya Galarza, ingeniero civil, todos con domicilio en Avenida Presidente Riesco N° 3151, Las Condes.

Expone que con fecha 4 de marzo del año 2016 celebró dos contratos de compraventa con Inmobiliaria Belisario Prats, para adquirir dos departamentos y específicamente en lo que respecta a la demanda, el ubicado en calle Belisario Prats N° 1840, departamento N° 2205, Torre B, Independencia. Dice que los adquirió con el propósito de arrendarlos (inversión). Hace presente que si bien en la cláusula sexta del contrato se deja constancia que el inmueble se entregó a entera satisfacción de la parte compradora, esto solo diría relación con las características, calidad y condiciones ofrecidas por la vendedora y por la empresa corredora de propiedades intermediaria, en la publicidad efectuada al efecto, y que por ende no podría haberse exigido a su representada manifestar conformidad respecto de vicios ocultos en un departamento nuevo, como los que se habrían presentado.

Relata que con fecha 8 de abril del año 2016 el hermano de su representada asistió a la recepción de varios departamentos en Belisario Prats, pues con su familia adquirieron varios departamentos de dicha inmobiliaria, con el fin ya señalado. Refiere que a esta recepción se concurrió con la empresa "Checklist", para revisar los departamentos y verificar que estuvieran en perfectas



«RIT»

Foja: 1

condiciones, tanto en lo estructural como en su interior. En este contexto fue que al entrar al departamento 2205 de la Torre B, se verificó que presentaba, entre otros, los siguientes problemas: 1) se encontraba anegado e inundado; 2) las paredes húmedas, por lo que el papel mural y paredes estaban dañadas; 3) el cielo del living teñido de verde, con grumos y piquetes, manteniendo aún un par de goteras; y, 4) habían posas de agua en el suelo que al secarse tiñeron y levantaron el piso. Dice que debido a la notoriedad de los problemas detectados en el acto de la recepción, la Inmobiliaria accedió a efectuar las reparaciones, señalando que en un plazo máximo de 15 días se haría la nueva entrega del departamento, con los arreglos correspondientes. A pesar de estos problemas, de igual manera tuvo que hacerse cargo del pago de servicios básicos y gastos comunes, sin considerar el pago del crédito de consumo que solicitó para la compra de los departamentos. Agrega que con fecha 26 de mayo del mismo año, más de un mes y dos semanas desde la primera entrega, excediendo en demasía los supuestos 15 días señalados por la inmobiliaria, se efectuó la nueva entrega.

Indica que al efectuarse la nueva entrega le señalaron que no se volverían a repetir los problemas de la recepción del 8 de abril, toda vez que esa situación habría ocurrido por una “especie de bodega” que se encuentra arriba del departamento, que no estaba bien sellada. Continúa indicando que, sin embargo, el departamento volvió a presentar los mismos inconvenientes que la vez anterior. Esta situación salió a la luz el primer fin de semana de junio de 2016, en el contexto de una visita agendada por la corredora de propiedades con postulantes para arrendar el inmueble, momento en el que Camila Salazar –la corredora- se percató de lo ocurrido, dando aviso inmediatamente al hermano de Claudia Mejías, que era el encargado de gestionar cualquier tipo de trámite con la inmobiliaria. Expresa que de esta manera, debido a que los problemas en el departamento persistían, Rodrigo Mejías, con fecha 6 de junio de 2016, nuevamente informa la filtración de agua, teniendo que volver a entregar las llaves a la Inmobiliaria para las reparaciones correspondientes. El día 16 de junio del año 2016, la corredora escribe un correo electrónico a la inmobiliaria, solicitando información del departamento, pero no recibe respuesta alguna. El 29 de junio, Rodrigo Mejías escribe a la demandada, pues hasta la fecha no se había recibido noticia alguna de los avances en el departamento. La espera continuó, hasta que recién en la quincena de julio de 2016 el departamento fue entregado otra vez.

Añade que efectuada la entrega, se publicó nuevamente para darlo en arrendamiento. Asimismo, que rápidamente se coordinó una firma de contrato de arrendamiento para el 27 de julio de 2016, por lo que ese mismo día, previo a la



«RIT»

Foja: 1

firma del contrato, la corredora asistió al inmueble para realizar el inventario de la propiedad y cerciorarse que todo estuviera en óptimas condiciones. Sin embargo, al llegar se percata que nuevamente el departamento se encontraba con filtraciones de agua en el techo, las que provocaron que el piso flotante se levantara. Ello obligó a posponer la firma del contrato de arrendamiento, por lo que tuvo que solicitar un par de días al nuevo arrendatario para coordinar los arreglos con la inmobiliaria. Refiere que se dio nuevamente aviso de la persistencia de los problemas, respondiendo la demandada que debían comunicarse directamente con la constructora, desentendiéndose de su responsabilidad, toda vez que los contratos fueron firmados con Inmobiliaria Belisario Prats. Dice que solo a principios de agosto se tomó contacto con Windsor Rodríguez, en representación de la constructora, quien se encargó de efectuar los arreglos en la bodega sobre el departamento, con el objeto de que no se produjesen más filtraciones. Estos arreglos se efectuaron durante todo agosto de 2016. Precisa que recién con fecha 2 de septiembre del 2016 el departamento fue nuevamente entregado. Claro que esta vez, para resguardarse, se decidió esperar hasta la siguiente lluvia para arrendar el departamento, destacando que la única que se produjo fue mínima, por lo que nada le ocurrió al inmueble. Así, nuevamente se publicó el departamento para arriendo y con fecha 27 de octubre de 2016 se celebró un contrato de arrendamiento con Adrián Torres Arias, con vigencia hasta el 1 de noviembre de 2017.

Expresa que a mediados de septiembre de 2016 comenzaron las conversaciones con la inmobiliaria para definir la forma de resarcir a su representada por los meses en que no pudo obtener beneficio alguno del departamento. Arguye que luego de varios correos sin respuesta, se logró llegar a un acuerdo, que se plasmó en una transacción judicial por \$1.665.617, firmada el 24 de enero de 2017 en la 45° Notaria de Santiago (René Benavente Cash). Plantea que gracias a este acuerdo, la sra. Mejías Ortiz pudo cubrir los meses en que el inmueble no se arrendó, efectuando el pago del crédito de consumo que obtuvo para el pago del departamento. Dice que por algunos meses creyó que los problemas del departamento habían cesado, hasta que el día 11 de mayo de 2017, Camila Salazar fue alertada por el arrendatario que el departamento (por cuarta vez) se había filtrado en el cielo producto de las fuertes lluvias, filtraciones que se produjeron exactamente en los mismos lugares que las veces anteriores. Debido a estos hechos, la corredora dio aviso a la inmobiliaria, que nuevamente indicó que todo lo relativo a reparaciones debía tratarse directamente con la constructora a cargo del proyecto. Refiere que a partir de este momento, la



«RIT»

Foja: 1

corredora tuvo que tomar contacto directo con la constructora, escribiéndole un correo electrónico, adjuntándole las fotos que acreditaban la persistencia del problema. La constructora, respondiendo el correo, se comprometió a acudir al día siguiente al departamento, pero recién con fecha 15 de mayo se detectaron los posibles problemas. El mismo día, la corredora informa que pese a la revisión hecha y a las supuestas medidas tomadas, el cielo del departamento se había vuelto a filtrar, haciéndoles saber su preocupación por el nuevo sistema frontal que se avecinaba y, sobre todo, porque no era la primera vez que tendrían que efectuar arreglos por el mismo problema siendo ya el segundo invierno con los mismos inconvenientes. Destaca que luego de unos días, el arrendatario haría entrega del inmueble, debido a que no estaba en condiciones de ser habitado, avisando que sería óptimo hacer los arreglos para dar solución definitiva a este problema de más de un año cuando él se iba.

Señala que con fecha 24 de mayo de 2017 se le informa a la corredora que se había vuelto a cubrir la zona que posiblemente originaba la filtración, solicitando coordinar una visita al departamento para volver a verificar el estado interior del inmueble. Añade que con fecha 30 de mayo de 2017 se informa a la corredora que se comenzarían las reparaciones del sector de la cubierta el 1 de junio del mismo año, agregando que quedarían al pendiente de las siguientes lluvias, las que “servirían como prueba” para ver el estado final de esta nueva intervención. Dice que luego de diversas comunicaciones entre las partes y efectuados los trabajos de reparación en la propiedad, con fecha 4 de julio, previa solicitud de información de la corredora Camila Salazar, se recibió de parte de la constructora la información de que ese mismo día habían finalizado las reparaciones, el cual supuestamente no había presentado nuevos problemas luego de las últimas lluvias. Además, se informó que se realizó el cambio del papel mural, la reparación del cielo y el cambio de la totalidad del piso flotante. Debido a estas noticias, la corredora se apersonó a revisar el estado de los arreglos, pudiendo verificar que no se encontraban terminados. Plantea que si bien era evidente que se habían efectuado algunos trabajos en el departamento, era también manifiesto que en el closet del dormitorio no se efectuaron restauraciones. Añade que Camila hizo presente además que el día que fue a revisar el departamento subió a la parte superior del edificio, instancia en la que pudo ver que había varias pozas de agua, todas en el lado norte, precisamente arriba de donde se encuentra ubicado el departamento.

Remarca que todavía no se realiza la entrega definitiva del departamento, por lo que no ha sido habitado ni se ha podido verificar si finalmente podrá serlo.



«RIT»

Foja: 1

Enfatiza que todos estos hechos dejan de manifiesto que, desde que realizó la compra del departamento, en ningún momento ha podido destinarlo a la finalidad para la cual lo compró. Peor aún, se trata de un departamento que a pesar de ser nuevo, no ha podido ser habitado de manera permanente, lo que implica que no se le ha dado el uso según su esencia o naturaleza. Hace presente que no solo su departamento ha tenido problemas de este tipo, sino que, por ejemplo, el departamento ubicado justo a la izquierda, es decir, el departamento N° 2204, específicamente en su cielo, presentaría exactamente los mismos problemas. Indica que una semana antes de la presentación de esta demanda, luego de las lluvias ocurridas en la capital el jueves 10 y la madrugada del viernes 11 de agosto de 2017, la corredora se apersonó al departamento para revisar su estado, encontrándose con la lamentable sorpresa de que el techo en el living se había filtrado otra vez, y que existía una notoria mancha de agua que así lo reflejaba. En la misma oportunidad, pudo constatar también una serie de daños en el techo del pasillo del piso 22 del edificio; luego, en visita realizada el lunes 14 de agosto, pudo constatar que si bien se había secado el agua en el techo, ahora y como consecuencia del agua que escurrió existían notorias manchas de hongos que se comenzaron a formar debido a la humedad.

Manifiesta que los perjuicios que ha debido soportar su representada se traducen en que se encuentra endeudada debido a un crédito de consumo solicitado a la banca para la compra del departamento, a la vez que se ha visto privada de poder darlo en arrendamiento, depreciándose su valor comercial. Además, que el departamento se encuentra inhabitable pese a ser nuevo, teniendo incertidumbre con lo que ocurrirá con él, en razón de los problemas y fallas estructurales que ha presentado. Cita los artículos 1551 N° 1, 1556, 1557 y 1558 del Código Civil, e indica que los incumplimientos reiterados de la demandada, que tuvieron su origen única y exclusivamente en la culpa o negligencia de ésta, han implicado una serie de perjuicios patrimoniales, aumentando su nivel de endeudamiento para cubrir toda la pérdida que le ha causado el defectuoso estado de construcción del inmueble.

Reclama daño emergente, que deberá ser estimado prudencialmente por el tribunal acorde al mérito del proceso, y a título de lucro cesante, considerando que el inmueble era con fines de inversión y que no ha podido arrendarlo por los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre (contrato de arrendamiento se firmó con fecha 27 de octubre) de 2016; mayo, junio, julio y agosto de 2017; y cuantos meses transcurran hasta que se dicte sentencia, por lo que -a lo menos- le corresponderían 11 meses, por \$250.000 cada uno.



«RIT»

Foja: 1

Finaliza invocando el artículo 1489 del Código Civil, señalando que la operatoria de la condición resolutoria tácita requiere: 1) estar en presencia de un contrato bilateral; 2) un incumplimiento imputable, por dolo o culpa del deudor; 3) que quien solicita la resolución del contrato haya cumplido o esté llano a cumplir su propia obligación; y, 4) que se decrete por sentencia judicial. Requisitos que estima se darían en la especie.

Pide se acoja la demanda y se declare: 1) la resolución del contrato de compraventa celebrado con fecha 4 de marzo de 2016; 2) el pago de una indemnización de perjuicios por los siguientes conceptos: 2.1.- a título de daño emergente: la suma que el Tribunal estime prudencialmente, con el mérito del proceso; 2.2 a título de lucro cesante: el equivalente a una suma ascendente, a lo menos, a 11 meses del canon de arriendo, considerando un valor mensual de \$250.000, por todos los meses desde la firma del contrato de compraventa hasta la interposición de la presente demanda, más los meses que transcurran hasta la fecha de término del presente litigio; en subsidio, el equivalente a una suma ascendente, a lo menos, a 11 meses de canon de arriendo, por todos los meses desde la firma del contrato de compraventa hasta la fecha de la interposición de la presente demanda, periodo en que su representada no ha podido arrendar el inmueble, o la suma que el Tribunal estime, conforme al mérito del proceso.

En el primer otrosí y en subsidio, deduce demanda de rebaja del precio del contrato de compraventa con indemnización de perjuicios.

Reitera los hechos, indicando que el departamento que adquirió tenía vicios ocultos, y que ellos han sido tales que el inmueble no ha servido para su uso natural. Además, que resultaría claro que estos vicios no fueron informados por la demandada, y que su representada no ha logrado conocerlos fácilmente, en razón de su profesión u oficio. Por el contrario, estima que sería dable presumir que Inmobiliaria Don Belisario S.A. los conocía y no los declaró, o a lo menos que eran tales que debió conocerlos, en razón de su profesión u oficio, o si se quiere, en razón de su giro u objeto social.

Cita los artículos 1858, 1861, 1866 y 1867 del Código Civil, además de jurisprudencia, declarando que nada le impide ejercer la acción regulada en el artículo 1867 del cuerpo invocado, que señala de manera expresa que una vez prescrita la acción del artículo 1866 (redhibitoria), subsiste el derecho del comprador para pedir la rebaja del precio y la indemnización de perjuicios.



«RIT»

Foja: 1

Pide se acoja la demanda y se declare la rebaja del precio pagado por la compraventa, esto es, desde 1746,8 UF a 500 UF, o bien, a lo menos, a un 50% de su valor o al que determine el Tribunal prudencialmente, y el pago de las indemnizaciones pedidas en la acción principal.

Con fecha 22 de marzo de 2018 se notifica la demanda.

Con fecha 30 de mayo de 2018 se tiene por contestada la demanda, en rebeldía.

Con fecha 6 de junio de 2018 se evacua la réplica, oportunidad en que la parte actora se refiere a la forma en que se produjo el emplazamiento de la contraria.

Con fecha 15 de junio de 2018 la parte demandada evacua la réplica, oportunidad en que exterioriza sus defensas.

Señala que el contrato de compraventa genera la principal obligación para el vendedor de entregar la cosa y que ella se regula en el artículo 1548 del Código Civil. Añade que las obligaciones del vendedor se encuentran cumplidas y que ello se desprendería del propio libelo pretensor. Por otra parte, indica que nuestro ordenamiento establece dos obligaciones de garantía en protección del comprador: la obligación de saneamiento de los vicios redhibitorios y la evicción. Dice que ellas son consideradas como garantías ya que no es necesario que el vendedor haya actuado con culpa o dolo para hacerlo responsable, ni son admisibles las excusas de caso fortuito o fuerza mayor. Además, que ambas pertenecen a la naturaleza de la compraventa. Añade que del concepto de vicios redhibitorios se extraen ciertos requisitos cuya satisfacción es necesaria para que la obligación de saneamiento se haga exigible: los vicios deberán ser graves (que hagan que la cosa vendida no sirva para su uso natural o convenido, o sirva imperfectamente), ocultos (que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte) y que existan al tiempo de la venta.

Indica que efectivamente al momento de entregar al inmueble a la compradora, no se recibió debido a la existencia de una filtración, lo que generó un atraso en la entrega, importando costos en dividendos y gastos comunes, con los respectivos intereses, para la compradora. Asegura que estas filtraciones y daños producidos fueron reparados, destacando que no son de la entidad para sustentar un incumplimiento de contrato, ya que a pesar de su existencia, el inmueble siempre habría sido apto para habitar. Tanto así, que la demandante una



«RIT»

Foja: 1

vez recibido el inmueble a su entera satisfacción celebró contratos de arrendamiento, por lo que sería absurdo entender que “la cosa vendida no sirva para su uso natural”, ya que la práctica demuestra lo contrario. Agrega que si lo anterior no fuere suficiente, con fecha 24 de enero de 2017 las partes suscribieron una transacción en la Notaría de Santiago de René Benavente Cash (Repertorio N° 2234-2017), poniendo término a todas las divergencias o controversias existentes entre ellas, en relación a los hechos en que la demandante funda su libelo. Sostiene que la mencionada transacción tiene su causa precisamente en la filtración aludida en el libelo y el subsecuente atraso en la entrega de la unidad por el tiempo que duraron las reparaciones. Asimismo, que en la cláusula cuarta de dicha transacción se da cuenta de la obligación contraída por Inmobiliaria Don Belisario S.A. de pagar los gastos por dividendos, gastos comunes e intereses en que debió incurrir la demandante mientras se realizaban las reparaciones producto de la filtración, porque no pudo hacer uso del inmueble. Precisa que el precio de la transacción fue la suma de \$1.665.510, que se pagó a la demandante en ese mismo acto. Además, que en la cláusula sexta de la misma transacción, las partes se otorgaron mutua y recíprocamente el más amplio, completo, total e irrevocable finiquito respecto de las obligaciones y derechos que les competen emanados de los hechos ya descritos, renunciando a su vez cualquier acción a que pudieren estimar tener derecho.

Expresa que la acción por vicios redhibitorios es renunciable mediante una transacción, contrato nuevo tendiente a poner fin o precaver un litigio eventual, y que ambas partes pusieron fin anticipado a una eventual controversia, renunciando el comprador a su acción de vicios redhibitorios.

En cuanto a lo aseverado por la demandante, en orden a que “a la fecha aún no se realiza la entrega definitiva del departamento por lo que no ha sido habitado aún”, destaca que ella misma reconoce en la demanda la celebración de contratos de arrendamiento. Descarta, asimismo, los dichos de la actora en torno a las filtraciones de 11 de mayo y 11 de agosto de 2017, posteriores a la celebración de la transacción. Al respecto, señala que la demandante pretende justificar su endeudamiento y falta de arrendatarios con la presente demanda, aludiendo a supuestos incumplimientos, pretendiendo con ello beneficiarse, a pesar de haber ya suscrito una transacción con la inmobiliaria, donde ya se le indemnizaron todos y cada uno de los perjuicios que hoy alega y demanda, buscando ser indemnizada nuevamente, lo que constituiría un enriquecimiento sin causa.



«RIT»

Foja: 1

De cualquier manera, sostiene que la acción no sería pertinente. Al efecto, indica que el artículo 1489 del Código Civil -citado como fundamento de la demanda- no es aplicable a la especie, dado que la acción intentada es especial. En efecto, la resolución del contrato procedería por el incumplimiento de las obligaciones que emanan del mismo, esto es, la entrega de la cosa y el pago del precio, las que se encuentran absolutamente cumplidas. Estima que no existe por esa vía la posibilidad de pedir la resolución del contrato de compraventa, ya que el precepto citado establece que para la procedencia de la acción resolutoria debe existir incumplimiento del contrato por una de las partes, lo que en el caso no se habría verificado, toda vez que su representada ha cumplido el contrato de compraventa en todas sus partes, haciendo entrega del inmueble a entera satisfacción de la compradora y demandante de autos, pagando además por los perjuicios ocasionados, mediante la transacción antes referida. La acción de rescisión del artículo 1857 -que sería la procedente- no fue invocada por estar prescrita, como lo reconoce la propia actora.

Agrega que las filtraciones son problemas habituales de terminación, y que se van detectando precisamente con el uso del departamento, que deben ser corregidos por la empresa constructora, como de hecho ocurrió, y que están enmarcados dentro de la responsabilidad que tiene la inmobiliaria como primer vendedor, para repararlos dentro de los plazos legales, lo que si no hace da lugar a un procedimiento ante el Juzgado de Policía Local, pero en ningún caso inhabilitan al bien para su uso normal, lo cual sería una exageración llevada al límite. Reitera que no se configura un incumplimiento del contrato, toda vez su representada cumplió con reparar las filtraciones existentes en el departamento, lo que se plasmó en la transacción de 24 de enero de 2017, mediante la cual, además, se indemnizaron los perjuicios ocasionados, por lo que no sería posible que se pretenda condenar a la inmobiliaria por incumplimiento de contrato y al pago de las indemnizaciones solicitadas.

En cuanto a la acción subsidiaria, manifiesta que la demandante la fundamenta en los mismos hechos, lo que considera absurdo e ininteligible, porque no concibe qué relación tienen los supuestos vicios en la construcción con el hecho de que la demandante se encuentre endeudada, como lo ha indicado en su demanda, y que su arrendatario se haya ido y por ello pretenda pagar su crédito de consumo a costa de su representada. Plantea que la acción subsidiaria debe rechazarse, en primer lugar, porque precluyó el derecho de la actora al haber firmado una transacción en que reconoce todos los problemas alegados como superados, renunciando a todas las acciones. En segundo lugar, porque los vicios



«RIT»

Foja: 1

expuestos no serían verdaderos y, en todo caso, no cumplirían con lo exigido por la ley para ser considerados como redhibitorios.

Esgrime que no cumplirían los requisitos del artículo 1858 del Código Civil. Al respecto, indica que la demandante ha señalado que el edificio en que se encuentra el departamento padecería de una falla de construcción importante, señalando a modo ejemplar, problemas con el piso flotante, hongos, papel mural, etc. Dicho lo cual, argumenta que estos defectos o vicios son genéricos y que no existe forma de determinar si son coetáneos a la fecha de la venta, si son graves y si además son ocultos. Añade que el edificio se encuentra habitado completamente. Al mismo tiempo, en cuanto al requisito de la gravedad, insiste que se trata de problemas generalmente habituales de terminación, que deben ser corregidos por la empresa constructora, y que tal imputación atentaría contra la recepción final efectuada por la Dirección de Obras Municipales correspondiente. Dicha recepción es la que permite habitar el edificio, por estar en condiciones para ello, lo que significa que es una obra apta. Una obra con vicios que no permiten habitar un departamento, simplemente no puede ser recepcionada. Aduce también que el tipo de defectos que señala la demandante estaría incluido en la garantía legal que la empresa inmobiliaria primera vendedora otorga a sus compradores.

Agrega que la actora no explica la razón por la que suscribió una transacción con su representada, sin perjuicio de que ésta habría reparado todos los defectos y siempre habría manifestado su compromiso de cumplir el contrato conforme a la ley. En virtud de lo anteriormente expuesto, considera que la demanda subsidiaria del primer otrosí también debería ser rechazada, desde que los hechos invocados serían totalmente ajenos e inconexos con la acción de rebaja del precio, desestimando las demás circunstancias de hecho e interpretaciones de la ley y del contrato sublite que ha desarrollado latamente en el cuerpo de la demanda, por falsas y carentes de todo fundamento legal.

Por último, para el caso de que el Tribunal considerara que los vicios imputados son redhibitorios, esgrime que no se encuentra obligada al pago de dichas indemnizaciones, toda vez que no conocía los vicios imputados a la fecha de la compraventa y tampoco pudo conocerlos, ya que ellos han sido calificados por la demandante como vicios de construcción, filtraciones y humedad, los que se van detectando precisamente con el uso del departamento.

Con fecha 19 de diciembre de 2018 se llama a conciliación, sin éxito.

Con fecha 24 de enero de 2019 se recibe la causa a prueba.



«RIT»

Foja: 1

Con fecha 1 de agosto de 2019 se cita a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que las partes están de acuerdo en que con fecha 4 de marzo del año 2016 celebraron un contrato de compraventa, respecto del inmueble ubicado en calle Belisario Prats N° 1840, departamento N° 2205, Torre B, Independencia. La cosa fue entregada y el precio pagado.

Asimismo, que por haber sufrido filtraciones, la demandada efectuó trabajos de reparación.

También concuerdan en que la demandante celebró más de un contrato de arrendamiento con terceros, respecto del mismo inmueble.

Por último, en que celebraron una transacción por escritura pública el 24 de enero de 2017, por \$1.665.617, cuyo antecedente fueron los mismos problemas o defectos (filtraciones previas).

SEGUNDO: Que la parte demandante rindió la siguiente prueba:

Instrumental.

1.- Copia de escritura pública de compraventa y alzamiento de 4 de marzo de 2016, celebrada entre Claudia Antonia Mejías Ortiz, Inmobiliaria Don Belisario S.A. y Corpbanca, respecto de la propiedad correspondiente al departamento 2205 del vigésimo segundo piso del Edificio B de la Segunda Etapa y el estacionamiento 81 del primer subterráneo del Edificio A de la Primera Etapa, ambos del “Condominio Belisario 1840”, ubicado en calle Belisario Prats N° 1840, Independencia, además de los derechos proporcionales en los bienes comunes. Consta además la respectiva inscripción de dominio y un certificado de Hipotecas, Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar.

2.- Copia de escritura pública de compraventa y alzamiento de 4 de marzo de 2016, celebrado entre Claudia Antonia Mejías Ortiz, Inmobiliaria Don Belisario S.A. y Corpbanca, respecto de la propiedad correspondiente al departamento 1908 del décimo noveno piso del Edificio B de la Segunda Etapa del “Condominio Belisario 1840”, ubicado en calle Belisario Prats N° 1840, Independencia, además de los derechos proporcionales en los bienes comunes. Consta además la respectiva inscripción de dominio y un certificado de Hipotecas, Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar.



«RIT»

Foja: 1

3.- Copia de orden de reparación N° 026428, emitida por Constructora Santolaya Limitada, Departamento de Postventa, a solicitud de Camila Salazar Salinas, en Belisario N° 1840, departamento 2205, de fecha 7 de junio de 2017. En el documento se anotó como observación que se aprecia el papel con hongos y el cielo del living comedor soplado por filtración de la azotea; que la membrana ya fue reparada y que el closet se encuentra con grietas alrededor.

4.- Copia de informe técnico del proyecto "Condominio Belisario", departamento N° 2205, emitido por Checklist Asesoría y Construcción en abril de 2016, dirigido a Rodrigo Mejías Ortiz.

5.- Documento denominado "Pericia técnica", Condominio Belisario 1840, Belisario Prats 1840, departamento 2205, efectuado por Nicolás del Valle, sin indicar fecha.

Señala que las visitas al departamento se efectuaron los días 21 de abril y 11 de junio de 2018, concluyendo que: "las filtraciones que se denuncian en el departamento N° 2205 de la torre B ubicada en calle Belisario Prats 1840 no están solucionadas. / Mientras no se arregle definitivamente la membrana asfáltica, los problemas de filtraciones no se solucionarán, dado que las filtraciones por la techumbre continuarán y la losa de cielo, ya se demostró que no es estanca. / La manera en que está dispuesta la membrana asfáltica en la techumbre, sector inmediatamente sobre el departamento, claramente no es la más conveniente para asegurar una estanqueidad, por lo que, a juicio de este perito, es necesario levantar toda la membrana y reemplazarla de acuerdo a los parámetros del resto de la techumbre, como una manera de asegurar en el tiempo la calidad de la reparación. / Se debe exigir una prueba de hermeticidad para aceptar la impermeabilidad de la techumbre (mantener una altura de agua por a lo menos 48 horas sobre la membrana, midiendo su altura y verificando si existen filtraciones en el departamento y/o otras localidades del edificio), esta es la única manera de estar seguros de que el trabajo está bien realizado. / El departamento en las condiciones que se encuentra, con múltiples filtraciones, manchas de hongos en sus paredes, deterioro en la tabiquería, es imposible de arrendar dado que cualquier persona que lo visita comprende inmediatamente que tendrá un problema de filtración durante los meses de invierno, si bien podría repararse la parte interior del departamento, lo que sería un engaño hacia el posible arrendatario, terminaría como en los casos anteriores con la renuncia al arrendamiento por ser un lugar que no cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad que es tener una techumbre estanca".



«RIT»

Foja: 1

6.- Copia de contrato de arrendamiento de 24 de agosto de 2017, celebrado entre Camila Andrea Salazar Salinas, en representación de Eduardo Andrés Mejías Ortiz, y Walter Levi Glenni Ellen, respecto del departamento N° 2010 del mismo edificio, con estacionamiento, por una renta mensual de \$250.000.

7.- Copia de orden de reparación N° 024298 de Constructora Santolaya Limitada a nombre del solicitante Rodrigo Mejías, por el departamento 2205 de Belisario Prats N° 1840, de fecha 2 de septiembre de 2016.

8.- Set de 22 imágenes fotográficas, que muestran paredes, techo y otras partes de un inmueble; en una de ellas se logra ver una placa con el número 2205. Las imágenes no se encuentran certificadas por un ministro de fe, ignorándose su fecha de captura y el lugar al que corresponden.

9.- Impresiones de pantalla de correos electrónicos remitidos entre julio y agosto de 2016, entre las partes del juicio.

10.- impresiones de pantalla de correos electrónicos entre la parte demandante y el área de postventa y servicio al cliente del Condominio, sobre las filtraciones ocurridas durante mayo de 2017.

11.- Capturas de pantalla de portales inmobiliarios donde se ofrecen en arrendamiento departamentos en la comuna de Independencia.

12.- Comprobantes de transferencias realizadas por Camila Andrea Salazar Salinas a “Edificio Belisario Prats 1840 – B”, por concepto de abono deuda dpto. 2205 Torre B Belisario Prats, los días 9 de marzo de 2018 por la suma de \$90.714, 7 de abril de 2018 por la suma de \$90.714, 7 de junio de 2018 por la suma de \$95.036, 7 de julio de 2018 por la suma de \$94.766, y 6 de septiembre de 2018 por la suma de \$95.036.

13.- Cartola unidad depto. 2205 B, desde el 1 de diciembre de 1996 al 31 de marzo de 2019, donde se reflejan los abonos descritos en el número anterior.

14.- Copia de cuadro de pago de crédito de consumo en cuotas, a nombre de la clienta Claudia Antonia Mejías Ortiz, de 21 de noviembre de 2016, por el monto inicial de \$86.417.910, en el cual aparecen cuotas desde la N° 1 a la 26, con vencimiento desde el 4 de mayo de 2016, por un valor de cuota de \$1.121.307, apareciendo de la 1 a la 7 como pago normal, y desde la 8 en adelante como vigentes.



«RIT»

Foja: 1

15.- Set de fotografías que tampoco se encuentran certificadas por un ministro de fe, con lo que se desconoce su fecha y el lugar al que corresponden.

Testimonial.

Adrián Alfonso Arias Torres, quien señala haber arrendado el departamento de autos desde noviembre de 2016 hasta mayo de 2017, destacando que en ese transcurso de tiempo, en los días de lluvia, comenzó a notar gran humedad en el cielo de la propiedad, específicamente en el pilar exterior de la puerta del dormitorio. Dice que en marzo, con lluvias más fuertes, comenzó a gotear y mojarse el piso, y que cuando ello ocurrió empezaron a llegar plagas de cucarachas e insectos de todo tipo. Plantea haber informado de estos hechos a la corredora Camila Salazar, quien se encargó de gestionar con la inmobiliaria la reparación, para lo cual fueron tres veces a revisar el departamento y repararlo, destacando que el problema, sin embargo, recrudeció, por lo que en mayo decide marcharse del departamento.

Camila Andrea Salazar Salinas, quien declara ser la corredora de propiedades de la familia Mejías, quienes compraron 16 departamentos en Independencia y 7 a la Inmobiliaria Don Belisario. Indica que Claudia Mejías compró 2 propiedades, entre las que se encontraba el departamento 2205, unidad de la que no pudo hacerse cargo inmediatamente, puesto que presentaba filtraciones, siendo recepcionado en septiembre de 2016. Relata que dicho departamento se arrendó en noviembre de 2016, pero que en mayo de 2017 el arrendatario se comunica con ella y le informa que había una filtración, le envía un video y posteriormente visitó el lugar para verificar los daños. Refiere que el inmueble no se pudo habitar, que presentó reiteradas filtraciones a lo largo del tiempo y dice entender que aún está inhabitable. Indica que el departamento solo estuvo arrendado desde noviembre de 2016 a mayo de 2017. Añade que la dueña compró el inmueble para hacer negocios, no pudiendo cumplir dicho objetivo, pues en un lapso de 3 años solo lo pudo arrendar por 6 meses, destacando que aún le siguen cobrando ciertos servicios básicos y gastos comunes, además de un crédito hipotecario. Aclara que las filtraciones ocurrieron desde el cielo del departamento, con humedad y hongos, lo que lo ha hecho inhabitable, pues nadie puede vivir en dichas condiciones en invierno, y que fue la corredora del departamento hasta el 31 de diciembre de 2018, fecha hasta la cual aún no se había podido arrendar. Finaliza sosteniendo que el valor de la renta de arrendamiento fluctúa entre los 270 y 300 mil pesos mensuales, que los gastos



«RIT»

Foja: 1

comunes eran de 50 mil pesos, aproximadamente, y que cuando terminó su gestión había una deuda por este concepto cercana a los \$200.000.

Confesional.

Comparece José Antonio Santolaya Galarza, quien declara ser efectivo que Inmobiliaria Don Belisario S.A. un celebró contrato de compraventa con la demandante respecto del inmueble ubicado en calle Belisario Prats N° 1840, Torre B, departamento 2205, Independencia, con fecha 4 de marzo de 2016. Además, indica ser cierto que en la cláusula sexta de la compraventa se estableció que el inmueble era entregado a entera satisfacción de la compradora, haciéndose referencia a las características, calidad y condiciones ofrecidas por la vendedora y por la empresa de corredora de propiedades intermediaria en la publicidad. Respecto de las demás preguntas, responde no saber lo que se le consulta.

TERCERO: Que la parte demandada rindió la siguiente prueba:

Instrumental.

1.- Copia de escritura pública de transacción, de 4 de enero de 2017, convenida por Inmobiliaria Don Belisario S.A, representada por Jorge Omar Tapia Carrasco y José Antonio Santolaya Galarza, y por la otra parte, Claudia Antonia Mejías Ortiz.

En la cláusula segunda se estableció que al momento de entregar el inmueble a la compradora (departamento 2205), no se recibió debido a una filtración, lo que generó un atraso en la entrega, importando expensas en dividendos y gastos comunes -con los respectivos intereses- a la compradora, los que avaluaron en \$1.500.000 por el primer ítem y en \$175.517 para el segundo, lo que totaliza \$1.675.517. Por lo anterior, en la cláusula tercera, para precaver un litigio eventual, las partes celebraron la transacción, que pone término a todas las divergencias o controversias que existan entre las partes.

En cumplimiento de la transacción acordada, Inmobiliaria Don Belisario pagó a Claudia Mejías la suma de \$1.675.517, en ese acto, de contado y en dinero efectivo, que ésta declaró recibir a su entera satisfacción; y consecuentemente, las partes se otorgaron “mutua y recíprocamente el más amplio, completo, total e irrevocable finiquito, respecto de las obligaciones y derechos que les competen emanados de los hechos señalados en las cláusulas precedentes (...)”.



«RIT»

Foja: 1

Testimonial.

Paola Patricia Durán Ríos, quien señala que le consta la celebración de un contrato entre la demandada y Claudia Mejías, aproximadamente en 2016, que consistía en la compra de un departamento ubicado en calle Belisario Prats N° 1840, departamento 2205, Independencia. Expresa que a su entrega se firmó un acta de recepción con observaciones, lo que le consta porque trabajó en la empresa Stitchkin Gestión Inmobiliaria y le correspondió entregar el departamento. Añade que las observaciones que se realizaron al inmueble fueron reparadas en su totalidad, que correspondían a terminaciones, no recordando la lista de detalles. Indica que las partes celebraron una transacción donde acordaron lo anteriormente manifestado y que no quedó nada pendiente. Además, que se pactó una suma de dinero, que no recuerda, para compensar los meses en que el inmueble no se pudo arrendar, lo cual le consta por desempeñarse en el departamento de entregas y post-venta que presta servicios a la inmobiliaria. Finaliza indicando no saber la fecha exacta en que la corredora de la demandante les solicitó la última reparación, pero debe haber ocurrido entre junio o julio de 2017.

Jaime David Aroca Valdés, quien manifiesta que se realizó la entrega material del departamento 2205, lo que sabe porque trabajó en una empresa de corretaje y consultoría, por lo que estaba en conocimiento de la entrega material del departamento. No recuerda la fecha exacta de la entrega, pero debió ser en abril de 2016. Añade que el acta de entrega venía con observaciones, que eran de tipo constructivas y de terminaciones, las que fueron subsanadas por la Constructora Santolaya, lo que le consta porque esta última emitió una orden de trabajo que el propietario firmó conforme. Refiere que la última reparación solicitada por Claudia Mejías fue entre febrero y junio de 2017, y que después de eso no hubo nuevas solicitudes. Señala que se celebró una transacción entre las partes con fecha 24 de enero de 2017, para dar cierre a la atención por reparación de filtraciones y que se acordó una compensación económica por el período en que se hicieron los trabajos, ya que no pudieron habitarlo. Las reparaciones fueron estéticas, en el cielo, cambio de papeles murales, piso flotante, reparaciones menores por daños por las filtraciones, todo en razón de lo ocurrido en la cubierta del edificio, por ingresos de agua lluvia. Añade que se reparó la techumbre, lo que sabe porque se lo informó la constructora.

Confesional.



«RIT»

Foja: 1

Comparece Claudia Antonia Mejías Ortiz, quien señala que suscribió un contrato de compraventa con Inmobiliaria Don Belisario S.A. el 4 de marzo de 2016, cuyo precio se encuentra pagado, agregando que debían repararlo y que después de la última reparación nunca le han hecho la entrega formal del mismo. Indica que no se cumplió el contrato porque compró un departamento nuevo, que no venía en óptimas condiciones, pues después del invierno del año 2016 aparecieron filtraciones de agua, departamento que se encuentra en el último piso. Se lo entregaron en marzo de 2016 y luego con fecha 24 de enero de 2017 suscribieron una transacción consistente en una indemnización por el tiempo que ocupó el departamento entre marzo de 2016 y enero de 2017, destacando que el arreglo de la loza que está sobre su departamento no se solucionó, pues hasta el día de hoy se sigue filtrando. Declara como efectivo que los hechos transigidos con fecha 24 de enero de 2017 se refieren precisamente a la filtración fundante de la acción deducida, y que recibió de la demandada la suma de \$1.675.517 como indemnización de perjuicios por los hechos transigidos y demandados, suma que corresponde a lucro cesante. Añade que la filtración del departamento de su propiedad y por la cual demanda perjuicios es la misma filtración objeto de la transacción celebrada por escritura pública de fecha 24 de enero de 2011. Finaliza diciendo que posterior al 24 de enero de 2017 han existido nuevas filtraciones de agua, que después se hicieron cambios en el departamento, pero no importantes, ya que cuando volvió a llover, regresaron las filtraciones.

CUARTO: Que, así las cosas, corresponde valorar las probanzas rendidas por las partes, comenzando por los instrumentos. En este sentido, no se registran impugnaciones fundadas en causal legal y acogidas respecto de ninguno de los que fueron puestos en conocimiento de la contraria, ni alegaciones respecto de las virtudes formales de los públicos. Además, deben tenerse por tácitamente reconocidos los instrumentos privados que puestos en conocimiento de una de las partes, no fueron objetados. En consecuencia, se reconoce a los instrumentos señalados el valor probatorio que la propia ley les atribuye, según su naturaleza, salvo los privados emitidos por terceros y que no fueron ratificados en juicio, como el informe técnico emitido por Checklist Asesoría y Construcción en abril de 2016; la “pericia técnica” de Nicolás del Valle, sin fecha; y el contrato de arrendamiento de 24 de agosto de 2017, celebrado entre Camila Andrea Salazar Salinas, en representación de Eduardo Andrés Mejías Ortiz, y Walter Levi Glenni Ellen, respecto del departamento N° 2010 del mismo edificio; los que solo se tendrán como base de una presunción judicial.



«RIT»

Foja: 1

Por tanto, respecto de los instrumentos públicos, como las escrituras de compraventa y transacción, “se entiende que en cuanto a la existencia de su contenido, es decir, al hecho de que él fue declarado por las partes, tiene valor de plena prueba; y que en cuanto a la sinceridad de las declaraciones entre las partes también hace plena prueba” (Excma. Corte Suprema, Rol N° 45.940-2016).

Por otro lado, las declaraciones de Adrián Alfonso Arias Torres y Camila Andrea Salazar Salinas, presentadas por la parte demandante, correspondientes al arrendatario del depto. 2205, entre noviembre de 2016 y mayo de 2017, y la corredora de propiedades, respectivamente, se valoran con arreglo a lo dispuesto en el artículo 384 N° 2 del Código de Procedimiento Civil, por ser absolutamente contestes en los hechos y sus circunstancias, dando razón fundada de sus dichos, a partir de su experiencia personal y directa, máxime cuando confrontados sus asertos con los antecedentes documentales y, en particular, con lo que se reconoce en la transacción, pudo configurarse una secuencia lógica de acontecimientos compatible con las versiones que entregaron.

No ocurre lo mismo con las declaraciones de Paola Patricia Durán Ríos y Jaime David Aroca Valdés, presentadas por la parte demandada, correspondientes -a la sazón- a personas que intervinieron en la entrega material del inmueble, puesto que sus testimonios aparecen desprovistos de precisión temporal, especialmente el segundo, sin perjuicio que sus exposiciones resultan ser incompletas y a veces parciales, puesto que si bien, en principio, no pugnan con la versión de los otros deponentes, sin embargo, tienden a menguar lo ocurrido, aludiendo a simples observaciones que fueron reparadas, sin entrar en las repetidas ocasiones en que sobrevinieron las filtraciones, ni en las consecuencias de estos hechos, pese a que consta en las comunicaciones electrónicas acompañadas que estas dificultades fueron representadas, lo que no se condice con el trabajo que dice haber desempeñado la primera, esto es, en el departamento de entregas y post-venta que presta servicios a la inmobiliaria.

Por todo lo cual, no se considerará los testimonios rendidos por la demandada, por estimarse que no reúnen las características que se contemplan en el artículo 384 N° 1 y 2 del Código de Procedimiento Civil, máxime cuando el segundo de los mencionados admite que no le consta personalmente que las reparaciones en la techumbre del edificio se hayan efectuado, sino que por comentarios.

Por último, en cuanto a las confesionales de José Antonio Santolaya Galarza y Claudia Antonia Mejías Ortiz, se observa que la información aportada



«RIT»

Foja: 1

por el primero es más bien irrelevante, puesto que se refiere únicamente a aspectos que constan en una escritura pública que hace plena prueba entre sus otorgantes. Las respuestas de la segunda, en cambio, si contribuyeron a esclarecer la identidad existente entre los defectos en que se sustenta la demanda y aquellos tratados en la transacción, advirtiéndose que en todo lo demás no entra en contradicción con la versión expresada en su demanda.

Por ende, solo se considerará aquello que opera en sentido contrario al interés de cada parte, haciendo plena prueba.

QUINTO: Que con la prueba rendida, después de valorada, se establecen los siguientes hechos:

1.- Que por escritura pública de fecha 4 de marzo de 2016, Claudia Antonia Mejías Ortiz e Inmobiliaria Don Belisario S.A. suscribieron un contrato de compraventa respecto del departamento N° 2.205 del vigésimo segundo piso del Edificio B de la Segunda Etapa, y del estacionamiento N° 81 del primer subterráneo del Edificio A de la Primera Etapa, ambos del “Condominio Belisario 1840”, emplazado en Independencia.

El precio pactado es de 1746,8 UF, cuyo pago considera un abono anterior de 193,46 UF, más 1553,34 UF en ese acto.

2.- Que con fecha 2 de septiembre de 2016, Constructora Santolaya Limitada emite una orden de reparación a nombre de Rodrigo Mejías, respecto del departamento 2205, producto de las filtraciones que se evidenciaban en el cielo de la unidad.

3.- Que con fecha 4 de enero de 2017 se celebra una transacción por Inmobiliaria Don Belisario S.A, representada por Jorge Omar Tapia Carrasco y José Antonio Santolaya Galarza, y Claudia Antonia Mejías Ortiz. En la cláusula segunda del instrumento público se estableció que al momento de entregarse el inmueble a la compradora (departamento N° 2205), no fue recibido por ésta, debido a una filtración, lo que generó un atraso en la entrega, que significó expensas en dividendos y gastos comunes, con los respectivos intereses, que avaluaron en la suma total de \$1.675.517, pagada a la actora. Asimismo, en la cláusula tercera, declaran poner término a todas las divergencias o controversias que existan entre las partes. Se otorgan “mutua y recíprocamente el más amplio, completo, total e irrevocable finiquito, respecto de las obligaciones y derechos que



«RIT»

Foja: 1

les competen emanados de los hechos señalados en las cláusulas precedentes (...).”.

4.- Que la actora dio en arrendamiento el departamento N° 2205 a Adrián Alfonso Arias Torres, contrato que se extendió entre noviembre de 2016 y mayo de 2017, pese a que su duración proyectada era por un año, habiéndose permitido el retiro anticipado del arrendatario en virtud de nuevas filtraciones evidenciadas en mayo de 2017, luego de un periodo de lluvias.

5.- Que con fecha 7 de junio de 2017, Constructora Santolaya Limitada emite una orden de reparación a cargo del Departamento de Postventa, a solicitud de Camila Salazar Salinas, respecto del departamento 2205, Independencia, atendido que el papel mural se encontraba con hongos y el cielo del living comedor soplado, producto de una filtración de la azotea. Se indica que la membrana fue reparada y que el closet tiene grietas.

SEXTO: Que la acción resolutoria será rechazada, por no haber controversia en cuanto a que las partes contratantes cumplieron sus obligaciones recíprocas, esto es, la entrega de la cosa y el pago del precio.

Adicionalmente, debe considerarse que los problemas en que se cimenta la demanda principal se encuentran amparados por acciones especiales, a saber: la rescisión por vicios redhibitorios y la quanti minoris o aestimatoria.

De hecho, puede afirmarse que para el caso de autos la acción resolutoria es la propiamente redhibitoria y la de rebaja del precio, siendo la indemnizatoria independiente respecto de aquéllas.

Por último, que el artículo 1867 del Código Civil reconoce el derecho del comprador para pedir la rebaja del precio y la indemnización de perjuicios, no obstante la prescripción de la acción resolutoria.

SEPTIMO: Que, por tanto, emitiendo pronunciamiento respecto de la acción subsidiaria, cabe destacar que la derivada de los vicios redhibitorios puede tener varios objetos, entre los que se encuentra la resolución, la indemnización en general y la rebaja del precio en particular, en atención a los vicios de que adolecía la cosa.

OCTAVO: Que, en el caso concreto, resulta imperativo y esclarecedor abordar en primer término los efectos jurídicos del contrato de transacción celebrado por las partes.



En efecto, conforme al tenor de sus cláusulas, no puede sino concluirse que abarca la totalidad de las dificultades sufridas por la compradora hasta la suscripción del instrumento, vale decir, hasta el 24 de enero de 2017, tal y como ésta reconoce en la prueba confesional, con lo que no será posible incluir las filtraciones y demás consecuencias padecidas por la actora hasta esa fecha.

Por lo mismo y de conformidad al relato del libelo pretensor, se examinará solamente las filtraciones y dificultades relacionadas acaecidas con posterioridad a la transacción, esto es, desde el episodio del 11 de mayo de 2017.

NOVENO: Que la demanda señala que el 11 de mayo de 2017, Camila Salazar, la corredora, fue alertada por el arrendatario del departamento de la existencia de una filtración en el cielo, producto de fuertes lluvias, dándose aviso a la inmobiliaria y tomado contacto directo con la constructora, la cual concurrió al lugar el 15 de mayo de ese año, constatando el problema. Se indica también que luego de unos días el arrendatario hizo entrega del inmueble, porque no estaba en condiciones de ser habitado. Asimismo, que recién el 4 de julio se recibió de parte de la constructora la información de que habían finalizado las reparaciones, que incluyó el cambio del piso flotante y del papel mural, así como la restauración del cielo, pudiendo verificar la corredora que dichos trabajos no se encontraban terminados, especialmente en el closet del dormitorio. Por último, se enfatiza en el escrito que todavía no se hace la entrega definitiva del departamento, por lo que no ha sido habitado.

Estos hechos, ulteriores a la transacción, son los que tenía que acreditar la parte actora.

DECIMO: Que la prueba producida da luces de la circunstancia de no haberse obtenido reparar la causa de las filtraciones de lo loza, por haberse evidenciado nuevos episodios con posterioridad a la transacción. En efecto, durante mayo de 2017, luego de un sistema frontal que dejó lluvias en la ciudad, el cielo del inmueble presentó nuevamente filtraciones, equivalentes a las anteriores, siendo posible identificar una secuencia de eventos de la misma especie, antes y después del acuerdo de enero de ese año.

Además, se colige que si bien la magnitud del problema no fue mayor, sin embargo, consiguió dificultar hasta impedir el arriendo del inmueble. Así se desprende de una orden de reparación emitida por Postventa, de junio de 2017, en que se alude a la presencia de hongos en el papel mural, dejándose constancia de que el cielo del living comedor se encuentra soplado, producto de una filtración



«RIT»

Foja: 1

de la azotea. En el mismo documento se reconoce la existencia de grietas en el closet.

Consistentemente con lo anterior, el arrendatario se marcha del departamento en mayo de 2017, anticipadamente, aduciendo precisamente dificultades de habitabilidad.

Por lo tanto, a partir de los presupuestos fácticos de que dan cuenta las probanzas analizadas, cabe deducir, al tenor de lo que disponen los artículos 426 del Código de Procedimiento Civil y 1712 del Código Civil, presunciones graves, precisas y concordantes, suficientes a juicio del Tribunal, para formar el convencimiento legal de que el departamento comprado por la demandante a la demandada no ha podido ser dado en arrendamiento desde mayo de 2017, por no haber cesado las filtraciones de que se hace cargo la transacción por el periodo anterior, quedando de manifiesto que el problema no ha sido solucionado, provocando un deterioro en el inmueble (pisos, muro y cielo) que se ha traducido en un perjuicio económico para la dueña, compatible con el no uso de la propiedad.

De hecho, puede asentarse certeramente que los hechos acreditados no constituyen una novedad, sino que forman parte de una serie cuya causa eficiente es en todos los casos la misma, a saber: la falta de impermeabilidad de la membrana que recubre la techumbre del edificio. De otra manera no puede entenderse el problema, después de sucesivos intentos de restauración.

UNDECIMO: Que de acuerdo al artículo 1861 del Código Civil, “si el vendedor conocía los vicios y no los declaró, o si los vicios eran tales que el vendedor haya debido conocerlos por razón de su profesión u oficio, será obligado, no sólo a la restitución o a la rebaja del precio, sino a la indemnización de perjuicios; pero si el vendedor no conocía los vicios ni eran tales que por su profesión u oficio debiera conocerlos, sólo será obligado a la restitución o la rebaja del precio”.

DUODECIMO: Que, en la especie, no cabe duda de que la cosa objeto del contrato adolece de vicios o defectos que aminoran su utilidad, al punto de hacerla no idónea para proveer las ventajas que pretendía la compradora.

En este sentido, debe recordarse que la actora compró más de un departamento en el edificio, y que otros miembros de su familia –como su hermano- también adquirieron unidades, tal y como sostuvo la corredora en la



«RIT»

Foja: 1

prueba testimonial y conforme se infiere de los documentos aportados, antecedentes que llevan a establecer inequívocamente el propósito de la afectada de dar en arrendamiento dicho inmueble.

Dicho lo cual, no puede soslayarse el amplio conocimiento y experiencia de que goza la inmobiliaria en estas materias, del que carece su cliente, para quien el contrato constituye un acto singular. Por lo mismo, todo indica que la demandada podía diagnosticar eficientemente el problema, a la vez que procurar conferir a la compradora la posesión útil del departamento vendido, entregándolo en condiciones de servir para los fines que se determinaron, nada de lo cual ocurrió.

Por el contrario, era virtualmente imposible para la compradora saber de la existencia de defectos en la membrana instalada en la azotea, por no ser un elemento que pueda verse simplemente, habiendo depositado su confianza en la inmobiliaria de que el desperfecto en la techumbre -indeterminado en ese entonces para la actora- que provocaba las filtraciones sería reparado definitivamente.

DECIMO TERCERO: Que, por consiguiente, se acogerá la demanda subsidiaria, en cuanto por ella se persigue el pago de lucro cesante, por los meses que corren desde mayo de 2017 hasta diciembre de 2018, a razón de \$250.000 mensuales, congruente con lo solicitado y lo testificado por la corredora, que puede tenerse como experta en la materia, cuyos dichos no aparecen desacreditados.

En efecto, a partir de lo indicado por la declarante, quien sostiene que fue la corredora del departamento hasta el 31 de diciembre de 2018, fecha hasta la cual no pudo darse en arrendamiento, se presume y tiene por definitivamente establecido, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 426 del Código de Procedimiento Civil, que los problemas que presentaba el inmueble impidieron concretar el objetivo perseguido por la compradora, no constando lo ocurrido con posterioridad, por falta de antecedentes.

Además, que el monto de la renta pedido no difiere, en términos generales, del consignado en el contrato de arrendamiento de otro departamento de la misma torre, ni respecto de otras ofertas existentes en esa comuna, conforme se acreditó.

DECIMO CUARTO: Que lo reclamado indeterminadamente por daño emergente, entregándolo solo a la prudencia del Tribunal, será rechazado, por carecer absolutamente de contenido.



«RIT»

Foja: 1

DECIMO QUINTO: Que en cuanto a la petición de rebajar el precio pagado por la compraventa, surge la dificultad de cuantificar dicha merma, desde que la ley no establece un sistema de cálculo.

Pues bien, tratándose de una acción de garantía en que el contrato sigue vigente, la rebaja proporcional del precio constituye un remedio que para este caso se impone como necesario y justo.

Con todo, los hechos establecidos dan cuenta de un vicio de gravedad relativa, de acuerdo a las reformas que ha sido necesario efectuar (pisos, muros y cielo), no apareciendo en el horizonte alguna falla estructural. No obstante, las reparaciones en la membrana de la azotea no han conseguido su objeto, durante ya largo tiempo, siendo dicho factor –tiempo- otro de los que se considerará para fijar el importe, volviendo a surgir las filtraciones, generando los perjuicios antedichos.

Por tanto, se decide prudencialmente, por no poder hacerse de otra forma, que se rebajará el precio pactado (1746,8 UF) en un 25%, cantidad que deberá ser restituida a la demandante de acuerdo al valor de la UF al día en que se produzca el pago.

DECIMO SEXTO: Que los documentos no considerados especialmente en nada alteran la decisión que se hará, siendo innecesarios, debiendo estarse las partes a las razones por las que se acogerá parcialmente la acción subsidiaria.

DECIMO SEPTIMO: Que no se impondrán las costas a la parte demandada, por no haber sido totalmente vencida.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 1437, 1489, 1545, 1546, 1551, 1552, 1553, 1556, 1698, 1699, 1700, 1702, 1706, 1712, 1713, 1793 y siguientes, 1857 y siguientes y 2446 del Código Civil; y, 144, 170, 254, 342, 346 N° 3, 384, 399 y 426 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I. Que se rechaza la demanda principal.

II. Que se acoge la demanda deducida en subsidio, solo en cuanto se condena al pago de:

a) \$5.000.000 por lucro cesante; y,



«RIT»

Foja: 1

b) 436,7 UF por rebaja del precio de la compraventa, al valor que dicho indicador tenga el día en que se produzca el pago.

III. Que no se condena en costas.

Regístrese, notifíquese y oportunamente archívese.

Rol C-21.591-2017

**DICTADA POR DON MATIAS FRANULIC GOMEZ, JUEZ TITULAR DEL
VIGESIMO NOVENO JUZGADO CIVIL DE SANTIAGO.**

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

