

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2° Juzgado Civil de Viña del Mar
CAUSA ROL : C-6166-2018
CARATULADO : LERTORA/INMOBILIARIA ALTO ECUADOR
LIMITADA

Viña del Mar, nueve de Junio de dos mil veinte

VISTO:

Con fecha 14 de diciembre de 2018, comparece don **Oswaldo Fuentes Peña**, abogado, domiciliado en Pasaje Ross, número 149, oficina 513, Edificio Cámara de Comercio, comuna de Valparaíso, en representación de don **JOSÉ ERNESTO LERTORA LÓPEZ**, rentista, domiciliado en calle Quito, número 205, departamento 3-B, Las Colinas, Condominio Edificio Alto Ecuador, comuna de Viña del Mar, quien viene en deducir **demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad civil contractual en procedimiento sumario**, de conformidad al artículo 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, y Decreto con Fuerza de Ley 458, del 13 de abril de 1976, en contra de **INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA**, sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por don **Norberto Casimiro Martín Sainz**, ingeniero, ambos domiciliados para estos efectos en calle Quito, número 205, Las Colinas, Viña del Mar, y en contra de **CONSTRUCCIONES FOMENTA LIMITADA**, sociedad del giro de su denominación, representada por don **Jorge Dib Guerrero**, se ignora profesión, ambos domiciliados en calle 7 Oriente, número 450, Viña del Mar.

Solicita se declare la responsabilidad que le cabe a los demandados dictando sentencia condenatoria en contra de **INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA**, representada legalmente por don Norberto Casimiro Martín Sainz, y en contra de **CONSTRUCCIONES FOMENTA LIMITADA**, representada por don Jorge Dib Guerrero, y que en la sentencia definitiva se establezca lo siguiente: 1) Que se declare la responsabilidad contractual que corresponde a la demandada en la comisión de todos y cada una de las fallas o defectos de los elementos de la construcción y de las instalaciones, todo ello en virtud del artículo 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y del Construcción Decreto Ley 458 del 13 de abril de 1976; 2) Que se declare que se autoriza al demandante para efectuar por un tercero a expensas de la demandada, todas y cada una de las reparaciones que requiere la propiedad de marras; 3) Que se declare además la obligación de indemnizar todos los perjuicios señalados por los montos indicados en la demanda, correspondiente a la suma de **\$40.425.000.-** por daño emergente, más los intereses correspondiente y daños que se sigan devengando durante la sustanciación de la presente litis; **\$8.910.000.-** por lucro cesante más los intereses correspondiente y lucro cesante que se siga devengando durante la sustanciación del juicio; y la suma



Foja: 1

de \$50.000.000.- por daño moral más los intereses correspondientes, llevando a cabo al momento de dictar sentencia condenatoria la adición correspondiente a todo el tiempo que dure la tramitación de este procedimiento. Agrega que en su concepto, deberían agregarse a las sumas ya solicitadas al menos el número de dividendos que deberán ser pagados por su representado durante la tramitación del presente juicio y los respectivos reajustes en cada una de las indemnizaciones solicitadas, cuyo total es la suma \$99.335.000.-, sin perjuicio de la suma que el tribunal determine en cada una de estas de acuerdo a su criterio.

Solicita se dé lugar a la demanda deducida y condenar a las demandadas al pago de las sumas y peticiones que se formulan en el cuerpo de la demanda, con inclusión expresa de aquellas sumas que sean devengadas como gastos durante la tramitación de este juicio, todo ello con costas.

Con fecha 21 de enero de 2019, la demandada **CONSTRUCCIONES FOMENTA LIMITADA**, contestó la demanda solicitando el rechazo de la misma, con costas

Con fecha 21 de enero de 2019, la demandada **INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA**, contestó verbalmente la demanda solicitando el rechazo de la misma, con costas.

Con fecha 21 de enero de 2019 se realizó la audiencia de estilo, donde se tiene por contestada la demanda por parte de ambas demandadas, **CONSTRUCCIONES FOMENTA LIMITADA** e **INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA**, y se hace el llamado a conciliación el cual no se produce por falta de acuerdo entre las partes.

Con fecha 25 de enero y 20 de marzo de 2019 se recibió la causa a prueba.

Con fecha 14 de diciembre de 2018, y 28 y 29 de marzo de 2019 la demandante rindió prueba documental.

Con fecha 18 de enero y 13 de marzo de 2019 la demandada **CONSTRUCCIONES FOMENTA LIMITADA**, rindió prueba documental.

Con fecha 21 de enero, 22 de marzo y 29 de marzo de 2019 la demandada **INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA**, rindió prueba documental.

Con fecha 25 de marzo de 2019 la demandante rindió prueba testimonial.

Con fecha 28 de marzo de 2019 la demandada **CONSTRUCCIONES FOMENTA LIMITADA** rindió prueba testimonial.

Con fecha 27 de marzo de 2019 la demandada **INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA** rindió prueba testimonial.

Con fecha 14 y 16 de enero de 2020 se agregaron a los autos informes periciales confeccionados a petición de la demandante.

Con fecha 05 de julio de 2019 comparece a absolver posiciones el demandante, a petición de la demandada Constructora Fomenta Limitada.

Con fecha 17 de julio de 2019, 08 de agosto de 2019, 19 de marzo de 2020, y 07 de abril de 2020 se agregaron a los autos oficios remitidos por diversas instituciones a petición de la demandante

Con fecha 27 de febrero de 2020 se agregó a los autos acta de inspección personal del tribunal.

Se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

I.- EN CUANTO A LA TACHA DE TESTIGOS.

Con fecha 28 de marzo de 2019 la parte demandante viene en formular tachas en contra de los testigos doña Laura Zahr Viñuela, don Salvador Zahr Maluk, y don



Foja: 1

Patricio Sepúlveda Schiesser, todos testigos presentados por la demandada CONSTRUCCIONES FOMENTA LTDA.

Que, respecto de la testigo doña **Laura Zahr Viñuela** el demandante formula tacha fundándose en la causal del artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil, ya que carece de la imparcialidad necesaria para declarar, por tener un interés directo o indirecto en el resultado del juicio. Añade que la escritura de compraventa acompañada por Inmobiliaria Alto Ecuador, en la cláusula 28^o, establece que don Salvador Zahr y don Felipe Zahr son responsables del diseño del proyecto Alto Ecuador, por lo que también son responsables de cumplir con todas las normas legales y reglamentarias aplicables a dicho proyecto. Que, como consecuencia, si en el ejercicio de sus funciones han producido daños o perjuicios, el primer vendedor, en caso de ser condenado, podría repetir en contra de los arquitectos, como es en el caso del padre de la testigo, don Salvador Zahr Maluk.

Que, en relación al testigo don **Salvador Zahr Maluk**, el demandante sustenta la tacha deducida en la causal del artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil, sosteniendo que el testigo no cuenta con la imparcialidad necesaria para declarar en el pleito. Señala que el testigo tiene un interés directo por ser socio de la parte demandada Inmobiliaria Alto Ecuador, teniendo que aportar en proporción a su participación social en una eventual condena de indemnización de perjuicios, y además porque tiene interés, dado que el arquitecto que realiza el proyecto será responsable de las fallas y defectos en la construcción, pudiendo el primer vendedor repetir en su contra, en caso de ser condenado en el presente juicio.

Que, en cuanto al testigo don **Patricio Sepúlveda Schiesser** el demandante deduce tacha en virtud del artículo 358 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, por ser trabajador dependiente a través del vínculo de subordinación y dependencia, ya que es dependiente de una empresa subcontratada por la demandada, Construcciones Fomenta Ltda., extendiéndose su vínculo laboral al demandado. Que también fundamenta la tacha en el artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil, por tener un interés directo o indirecto en el juicio, habida consideración que los constructores son responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, sin perjuicios de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas, pudiendo ser demandado el empleador del testigo, en caso que la parte que lo presenta sea efectivamente condenada.

Que, el artículo 358 del Código de Procedimiento Civil establece en el número 5 que son inhábiles para declarar los trabajadores dependientes de la persona que exige su testimonio. Que, el número 6 de la misma norma referida señala que también son inhábiles para declarar los que a juicio del tribunal carezcan de la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto.

Que, en relación a la testigo doña **Laura Zahr Viñuela**, el hecho de ser familiar de una persona que ha estado involucrada en el diseño del proyecto del Edificio Alto Ecuador se estima insuficiente para establecer la existencia de un interés indirecto de carácter pecuniario o patrimonial en cuanto al resultado del pleito, no configurándose por tanto la causal alegada, debiendo rechazarse a su respecto la tacha deducida.

Que, en cuanto al testigo don **Salvador Zahr Maluk**, la circunstancia de poder concurrir a su respecto una eventual responsabilidad futura es una cuestión que excede a la materia discutida en el presente juicio y no es suficiente para



Foja: 1

entender que, por esta eventual responsabilidad, se acredite respecto del testigo un claro interés directo o indirecto de carácter pecuniario en el resultado del juicio. Que, adicionalmente el hecho que el testigo sea socio de una de las sociedades demandadas no significa, que se produzca un interés determinante que conlleve que el testigo carezca de la imparcialidad necesaria para prestar declaración, razón por la cual se rechazará la tacha interpuesta en su contra.

Que, en cuanto al testigo don **Patricio Sepúlveda Schiesser**, no existiendo un vínculo laboral de subordinación o dependencia respecto de ninguna de las partes del presente juicio, no se configura la causal de inhabilidad del artículo 358 N° 5 del Código de Procedimiento Civil. Que el testigo sea trabajador de una empresa que no es parte del presente juicio, respecto de la que pudiese concurrir una eventual responsabilidad futura es una cuestión que excede a la materia discutida en autos, y no es suficiente para entender que por esta alegación se acredite respecto del testigo un claro interés directo o indirecto de carácter pecuniario en el resultado del juicio, razón por la cual no se puede entender que a su respecto se da la causal del artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil. Que, por lo expuesto, se rechazará la tacha interpuesta en su contra.

Que, en razón de lo señalado precedentemente se **negara lugar a las tachas deducidas** por el demandante en contra de los testigos doña Laura Zahr Viñuela, don Salvador Zahr Maluk, y don Patricio Sepúlveda Schiesser.

II.- EN CUANTO AL FONDO:

PRIMERO: Que, con fecha 14 de diciembre de 2018, comparece don **Oswaldo Fuentes Peña**, abogado, domiciliado en Pasaje Ross, número 149, oficina 513, Edificio Cámara de Comercio, comuna de Valparaíso, en representación de don **JOSÉ ERNESTO LERTORA LÓPEZ**, rentista, domiciliado en calle Quito, número 205, departamento 3-B, Las Colinas, Condominio Edificio Alto Ecuador, comuna de Viña del Mar, quien viene en deducir **demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad civil contractual en procedimiento sumario**, de conformidad al artículo 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, y Decreto con Fuerza de Ley 458, del 13 de abril de 1976, en contra de **INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA**, sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por don **Norberto Casimiro Martin Sainz**, ingeniero, ambos domiciliados para estos efectos en calle Quito, número 205, Las Colinas, Viña del Mar, y en contra de **CONSTRUCCIONES FOMENTA LIMITADA**, sociedad del giro de su denominación, representada por don **Jorge Dib Guerrero**, se ignora profesión, ambos domiciliados en calle 7 Oriente, número 450, Viña del Mar.

Sostiene que, su representado celebró un contrato de compraventa con INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA, por escritura pública con fecha 31 de marzo de 2014, ante el Notario Público don Luis Enrique Fischer Yavar, pactándose el precio en 8.300 Unidades de Fomento, la cual se pagó de la siguiente manera: a) 4380,2 Unidades de fomento, que el comprador pagó al vendedor a la celebración del contrato de compraventa; y b) 3.919,8 Unidades de fomento, mediante la suscripción de un mutuo hipotecario celebrado con el Banco de Chile. El precio pagado en el contrato de compraventa por inmueble en pesos chilenos asciende a la suma de \$195.937.851.-

Señala que, el inmueble objeto de la compraventa se encuentra ubicado en calle Quito, número 205, departamento 3B, Las Colinas, condominio Edificio Alto Ecuador, de la comuna de Viña del Mar, el cual fue entregado al momento de firmar el contrato de compraventa, tal como se declaró en la cláusula quinta de dicho contrato. Que, el proyecto inmobiliario se publicitaba y describía como



Foja: 1

departamentos exclusivos, en un barrio tranquilo y central, con terminaciones de alta calidad, con eficiencia energética, termopaneles en todo el departamento, pisos con losas acústicas, sala multiuso y cocina equipada, pese a lo cual, desde que su representado tomó posesión material del inmueble, han tenido que ser subsanados una serie de defectos en la construcción.

Añade que, entregado el inmueble en abril de 2014, el baño principal mantenía condiciones normales, pero sólo con un mes de uso la llave principal de la ducha se soltó, por lo que su representado se puso en contacto con la inmobiliaria, que después de muchos arreglos, se decidió el cambio de la misma, ya que el aparato no tenía solución. Posteriormente en julio del año 2014, en la tina del baño principal salieron al descubierto unas abolladuras que habían sido tapadas anteriormente, cuestión que no fue informado su representado, por lo que por segunda vez se puso en contacto con la inmobiliaria, quienes encargaron el arreglo a un técnico, pero dicho arreglo fue temporal y no funcionó, por lo que su representado solicitó el cambio de la tina, accediendo la inmobiliaria a esta solicitud.

Refiere que, en relación con las ventanas del departamento, estas eran ofrecidas como “Termopaneles”, y que el inmueble está compuesto de cuatro dormitorios, de los cuales tres tienen ventanas de termopanel, las que adolecen de un defecto grave pues son de aluminio, lo que provoca que exista mucha condensación o humedad. Agrega que, el cuarto dormitorio no cuenta con termopanel, cuestión que no corresponde a lo ofrecido por la inmobiliaria en la publicidad.

Señala que, en las lluvias de julio del año 2014 inmediatamente se evidenciaron filtraciones de agua, viento y humedad en todas las ventanas, las cuales provocaron que el departamento se tornara húmedo y sonoro, ya que las ventanas filtran el aire por diminutos espacios imposibles de tapar, generando malestar para toda la familia de su representado, lo que le genera impotencia de haber comprado un inmueble con mucho sacrificio a un alto costo, pero que nunca ha sido compensado en su calidad de vida junto a su familia. Añade que, luego de las lluvias, y producto del deficiente aislamiento, el departamento presentó grandes manchones de humedad, los cuales afectaron los papeles murales, debiendo ser cambiados por su representado rápidamente, ya que podría afectar la salud de las personas que habitan el departamento.

Afirma que, todo lo relatado fue informado debidamente a la inmobiliaria, quien para no cambiar las ventanas a termopaneles, modificaron el diseño de estas, incorporando una manilla para que el cierre fuera más fuerte, sin ningún resultado. Que, con el objeto de evitar la humedad, la inmobiliaria impermeabilizó las paredes por el exterior del departamento, todo lo cual no ha generado ningún avance, ya que las ventanas no son capaces de aislar los cambios de temperatura y así tener la eficiencia energética publicitada. Que, además, las ventanas en el living del departamento, han sido intervenidas porque constantemente presentan fallas en su uso normal al abrir o cerrar, siendo deficiente el aislamiento con el exterior.

Relata que, en el mes de septiembre de 2014, el sistema de alcantarillado no dio abasto tapándose al drenar la tasa del baño, problema que ha persistido hasta la actualidad pero con menor frecuencia. Indica que, en dicha oportunidad, se informó a la inmobiliaria para que hiciera las reparaciones correspondientes, contratando éstos a una empresa para el destape de las cañerías, encontrándose grandes pedazos de hormigón lo que es la causa del problema.

Hace presente que, los eventos descritos con anterioridad se acentuaron en el año 2015, como las filtraciones de agua, viento y humedad por las ventanas, sumándose



Foja: 1

el hecho que el piso flotante, con la humedad, se hincha en los sectores más afectados, existiendo también espejos en los baños con hongos, puertas sueltas, y filtraciones de agua, cuestiones que fueron reclamadas a la demandada, quien no ha dado una solución definitiva al problema. Añade que, el departamento está en el último piso, soportando las lluvias en el invierno, que si bien éste no se llueve, si genera mucha humedad, por lo que el papel mural que cubre el techo debe ser removido para que no genere más moho, y así evitar las enfermedades en el núcleo familiar.

Manifiesta que, el equipamiento de la cocina también presentó problemas, ya que el lavaplatos no fue bien sellado, derrumbándose completamente en el año 2016, cuestión que jamás fue arreglada por la inmobiliaria, asumiendo su representado el costo.

Consigna que, todos estos problemas no han sido solucionados por la inmobiliaria, y siguen persistiendo, por lo que su representado y su familia han tenido que soportar el malestar de estar viviendo en un hogar que presenta constantes problemas, menoscabando su derecho a una vivienda digna y de calidad, cuestión que podría ver aumentado su dolor, por el alto costo que significó la adquisición de la propiedad y ver como su familia sufre producto de todos estos hechos.

Solicita la demandante, mediante la presente demanda, la reparación del daño emergente, lucro cesante y daño moral.

Que, en lo que dice relación con el **daño emergente** su representado ha tenido que pagar durante 55 meses el dividendo asociado al mutuo hipotecario que solicitó para comprar el inmueble, a los que se agregan los gastos comunes asociados a la unidad departamento, como también las contribuciones de bienes raíces. Añade que, producto de los defectos de construcción la propiedad sufrirá una pérdida de valor, estimándose que por daño emergente los perjuicios ascienden a la suma de **\$40.425.000.-**, más los dividendos que se sigan devengando mientras la unidad no esté en condiciones de ser utilizada con normalidad, todo lo que se deberá devolver reajustado más los respectivos intereses corrientes.

En lo relativo al **lucro cesante**, entendiéndose este como la privación de una legítima ganancia que le habría reportado a su titular el cumplimiento de la obligación, en la especie afirma que su representado tiene como oficio, el ser rentista, es decir compra propiedades con el fin de arrendarlas. Que, por no poder arrendar el departamento en cuestión, el actor ha sufrido la pérdida legítima de una renta, proveniente de un eventual arrendamiento del inmueble que asciende a la suma de \$950.000.- a la fecha de la demanda, más la ganancia, utilidad o provecho que se deje de percibir mientras la unidad no esté en condiciones de ser utilizada, más los respectivos intereses corrientes que se sigan devengando.

Expresa que, si el demandado hubiera cumplido con su obligación contractual de entregar la propiedad sin los defectos que se han descrito, su representado podría haber arrendado el departamento desde el mes de la entrega, cuestión que no ha podido realizar por las reiteradas fallas que se han presentado, dejando de ganar lo que legítimamente hubiera podido percibir. Que, en la especie entre lo pagado por el dividendo y el canon de arriendo del departamento, que legítimamente podría haber cobrado considerando que el departamento hubiese estado en perfectas condiciones, el arriendo sería de \$950.000.-, lo que da como ganancia por los 54 meses que su representado podría haber arrendado el departamento, la suma total de \$8.910.000.-

Por último en cuanto al **daño moral**, este ha sido definido no sólo abarcando el pretium doloris, sino que también otras categorías, como los perjuicios de agrado y estéticos, o los provenientes de las lesiones a los atributos de la



Foja: 1

personalidad, por lo que daño moral es todo aquel menoscabo en algún derecho o interés no patrimonial de la víctima. Que, por lo anterior, solicita por concepto de daño moral la suma de \$50.000.000.-, a fin de resarcir los perjuicios expuestos, o lo que el tribunal estime pertinente. Expone que, se toma en consideración que el departamento tuvo un costo aproximado de \$200.000.000.-, por lo que el daño moral correspondería a una cuarta parte de dicho precio.

Alude que, en cuanto al **régimen jurídico aplicable**, este es aquel establecido en el artículo 7 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, el cual establece su supremacía sobre cualquier otra norma, en relación a las materias tratadas en ella. Que, el artículo 18 del mismo cuerpo normativo establece que: “El propietario primer vendedor de una construcción, es responsable de todos los perjuicios que provengan de las fallas o defectos en ella, sea durante o después de terminada.” Que, conjuntamente con la responsabilidad que establece la Ley General de Urbanismos y Construcción, esta surge de la celebración de un contrato, por lo que el marco normativo en cuanto al comportamiento de quien suscribió el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que se produciría en el futuro, producto de una construcción e instalaciones de elementos que provocarían daños, hace presumir que no se ha respetado el principio de Buena Fe.

Añade que, como lo ha establecido la doctrina, la responsabilidad que contempla la Ley General de Urbanismo y Construcción, es un régimen jurídico de responsabilidad objetiva, por lo que exime a su parte de probar el dolo o la culpa en la conducta de los demandados, no siendo esta una responsabilidad objetiva absoluta, fundada únicamente en la existencia del daño, sino que además del daño se debe probar que éste proviene de las “fallas o defectos.” Que, los perjuicios sufridos por su representado, son una consecuencia de las fallas o defectos de las que la Inmobiliaria Alto Ecuador y la constructora son responsables. Que, la contraparte alegará que ha cumplido con las obligaciones legales, ya sea reparando defectos o fallas, o tratando de mitigar el daño en la persona de su representado, hipótesis que no puede ser aceptada por el tribunal ya que el incumplimiento de entregar la propiedad libre de defectos o fallas, derechamente no ha existido, produciendo los daños y perjuicios indicados.

Sostiene la demandante que, en el caso de autos, las obligaciones que surgen del contrato de compraventa en relación con la Ley General de Urbanismo y Construcción, la responsabilidad del primer vendedor y del constructor, si bien no encuentra como fundamento la solidaridad legal, igualmente corresponden a aquellas obligaciones que en doctrina se denominan “in solidum”, caracterizadas porque generan el principal efecto de solidaridad pasiva, en la cual el acreedor puede demandar el total de la deuda a cualquiera de los deudores, pero sin los efectos de dicha institución jurídica. Agrega que, las obligaciones “in solidum” se definen como: “Aquellas que tienen causas distintas y un objeto idéntico que deben por el todo a un sólo acreedor por varios deudores. Cada uno de los deudores debe el mismo objeto por el todo, es decir, insólidum. En cambio, los deudores de las obligaciones solidarias lo son de una obligación que presenta la misma causa, y los deudores de las obligaciones in solidum lo son de varias causas distintas”. Agrega que, los efectos de la obligación in solidum no son idénticos a la solidaridad pasiva, ya que los llamados efectos secundarios de la solidaridad pasiva no tienen ninguna aplicación en las obligaciones in solidum.

Señala además que, la Ley General de Urbanismo y Construcción, ha establecido en el artículo 18 inciso séptimo que: “Las condiciones ofrecidas en la publicidad y la información que se entregue al comprador se entenderán incorporadas al contrato de compraventa”. Que, en este sentido, se debe entender



Foja: 1

que el demandado no ha cumplido con las condiciones ofrecidas en la publicidad, en lo relativo a las terminaciones de alta calidad, termopaneles y eficiencia energética.

Añade que, la Ley General de Urbanismo y Construcción, establece el plazo de prescripción en el artículo 18 inciso noveno número dos, que indica como plazo cinco años, cuando se trate de fallas de los elementos constructivos o de las instalaciones, el cual, en virtud de la misma norma se cuenta desde la fecha de recepción definitiva de la obra, por parte de la Dirección de Obras Municipales. Precisa que, la cláusula primera del contrato de compraventa celebrado entre las partes dice: “la recepción definitiva del edificio fue otorgada por Certificado 366/2013 de 30 de diciembre de 2013 de la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar”. Que, además han existido interrupciones a la prescripción de la acción deducida, por parte de la inmobiliaria, pues hubo múltiples instancias, en que la demandada realizó gestiones para poder solucionar los problemas presentados que, por evento, duraron entre la notificación del defecto y la solución prestada por la inmobiliaria, entre 3 a 6 meses promedio.

Indica que, lo anteriormente descrito, son hechos de interrupción natural de la prescripción, pues importan el reconocimiento de defectos de la construcción o de las instalaciones que a la inmobiliaria le correspondía corregir, operando lo establecido en el artículo 2518 inciso segundo del Código Civil, el cual prescribe: “Se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente.”

Concluye indicando que, en base a los hechos descritos, y la responsabilidad que cabe a los demandados solicita se dicte sentencia condenatoria en contra de INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA, representada legalmente por don Norberto Casimiro Martin Sainz, y en contra de CONSTRUCCIONES FOMENTA LIMITADA, representada por don Jorge Dib Guerrero, ordenando el pago a la demandada de las siguientes partidas: 1) Que se declare la responsabilidad contractual que corresponde a la demandada en la comisión de todos y cada una de las fallas o defectos de los elementos de la construcción y de las instalaciones, todo ello en virtud del artículo 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, Decreto Ley 458 del 13 de abril de 1976; 2) Que se declare que se autoriza al demandante para efectuar por un tercero a expensas de la demandada, todas y cada una de las reparaciones que requiere la propiedad de marras; 3) Que se declare además la obligación de indemnizar todos los perjuicios señalados por los montos indicados en la demanda, correspondiente a la suma de **\$40.425.000.-** por daño emergente, más los intereses correspondientes y daños que se sigan devengando durante la sustanciación de la presente litis; **\$8.910.000.-** por lucro cesante más los intereses correspondiente y lucro cesante que se siga devengando durante la sustanciación del juicio; y la suma de **\$50.000.000.-** por daño moral, más los intereses correspondientes, llevando a cabo al momento de dictar sentencia condenatoria la adición correspondiente a todo el tiempo que dure la tramitación de este procedimiento. Agrega que en su concepto, deberían agregarse a las sumas ya solicitadas al menos el número de dividendos que deberán ser pagados por su representado durante la tramitación del presente juicio y los respectivos reajustes en cada una de las indemnizaciones solicitadas, cuyo total es la suma **\$99.335.000.-**, sin perjuicio de la suma que el tribunal determine en cada una de estas de acuerdo a su criterio.

Solicita se dé lugar a la demanda deducida y condenar a las demandadas al pago de las sumas y peticiones que se formulan en el cuerpo de la demanda, con



Foja: 1

inclusión expresa de aquellas sumas que sean devengadas como gastos durante la tramitación de este juicio, todo ello con costas.

SEGUNDO: Que, con fecha 21 de enero de 2019, comparece don **Christian Muñoz Valdés**, abogado en representación de la demandada **CONSTRUCCIONES FOMENTA LIMITADA**, quien contestó la demanda solicitando el rechazo de la misma, con costas.

Sostiene que, en la demanda no existen hechos atribuidos a Constructora Fomenta Ltda., ni a ninguno de sus ejecutivos o trabajadores, sino que en todos los puntos se menciona o responsabiliza a la "inmobiliaria". Agrega que, esto es consistente con lo expresado en la demanda al referirse al "Régimen legal de las obligaciones de autos," donde equivocadamente se expresa que la constructora debiera ser responsable por los supuestos daños y perjuicios causados por la inmobiliaria, por una supuesta obligación "in sólido" y no por hechos propios, interpretación que es errada. Que, sin perjuicio de lo anterior su representado controvierte todos y cada uno de los hechos, afirmaciones, alegaciones y montos en que se avalúan los supuestos perjuicios, expresadas por la demandante.

Alega la demandada, **CONSTRUCCIONES FOMENTA LIMITADA**, la falta de **legitimación activa** dado que de la demanda no se concluye que el demandante sea el actual propietario de la vivienda mencionada, pues no se acompañan antecedentes que prueben el dominio del inmueble, supuestamente afectado, siendo esto relevante dado que el régimen de responsabilidad de la Ley General de Urbanismo y construcción, en su artículo 18, se prescribe que las acciones que se regulan en dicha disposición corresponde ejercerlas al propietario del inmueble objeto de los supuestos daños.

Señala que, la actora ha optado expresamente por acogerse al **régimen de responsabilidad** de la Ley General de Urbanismo y Construcción, por lo que esto conlleva que se desestima el régimen de responsabilidad general contenido en el Código Civil, esto es, el de responsabilidad por culpa o dolo, sin que le sea posible mezclar disposiciones y principios de uno u otro régimen.

Agrega que, no es posible concluir del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y construcción, ni de ninguna otra que probado un daño del que eventualmente deba responder el propietario primer vendedor, la constructora deba responder solidariamente, dado que la solidaridad es de derecho estricto, aun cuando en todo caso el mismo demandante habría descartado de plano recurrir a esta institución jurídica. Que, además rechaza de plano la aplicación de la institución de las obligaciones "in solidum", por ser improcedente en el caso de autos, además de tratarse de una tendencia doctrinal y jurisprudencial incipiente que no encuentra asidero en norma objetiva expresa.

Que, lo referido a las obligaciones "in solidum" no es aplicable al caso de autos respecto de su representada por dos razones siendo estas las siguientes: 1) Los requisitos propios de esta institución de obligaciones "in sólido" implican la participación de la parte obligada en los hechos causantes del daño, en conjunto con otros participantes y que de aplicarse la forma tradicional de la responsabilidad civil contenida en el Código Civil, se traduciría en responder por cuota. Que, en ningún caso, esta institución establece que una parte sea obligada por los hechos de otra, como es el caso de la solidaridad. Que, en el caso de autos, la demandante no ha descrito ni alegado ningún hecho en que su representada, **CONSTRUCCIONES FOMENTA LTDA.**, haya ocasionado algún daño sobre el que deba responder ni individualmente, ni solidariamente, ni por la denominada obligación "in sólido"; 2) Que, no es legítimo que el demandante invoque normas que no sean las contenidas en la ley General de Urbanismo y Construcciones, dado que el



Foja: 1

demandante ha optado expresamente, por el régimen de responsabilidad de la ley General de Urbanismo y Construcciones, desechando invocar a su favor normas del Código Civil o de otro régimen de responsabilidad. Que producto de lo anterior, si el demandante invocara la institución de obligaciones "in sólido" estaría invocando las reglas de responsabilidad civil del Código Civil, lo que atenta con lo que la doctrina ha establecido en relación a que una vez optado por uno de los regímenes no puede mezclar normas extraídas de unos y otros.

Hace presente, en cuanto a la **prescripción**, que la acción deducida debe ser declarada prescrita, en base a lo establecido en el artículo 18 parte final de la Ley General de Urbanismo y Construcción la que establece normas sobre prescripción indicando lo siguiente: "Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en los plazos que se señalan a continuación: 1.- En el plazo de diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble, 2.- En el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones; 3.- En el plazo de tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras. En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos, las acciones prescribirán en el plazo de cinco años. Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del señalado en el número 3, que se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo."

Añade que, con los antecedentes contenidos en la demanda, es posible concluir que el caso de autos se trata de una de las situaciones del número 2, esto es, "cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones." Que, además en la misma demanda el actor reconoce que el plazo a considerar es el de 5 años, la que debe ser contada desde la fecha de recepción definitiva de las obras, esto es 30 de Diciembre del año 2013. Que, en la presente causa la litis se trabó el día 14 de enero del año 2019, es decir, más de 15 días después de haber prescrito la acción. Precisa que el hecho de existir en el presente juicio codemandados hace aplicar como fecha de traba de la Litis la de la última notificación, situación ocurrida el 14 de enero del año 2019, ocasión en que se notificó a la codemandada, la inmobiliaria Alto Ecuador Limitada, por lo que la acción deducida se encuentra prescrita y la demanda debe ser rechazada.

Sostiene que, las alegaciones relativas a la interrupción no resultan pertinentes pues no se han acompañado documentos ni invocado hechos claros y precisos en los que se demuestre un reconocimiento de la inmobiliaria de los hechos atribuidos a ella, situación que no afecta a su representada, pues son supuestos hechos que interrumpirían la prescripción en contra de los intereses de la inmobiliaria. Que, al no existir solidaridad, la eventual interrupción de la prescripción en contra de la inmobiliaria no perjudica a su representada, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2519 del Código Civil.

Solicita tener por contestada la demanda, rechazando los fundamentos e imputaciones de la misma, en base a las consideraciones de hecho y derecho recién expuestas, y en definitiva, no dar lugar a ella y absolver a su representado de toda responsabilidad, con expresa condenación en costas.

TERCERO: Que, con fecha 21 de enero de 2019, la demandada **INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA**, contestó verbalmente en audiencia la demanda, solicitando el rechazo de la misma, con costas.



Foja: 1

Sostiene que, no son efectivos los hechos descritos en la demanda, tanto en su ocurrencia como en las consecuencias atribuidas, y que tampoco son efectivos los supuestos defectos descritos como causa de los daños, sino que lo que ha existido es un mal uso de las terminaciones del departamento.

Agrega que, el mal uso queda demostrado por las circunstancias que de once departamentos del edificio, solo en el departamento del actor existirían los problemas alegados. Indica que, lo anterior queda demostrado en las contradicciones fácticas de los propios dichos de la demanda, sosteniéndose por una parte que los defectos del departamento han causado perjuicios a la vida familiar y por otra parte afirmando que estos defectos le han impedido percibir las rentas de arrendamiento del inmueble, al mismo tiempo que pretende el pago de daños morales por habitar el departamento. Afirma que no existen las pretendidas fallas de los elementos constructivos o de instalaciones pretendidas, sino que por el contrario de existir y ser probadas se tratarían de falla de terminaciones y acabados.

Añade que, las acciones en contra de la inmobiliaria se encuentran prescritas de conformidad con lo establecido en el artículo 18 número 3 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

Indica que, el edificio se construye, termina y entrega con estricta sujeción y cumplimiento del contrato de venta, incluyendo lo especificado en la publicidad del edificio, y que el termopanel instalado es el especificado en los trípticos de publicidad. Que lo anterior lo manifestó el comprador en la cláusula quince de la escritura pública de promesa de compraventa, la cual fue otorgada ante el Notario Público de Valparaíso don Luis Fischer Yavar, con fecha 12 de septiembre de 2013

Refiere que, no existe perjuicio alguno de carácter económico, porque el actor señala que la propiedad no está en condiciones de ser utilizada y se reclama daño moral por vivir en ella, lo que constituye dos pretensiones contradictorias entre sí.

Concluye señalando que, existe incongruencia entre los valores pretendidos por el actor y la envergadura de los supuestos defectos reclamados. Que, en cuanto al daño emergente este está dado por el valor de los dividendos, mientras la unidad no esté en condiciones de ser utilizada, sin embargo el actor la ha estado habitando junto a la familia de forma permanente según sus propios dichos. Que, en lo relativo al lucro cesante, este se atribuye en forma artificiosa a la imposibilidad de arrendar la propiedad, pero sin embargo se ha destinado a la vida familiar del demandado. Que, en cuanto al daño moral, este sería para resarcir perjuicios y daños inexistentes que la demandada no ha causado ni motivado.

Se solicita tener por contestada la demanda y que se rechace en todas sus partes con costas.

CUARTO: Que, con fecha 21 de enero de 2019 se realiza la audiencia de estilo, con la asistencia de todas las partes debidamente representadas. Que se tiene por contestada la demanda por parte de ambas demandadas CONSTRUCCIONES FOMENTA LIMITADA e INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA.

Que, se hace el llamado a conciliación el cual no se produce, por falta de acuerdo entre las partes.

QUINTO: Que, con fecha 25 de enero y 20 de marzo de 2019 se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes: 1) Efectividad que luego de un mes de uso, la llave principal de la ducha del departamento ubicado en calle Quito, 205, departamento 3B, Las Colinas, condominio Edificio Alto Ecuador, Viña del Mar, se soltó, y que la inmobiliaria demandada, después de muchos arreglos, decidió cambiarla, ya que el aparato no



Foja: 1

tenía solución. Hechos y circunstancias que lo acreditarían; 2) Efectividad que en la tina del baño principal, salieron al descubierto abolladuras que habían sido tapadas anteriormente, arreglándolo temporalmente la inmobiliaria demandada, arreglo que no funcionó, por lo que la inmobiliaria demandada tuvo que cambiar la tina. Hechos y circunstancias que lo acreditarían; 3) Efectividad que por las ventanas del inmueble se produce la filtración de las lluvias. Hechos y circunstancias que lo acreditarían; 4) Efectividad que a causa de la filtración, el departamento presenta humedad. Hechos y circunstancias que lo acreditarían; 5) Efectividad que las ventanas del inmueble no son capaces de aislarlo con el exterior. Hechos y circunstancias que lo acreditarían; 6) Efectividad que el sistema de alcantarillado se tapa constantemente al drenar la tasa del baño. Hechos y circunstancias que lo acreditarían; 7) Efectividad de existir perjuicios. Monto y naturaleza de los mismos; 8) Efectividad que el demandante carece de legitimación para accionar en estos autos. Hechos y circunstancias que lo acreditarían; 9) Efectividad de encontrarse prescrita la acción y/o de haberse interrumpido. Hechos y circunstancias que lo acreditarían; 10) Efectividad de que los problemas denunciados en la demanda solo afectaron al departamento del demandante en el edificio construido y no afectaron a los demás departamentos. Hechos y circunstancias que lo acreditarían.

SEXTO: Que, con fecha 14 de diciembre de 2018, 28 y 29 de marzo de 2019 la **demandante rindió prueba documental**, consistente en: **1)** Mandato Judicial de fecha 10 de diciembre de 2018, otorgado ante el Notario Público de Valparaíso don Gabriel Ferrand Miranda y anotado en el repertorio bajo el número 5071-18; **2)** Correos electrónicos de fecha 09 de enero, 12 de enero, 09 de julio, 16 de junio, 17 de junio y 09 de diciembre de 2015; 13 de julio, 19 de julio de 2016; 02 de abril y 24 de mayo de 2017; y 16 de abril de 2018; **3)** Carta de propuesta de arreglos de 12 de noviembre de 2017; **4)** Carta de fecha 27 de julio de 2018; **5)** Copia autorizada de Escritura Pública de compraventa con mutuo hipotecario, de fecha 31 de marzo de 2014, otorgado ante el Notario Público de Valparaíso don Luis Fisher Yavar y anotada en el protocolo bajo el número 3619/2014; **6)** Folleto de publicidad de Edificio Alto Ecuador; **7)** Fotocopia simple del folleto de publicidad de Edificio Alto Ecuador, con escrito de características y especificaciones técnicas; **8)** Certificado de dominio vigente de la propiedad de autos emitido con fecha 06 de julio de 2018 por el Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar.

SÉPTIMO: Que, con fecha 18 de enero y 13 de marzo de 2019 la demandada **CONSTRUCCIONES FOMENTA LIMITADA, rindió prueba documental**, consistente en: **1)** Mandato Judicial de fecha 17 de enero de 2019, otorgado ante el Notario Público de Viña del Mar don Francisco Fuenzalida Rodríguez y anotado en el repertorio bajo el número 307; **2)** Informe técnico de empresa METALVAL de fecha 13 de febrero de 2019; **3)** Manual de uso de Edificio Alto Ecuador.

OCTAVO: Que, con fecha 21 de enero, 22 de marzo y 29 de marzo de 2019 la demandada **INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA, rindió prueba documental**, consistente en: **1)** Mandato Judicial de fecha 18 de enero de 2019, otorgado ante el Notario Público de Viña del Mar don Carlos Arias Ortiz y anotado en el repertorio bajo el número 0439; **2)** Informe descriptivo de las ventanas de aluminio instaladas en el edificio Alto Ecuador; **3)** Tres correos electrónicos de fecha 01 de agosto de 2016; **4)** Manual general de uso de Edificio Alto Ecuador; **5)** Dos correos electrónicos de fecha 04 y 14 de febrero de 2018; **6)** Certificado de recepción parcial de obras del departamento 3B de Edificio Alto



Foja: 1

Ecuador; 7) Acta de entrega del Departamento 3B de Edificio Alto Ecuador, suscrita por el demandante; 8) Reserva de inmueble de fecha 17 de agosto de 2013; 9) Copia autorizada de la escritura pública de compraventa con mutuo hipotecario de fecha 31 de marzo de 2014, otorgada ante el Notario Público de Valparaíso don Luis Fischer Yavar, y anotada en el repertorio bajo el número 3619/2014; 10) Copia de contrato de promesa de compraventa celebrada entre el demandante e Inmobiliaria Alto Ecuador Limitada, otorgada ante el Notario Público de Valparaíso don Luis Fischer Yavar, de fecha 12 de septiembre de 2013, y anotada en el repertorio bajo el número 10.647; 11) Copia de aviso de oferta de venta del departamento 2-A del Edificio Alto Ecuador; 12) Copia del Formulario Único de Atención de Público, N° Caso R2018W2578265, de fecha Ingreso: 14 de noviembre de 2018; 13) Copia de la carta de respuesta del Servicio Nacional del Consumidor dirigida a doña Damaris Apablaza Calderón de fecha 21 de diciembre de 2018, y respuesta del reclamo emitida con fecha 19 de diciembre de 2018 por la Inmobiliaria Alto Ecuador Ltda.

NOVENO: Que, con fecha 25 de marzo de 2019 la demandante rindió prueba testimonial, consistente en la declaración de los testigos doña DAMARIS ELEONORA APABLAZA CALDERÓN, doña SILVIA ANGÉLICA IGLESIAS CAMPOS y don BAIRON ABEL CÁRDENAS CONTRERAS.

Que, la testigo doña **Damaris Apablaza Calderón**, legalmente juramentada y al tenor del auto de prueba en síntesis declara que vive en el departamento 3 A y que respecto a la soltura de la llave principal de la ducha del departamento se enteró de esto por Ernesto Lertora, a raíz de un problema similar que la testigo señala haber tenido, y que el demandante estaba pidiendo cambio de la llave porque el problema no tenía solución, pero no sabe con certeza si le cambiaron la llave. Reconoce la testigo que pese a haber entrado en el baño no hizo funcionar la llave.

Que, en cuanto a la existencia de filtraciones por las ventanas del inmueble, la testigo expone que tanto en el departamento de Ernesto Lertora como en el suyo hay un gran problema con la filtración de las aguas lluvias por las ventanas. Agrega que entró en el departamento del demandante quien le mostró el problema que estaba teniendo con sus ventanas. Especifica que hay problemas de cierre de manilla, descuadre de marcos por lo que el cierre no es hermético y los marcos mismos de las ventanas en sus uniones no están sellados, por lo que cuando llueve con viento y agua se filtra. Que, se estableció que todas las ventanas de los dormitorios y del living serían termopaneles, pero en el dormitorio principal hay una ventana fija que no se abre y esa ventana no es termopanel sino que es de vidrio simple.

Indica la testigo que el viento se filtra con mucha facilidad y que la promesa de venta y propaganda era aislamiento térmica y acústica, lo que no se cumplió, ya que las ventanas son de aluminio y deberían haber sido de PVC, además las ventanas son demasiado grandes y pesadas para el sistema de bisagra que tienen. Refiere que a él se le hicieron ciertos arreglos pero de forma muy superficial y con personas que no tenían conocimientos específicos, ya que estos eran los mismos maestros que hacían todos los trabajos de pintura, plomería y electricidad. Agrega que al demandante le ocurrió lo mismo.

La testigo expresa además que, el departamento presenta humedad, y que la inmobiliaria hizo arreglos estéticos en la pintura de los muros, que se dañaron los papeles murales los que presentaron moho y se filtraron debido a la humedad. Indica que también desde la llegada al edificio hubo problemas de alcantarillado lo



Foja: 1

que hizo presente tanto él como don Ernesto Lertora a la Inmobiliaria, esto porque se comenzaron a tapar los inodoros de los departamentos.

Precisa la testigo que la humedad en el departamento de la demandante se produce en las paredes que dan hacia el exterior, dormitorios y living-comedor, donde el mural se dañó con moho, se infló y se empezó a desprender. Que, además, en los dos primeros años la constructora era quien ejecutaba los arreglos después de las lluvias, pero estos eran solo estéticos sin solucionar el problema de fondo, y que el tercer piso tiene problemas graves de filtración de aguas lluvias a través del techo y en el centro del edificio.

En relación a los perjuicios expone la testigo que hay un perjuicio económico por una propiedad nueva de un valor alto, por lo tanto el daño es grande, que ignora el monto del perjuicio pero si hay un daño en el departamento y un daño psicológico a la familia que tiene que vivir con esa situación cada año.

Que, la testigo doña **Silvia Iglesias Campos**, legalmente juramentada y al tenor del auto de prueba en síntesis declara que durante un año fue arrendataria del departamento 3 C del Edificio Alto Ecuador, en el mismo piso del departamento del demandante, y que el departamento que habitaba sufrió daños producto de lluvias con filtraciones a través del techo y de las ventanas, generando hongos e inundaciones reiteradas. Que, producto de lo anterior recurrió a los vecinos del mismo piso para saber si compartían estos problemas, siendo estos vecinos doña Damaris Apablaza y don Ernesto Lertora. Agrega que el Sr. Lertora le comentó los problemas de sus ventanas y del baño, la tina y la llave, y que también le mostró los arreglos que habían efectuado y que no habían tenido eficacia

Refiere la testigo que le consta que se hicieron más de dos inspecciones por parte del arquitecto de la Inmobiliaria, habiéndose hecho reparaciones las que no sirvieron, continuando las filtraciones tanto en los espacios comunes como en los departamentos.

Indica que en cuanto a la llave principal de la ducha del departamento del demandante no tiene conocimiento exacto de la fecha en que se produjo el problema, pero si observó directamente en el baño las abolladuras producidas como consecuencia del cambio de llaves y de la mala calidad de los materiales utilizados. Añade que, pudo observar directamente las filtraciones de lluvias en las ventanas del inmueble y la humedad producida. Respecto de la efectividad en cuanto a que las ventanas del inmueble no aíslan del exterior el testigo expresa que entraba la lluvia, y que además las ventanas no cumplían con la función de aislar ruido y frío. Indica también que ha visto directamente que el sistema de alcantarillado se tapa constantemente al drenar la tasa del baño.

Declara que la Inmobiliaria o la Constructora hizo algunos arreglos en la llave principal de la ducha, de la tina, de las ventanas y aislación del departamento del Sr. Lertora, pero estos no cumplieron con sus objetivos, agregando que las ventanas no son de termopanel.

En cuanto a los perjuicios el testigo señala que le consta que estos existieron porque la propiedad se ha devaluado con los daños, pero desconoce el monto de los mismos. Refiere que también se produjeron daños morales por cuanto el señor Lertora sufrió un periodo largo de stress debido a los problemas que no tenían respuesta, y teniendo temor especialmente a lo que pudiera ocurrir cuando se anunciaba lluvia.

Que, el testigo don **Bairon Cárdenas Contreras**, legalmente juramentado y al tenor del auto de prueba en síntesis declara que conoció a Ernesto a mediados del año 2014 y que cuando asistió al domicilio del demandante este le comentó que



Foja: 1

tenía unos problemas en la ducha y en el baño principal, notando que había humedad debido al hongo presente en el techo. Añade que vio al demandante unas tres veces el año 2015 debido a que el hijo menor de este último sufrió un cuadro respiratorio y se percató que generaban corrientes de aire en el baño lo que afectaba al menor al bañarlo.

En relación a la filtración de humedad y la falta de aislación de las ventanas del inmueble el testigo refiere que se pudo percatar que las ventanas no estaban bien cuadradas, lo que provocaba una corriente de aire, y que las ventanas no eran termopaneles, sino que de un aluminio de color rojizo. Respecto a los problemas de alcantarillado el año 2015 una vez uso el baño y al tirar la cadena se devolvió todo.

DÉCIMO: Que, con fecha 28 de marzo de 2019 la demandada CONSTRUCCIONES FOMENTA LIMITADA rindió prueba testimonial, consistente en la declaración de los testigos doña LAURA Zahr Viñuela, don SALVADOR Zahr Maluk y don PATRICIO SEPÚLVEDA SHIESSER.

Que, la testigo doña **Laura Zahr Viñuela** legalmente juramentada y al tenor del auto de prueba en síntesis declara que ocupa el departamento 2C, como propietaria, desde el año 2016 y que tenía conocimiento de algún conflicto entre las partes, pero no supo el detalle, agregando que de los problemas denunciados en la demanda a ella no le ha pasado nada de eso.

Indica la testigo que su departamento cuenta con termopaneles en algunas ventanas.

Que, el testigo don **Salvador Zahr Maluk**, legalmente juramentado y al tenor del auto de prueba en síntesis declara que en lo relativo a la llave principal de la ducha del departamento del demandante, es lo natural en cualquier edificio y que la probabilidad de que una falle es un hecho y que se trate de cambiarla es absolutamente normal. En lo relativo a la tina del baño principal no es efectivo que esta haya tenido abolladuras, sino que una picadura que es algo usual en la dinámica de una construcción, en estos casos el protocolo de reparación es sugerir un esmalte para así no sacar la tina y si el esmalte no da resultado se proceda al cambio de la tina como entiende que ocurrió en el caso del demandante, pero esto igualmente es un hecho natural en el oficio de la construcción.

Expone que en cuanto a la filtración de lluvias por las ventanas no le consta dicha situación, que por lo demás sería de difícil demostración y prueba, pero lo que si puede ratificar con absoluta certeza es que en su departamento, que es vecino al del señor Lertora y que se encuentra al mismo nivel, no se ha producido ninguna filtración de esta especie. Que, no le consta que a causa de la filtración alegada el departamento presente humedad. Ratifica el testigo que las ventanas utilizadas son de alta gama y fueron realizadas por una empresa subcontratista de alta experiencia en el rubro y su entrega fue ratificada por la Inspección Técnica de la Obra en perfectas condiciones. Añade que dichas ventanas son capaces de aislar tanto térmica como acústicamente el interior del exterior.

Expresa que en lo relacionado al alcantarillado no es efectivo que este se tape constantemente, que solo es efectivo que en algunas ocasiones se ha producido ese problema por lo cual se ha contactado a la empresa Fomenta para que verificara cualquier deficiencia en la instalación. Que practicado este estudio se concluyó que la instalación está en perfectas condiciones y que las veces en que se han producido los eventos, estos son frutos de la introducción a la red de una serie de objetos como toallas higiénicas, envase de plumavit y otros, los que han producido las obstrucciones mencionadas. Indica que en la actualidad han dejado de ocurrir tales eventos fruto de la advertencia sobre el uso de la red.



Foja: 1

El testigo reconoce la firma y autoría del documento titulado “Informe descriptivo de las ventanas de aluminio instaladas en el Edificio Alto Ecuador”, acompañado por la codemandada Inmobiliaria Alto Ecuador. Expresa que el documento referido lo emitió para poder delimitar la real extensión del tema vinculado a las ventanas del Edificio Alto Ecuador, saber cuáles son los tipos de ventanas y el número de ventanas de cada departamento y con ocasión de solicitar la presencia del supervisor de la empresa contratista para que visitara el departamento del Sr. Lertora y emitiera un informe en relación al tema.

Que, el testigo don **Patricio Sepúlveda Shiesser**, legalmente juramentado y al tenor del auto de prueba en síntesis expone que en cuanto a la filtración de las ventanas no le consta porque al momento de realizar la visita no había daños evidentes de dichas filtraciones. Que en cuanto a la efectividad del cierre de las ventanas estas presentaban daños atribuibles a una mala manipulación del ocupante, lo que obviamente estaba ocasionando la imposibilidad de cerrarlas. Añade que cuando se hizo la evaluación del departamento, este presenta dos tipos de cerramientos o ventanas, unas de abatir, las que son para los dormitorios y una de corredera para el comedor, que respecto de las de corredera se le efectuó posteriormente una post venta de reparación, por considerarse parte de la garantía, y básicamente en ese caso hubo un error de instalación de un burlete que es la goma que conecta el cristal con el aluminio.

El testigo reconoce la firma y autoría del documento acompañado por Construcciones Fomenta Ltda., titulado “Informe Técnico edificio Alto Ecuador”, de fecha 13 de febrero de 2019. Agrega el testigo que concurrió personalmente al departamento del Sr. Lertora y constató los hechos para emitir dicho informe, precisando que todas las ventanas del departamento son con termopanel a excepción de la corredera de logia, que es con cristal laminado, lo que significa que es un cristal compuesto por dos capas de cristal y una lámina de polímero.

Explica el testigo que el termopanel es un cristal compuesto por dos capas y un separador porta sales, que son sales hidrosópicas, que retienen la humedad entre los dos cristales, lo que tiene como finalidad disminuir las transmisión termo-acústica. En cuanto al cristal laminado su función primordial es de seguridad y que en caso de rotura los elementos no se disgreguen, lo que no conlleva que el termopanel sea mejor que el cristal laminado, sino que son funciones distintas.

Precisa el testigo que él estuvo a cargo de la reparación de la ventana con un equipo de trabajadores expertos en el área, e indica que atendió otros dos departamentos del mismo Edificio Alto Ecuador que han presentado problemas encargándose la empresa Metalval de la reparación de ellos.

UNDÉCIMO: Que, con fecha 27 de marzo de 2019 la demandada INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA rindió prueba testimonial, consistente en la declaración de los testigos don FRIEDERICH VON MEYENN MARTIN, don MIGUEL ZAHR MALUK, don PAULO DONOSO JOHNSON y don LUIS ANDRADE MUÑOZ.

Que, el testigo don **Friederich Von Meyenn Martin**, legalmente juramentado y al tenor del auto de prueba en síntesis declara que llegó a vivir al departamento 2-A del Edificio Alto Ecuador en Agosto de 2017, y que las ventanas de dicho departamento no se filtran, agregando que ha visitado el Depto. 3-B del demandante quien le mostró las ventanas que están malas, incluso rotas, lo que se produjo ya que les pusieron cuños en la esquinas que tienen bisagras para mantenerlas abiertas, y que con el viento se produjo la presión para que éstas se deformaran. Añade que, en relación a las filtraciones sólo le consta la rotura de una tubería, la que reparó la Inmobiliaria o Constructora, indicando que constan



Foja: 1

otras filtraciones, salvo el hecho de que eventuales filtraciones y humedad en el departamento del demandante puedan deberse justamente por los problemas de las ventanas.

Refiere el testigo que respecto del alcantarillado éste se tapó en dos o tres ocasiones y ello se debió a que hubo personas que arrojaron pañales, toallas femeninas, aceites y/o grasa a los desagües de baño y cocina, las que formaron tapones. Pero que durante los últimos tres o cuatro meses, ello no se ha producido, ya que se hizo una campaña en el edificio al efecto.

Repreguntado para que diga, si sabe si otros departamentos del edificio Alto Ecuador, han presentado los problemas declarados por el demandante Sr. Lértora, el testigo responde que solo uno, el Depto. 3-A, por la misma razón de colocar esquineros en las ventanas y éstas se deformaron, lo que sabe por haberlas ido a ver.

Que, el testigo don **Miguel Zahr Maluk**, legalmente juramentado y al tenor del auto de prueba en síntesis declara que aproximadamente en el año 2013 compró el departamento 3-C del edificio Alto Ecuador, el que era nuevo y que lo adquirió para renta. Agregando que ha tenido a tres arrendatarios hasta la fecha su hijo José Miguel Zahr, luego doña Silvia Iglesias y ahora Leonardo Zahr.

Indica el testigo que respecto del Depto. 3-B, desconoce los problemas que haya tenido el Sr. Lértora, pero que en su propio departamento sólo tuvo un problema ya que en el año 2013-2014, en el invierno, se llovió por la lucarna central del edificio, lo que implicó la presencia de agua en el pasillo del tercer piso, entrando algo de agua a su departamento por debajo de la puerta. Añade que la Inmobiliaria y/o Constructora repararon la lucarna y se solucionó el problema en los siguientes inviernos, hasta el invierno de 2017. Que, en el invierno de 2018, nuevamente se produjo una filtración en la misma lucarna y en un punto específico de una esquina, lo cual el testigo atribuye a la falta de mantención luego de la primera reparación, siendo esta responsabilidad de la administración del edificio por no prever las mantenciones oportunas.

Expone el testigo que desconoce la existencia de problemas del alcantarillado, ya que no recibió quejas al respecto de ninguno de los tres arrendatarios. Que, su ex arrendataria doña Silvia Iglesias Campos, a raíz de la inundación del año 2018 lo llamó indicando su preocupación ya que le estaba entrando agua por debajo de la puerta y que estaba presentándose humedad en el muro de acceso y por ello la visitó, constatando que efectivamente el muro tenía humedad en el sector pegado a la puerta, hasta una altura aproximada de un metro, haciéndole ver la responsabilidad de la Administración o del Comité de Administración, por no haberse hecho las mantenciones que corresponden.

Que, el testigo don **Paulo Donoso Johnson**, legalmente juramentado y al tenor del auto de prueba en síntesis señala ser arrendatario del departamento 1-D del edificio Alto Ecuador, viviendo allí dos años, y que en su caso no se han dado las fallas señaladas por el demandante, añadiendo que el departamento del demandante tiene un metraje y una ubicación distinta. Que, respecto de los temas que están en discusión, en cuanto a las ventanas indica no haber tenido problemas de ningún tipo con ellas, ni en dormitorios ni en el living.

Refiere el testigo que no se ha efectuado mantenimiento al techo del edificio, y que de hecho cuando él llegó a vivir al edificio en el año 2017 se comunicó mediante correo electrónico el Sr. Lértora con los copropietarios, con el fin de realizar estos arreglos de problemas que al parecer existían de antes, arreglos que finalmente no se realizaron porque en esa oportunidad y siendo presidente de la comunidad del Edificio Alto Ecuador el Sr. Lértora, se negó a que se hicieran



Foja: 1

estos arreglos desde la Inmobiliaria, proponiendo una empresa externa para este asunto.

Que, el testigo don **Luis Andrade Muñoz**, legalmente juramentado y al tenor del auto de prueba en síntesis declara ser arquitecto y que al comienzo de la obra del edificio Alto Ecuador, en Julio de 2012, fue contratado por la Inmobiliaria Alto Ecuador en calidad de I.T.O. (Inspección Técnica de Obras).

Refiere el testigo que no tiene conocimiento en relación a los problemas en las llaves de la ducha del departamento del demandante, ya que su labor había terminado antes de la recepción del edificio, pero que al recibir de la constructora las obras terminadas, personalmente revisó cada una de las llaves de cada departamento, para verificar que cumplieran con las especificaciones técnicas, su correcto funcionamiento, que no gotearan y estuvieran firmes.

Respecto a las abolladuras en la tina del baño principal le parece extraño y no las ha visto, ya que él revisó los artefactos, comprobando su estado y que sean nuevos. Añade que en cuanto a la filtración de lluvia en las ventanas del inmueble del demandado el testigo declara que toda ventana recibe lluvia, pero evacúa por las perforaciones especiales que tiene hacia afuera, evitando así que el agua entre al departamento. Precisa que estas ventanas bien cerradas no filtran agua hacia adentro si están en buenas condiciones, y que de hecho se las prueban con manguera de forma horizontal. Agrega que desconoce las causas de humedad interior o filtración en estas ventanas, ya que son sofisticadas y de buena calidad.

Expresa el testigo no estar de acuerdo que las ventanas del inmueble no son capaces de aislarlo del exterior, ya que si las ventanas se usan de buena manera, no filtran ni dejan penetrar humedad hacia adentro. Si no están bien cerradas claro que entra agua y humedad.

Indica el testigo que en cuanto a los problemas de alcantarillado no tiene conocimiento, porque no es experto en este tipo de instalaciones, pero si se hicieron todas las pruebas para la preparación de la recepción y todo funcionaba adecuadamente.

Refiere el testigo que en cuanto al tipo de ventanas no recuerda su nombre, pero sí que son de aluminio de alta gama, y que por el tamaño de las ventanas y el peso del vidrio, tipo termo panel, se escoge la línea recomendada que las empresas que proveen certifican con estándares internacionales.

Contrainterrogado, el testigo declara que la última vez que visitó el edificio fue en Agosto de 2013, con todos los artefactos y ventanales revisados y aprobados, pero que en esa oportunidad no existían personas viviendo en el edificio. Añade que revisó todos los departamentos, uno por uno, y que respecto del departamento 3-B, recuerda que todas las ventanas eran de termo panel, salvo una esquinera muy angosta fija que no sabe si la cambiaron después.

DUODÉCIMO: Que, con fecha 14 de enero de 2020 se agregó a los autos informe psicológico pericial emitido por la perito doña Paola Alarcón Mandujano, a petición del demandante.

Que, el informe pericial referido consiste en una evaluación psicológica pericial del demandante don José Ernesto Lertora López a fin de informar sobre eventuales daños psicológicos sufridos por este en relación a los hechos de la causa. Que, luego de señalar la metodología de evaluación, se hace referencia a los antecedentes relevantes en relación a materias familiares, afectivas y ocupacionales de don José Ernesto Lertora López y de las razones que lo llevaron a adquirir el departamento materia del juicio.

Que, luego de una relación de los hechos efectuados por don José Ernesto Lertora López el informe indica que el examinado se encuentra afectado psico-



Foja: 1

emocionalmente tanto por las dificultades familiares, como por la problemática que ha significado la habitabilidad del departamento objeto de la demanda, y que aun cuando intenta separar los diversos ámbitos de su vida, evitando conectarse con sus emociones y sentimientos de modo integral, el ser humano no funciona de forma parcelada, sino que responde a su experiencia vital en interrelación de sus contextos como una unidad.

Que, en cuanto al objeto de la pericia en su parte conclusiva este informe señala que el demandante presenta una afectación psico-emocional, asociada a los problemas de habitabilidad que ha debido enfrentar en el departamento objeto de demanda, y la respuesta poco satisfactoria de la inmobiliaria contraparte, observándose la presencia de un cuadro mixto de ansiedad y depresión, en tanto dichas dificultades han significado un impacto negativo en la calidad de vida de su familia, a cuyo bienestar el evaluado otorga una alta valoración en su vida, representando gran parte del malestar psíquico observado.

Recomienda la pericia que el examinado se someta a un tratamiento especializado en salud mental, a fin de que disminuya la sintomatología mixta observada.

DÉCIMO TERCERO: Que, con fecha 16 de enero de 2020 se agregó a los autos informe pericial emitido por el perito Ingeniero Civil Industrial y Constructor Civil don Víctor Inostroza Bilbao.

Que, luego de hacer referencia al objeto del informe, a los antecedentes generales tenidos a la vista para la realización de este y la visita efectuada en terreno con motivo del reconocimiento pericial el día 27 de septiembre de 2019, se hace un análisis detallado de la ubicación de la propiedad, así como el estado actual de la misma, acompañándose en anexo al informe una serie de fotografías y otros antecedentes como planos y documentación revisada.

Que, en su punto 2.3.- relativa al estado actual de la propiedad el informe señala que el departamento 3B, en general se encontraba en normal estado de mantención conforme al tiempo transcurrido desde su puesta en uso. Pinturas de cielos en buen estado, revestimientos de papeles murales se presentaban con detalles menores de desprendimiento en algunas superficies de muros y mal acabado en encuentro con ventanas en vanos. Que, los revestimientos de pisos en general se presentan en normal estado de instalación, y mayoritariamente el departamento, en los puntos de interés indicados como puntos de prueba, se presentan con una adecuada instalación de sus elementos constructivos, estado y calidad de materiales de terminación conforme a lo especificado y con un estado de mantención adecuado en consideración al tiempo transcurrido desde su puesta en uso.

Que, se revisaron en detalle todas las ventanas, materia de interés por el propietario, efectuándose un análisis detallado de los mismos, adjuntándose fotografías y otros documentos considerados por presentar estas ventanas algunas observaciones importantes.

Que, se revisaron todas las habitaciones, sala de estar, comedor, pasillos, baños y cocina, se revisó el funcionamiento de las instalaciones de agua potable y alcantarillado, donde se pudo constatar el normal estado de funcionamiento y una adecuada descarga sanitaria tanto de lavamanos, vanitorio y wc,. Refiere que consultado el propietario, este respondió que todos los artefactos sanitarios funcionaban normalmente.

Que en cuanto al **punto 1 el auto de prueba** “Efectividad que luego de un mes de uso, la llave principal de la ducha del departamento ubicado en calle Quito, 205, departamento 3B, Las Colinas, condominio Edificio Alto Ecuador, Viña del Mar, se soltó, y que la inmobiliaria demandada, después de muchos arreglos, decidió cambiarla, ya que el aparato no tenía solución” , el informe indica que este



Foja: 1

fue resuelto, se atendió como post venta y a la fecha no presenta problemas en su operación.

Que, en lo relacionado al **punto 2 del auto de prueba** “Efectividad que, en la tina del baño principal, salieron al descubierto abolladuras que habían sido tapadas anteriormente, arreglándolo temporalmente la inmobiliaria demandada, arreglo que no funcionó, por lo que la inmobiliaria demandada tuvo que cambiar la tina.” , el informe señala que este problema fue resuelto, se atendió como post venta y a la fecha no presenta problemas en su operación.

Que, en cuanto al **punto 3 del auto de prueba**, “Efectividad que por las ventanas del inmueble se produce la filtración de las lluvias. Hechos y circunstancias que lo acreditarían.” , el informe sostiene que a la fecha de la revisión, no había evidencias físicas al interior de los recintos de que se hubieran producido filtraciones importantes de agua lluvia. Que, en los papeles murales de antepecho de ventana y bordes de estructura de aluminio de ventana no habían señales físicas que evidenciaran marcas de filtraciones notables de aguas lluvias, y sólo se pudo apreciar levemente papel mural desprendido en algunos sectores de los dormitorios y con algunas marcas de manchas menores de humedad.

Que, en cuanto al **punto 4 del auto de pruebas** “Efectividad que, a causa de la filtración, el departamento presenta humedad. Hechos y circunstancias que lo acreditarían.” , el informe indica que a la fecha de revisión no había evidencias físicas al interior de los recintos inspeccionados de presencia de humedad por filtración.

Que, en cuanto al **punto 5 del auto de prueba** “Efectividad que las ventanas del inmueble no son capaces de aislarlo con el exterior. Hechos y circunstancias que lo acreditarían.” , el informe expresa que a la fecha de revisión, se pudo verificar que las ventanas no cumplen en su actual estado con la función de uso para lo cual debieron ser diseñadas, dónde debió exhibir un estándar de calidad para la fabricación e instalación de todas las ventanas, ventanales y paños fijos distinto a la situación actual, donde no permitieron posteriormente a la instalación un adecuado cierre y operación de las mismas.

Añade que las ventanas de dormitorios, han tenido intervenciones que han producido un deterioro prematuro afectando la buena calidad de fábrica del producto y afectando la funcionalidad de los distintos componentes constitutivos y de alta sollicitación, como lo son la propia estructura que conforma la ventana. Indica el informe que en particular un diseño de estas características debe concentrar la mayor atención y prolijidad tanto para su diseño y justificación del mismo, como luego para su fabricación y posterior ejecución de instalación en obra, lo anterior en consideración a las grandes dimensiones de ventanas y ventanales como es éste caso.

Agrega que, los sistemas de cierres y mecanismos de fijación de apertura juegan un rol fundamental en la operación del conjunto debiendo otorgar la aislación térmica y acústica que se debe lograr con la especificación técnica y el elemento “ventana, ventanales y paños fijos” y en general todo el elemento vidriado que se emplaza en la envolvente del departamento, y que se orientan al exterior para cumplir su fin de uso que es aislar y garantizar una segura y correcta operación ante todo evento.

Precisa que en el caso del dormitorio principal, en que el perfil-riel inferior, presenta una deformación en 20 centímetros del riel aproximadamente. Que, lo anterior da cuenta de una dificultad que proviene del armado del elemento y ante la operación forzada debió deformarse para poder desplazarse en el riel. Que aun cuando no hubo aclaración por las partes si esta situación fue ya en servicio post



Foja: 1

entrega del departamento o venía desde la construcción, en ninguno de los dos casos debió ocurrir.

Indica, el informe que las ventanas que no son termopaneles se encuentran en habitación N° 1 del plano (correspondiente al dormitorio principal), en el baño principal, en el sector Logia o lavadero de la cocina, y en la habitación N° 4. Que, en cuanto a las ventanas que si son termopaneles se hace un análisis detallado de las mismas a las regulaciones y exigencias técnicas aplicables.

Que, en cuanto **al punto 6 del auto de prueba** “Efectividad que el sistema de alcantarillado se tapa constantemente al drenar la tasa del baño. Hechos y circunstancias que lo acreditarían.”, el informe expresa que este fue resuelto, se atendió como post venta y a la fecha no presenta problemas en su operación.

Que, en cuanto **al punto 7 del auto de prueba** “Efectividad de existir perjuicios. Monto y naturaleza de los mismos.”, el informe señala que los perjuicios que habría sufrido el actor, producto de las intervenciones realizadas para reparar y poder operar las ventanas, son efectivos. Que, las ventanas se presentaron defectuosas desde el inicio del uso del departamento, según lo declarado por el propietario y al ir dificultando la operación de las mismas, fueron acumulando distintos daños, principalmente en los ventanales de las habitaciones.

Que, el perito indica que en su opinión los daños producidos y descritos en el presente informe son los considerados en la estimación presupuestaria que presenta, y que se refiere a los aspectos principales que se deben atender en ventanas de dormitorios y a terminaciones menores de revestimientos de papel mural y otras menores en moldura de guardapolvos.

Indica que a precio actual, se ha valorizado los perjuicios en la suma de **\$4.699.512.-**, considerando las cantidades de obras asociadas a los puntos descritos e informados en presupuesto que se adjuntó al informe pericial, con precios de mano de obra y materiales, conforme a la complejidad de la materia, y respetando igual especificación técnica para materiales bajo las mismas recomendaciones del fabricante.

DÉCIMO CUARTO: Que, con fecha 05 de julio de 2019 comparece a absolver posiciones el demandante don JOSÉ ERNESTO LERTORA LÓPEZ, a petición de la demandada Constructora Fomenta Limitada, quien en síntesis declara que es suya la firma que aparece en el documento acompañado en autos titulado "Acta de entrega Departamento Edificio Alto Ecuador" de fecha 11-02-2014, y que conoce el "manual de uso Edificio Alto Ecuador" desde la época de entrega del departamento.

Que, reconoce como suya la firma que aparece en el documento acompañado en autos titulado "certificado de recepción parcial de obras" y añade que recibió y conoce el documento Manual General de Uso del departamento acompañado en autos.

Señala el absolvente que no es efectivo que use como calefacción estufa de parafina, sino que utiliza el medio que proporcionó la Constructora cuando compró el departamento y además un calefactor eléctrico pequeño en el baño.

Expresa el absolvente que no es efectivo que desconozca la forma en que se cierra correctamente las ventanas del departamento, y que cuando la manilla funciona correctamente es fácil, se gira hacia el lado para abrir y generalmente queda en posición vertical. Agrega que una vez abierta y en época de verano con un destornillador debía apretar o desapretar dos tornillos que tienen un brazo que ayudan a mantener la ventana abierta, esto por instrucción del supervisor que fue a arreglar las ventanas, porque no estaban completamente selladas,



Foja: 1

Refiere que, no ha roto las manillas de las ventanas por su mal uso, pero hace presente que todas las ventanas de los dormitorios del departamento fueron intervenidas, inclusive la ventana que da al balcón, la que es de corredera, y que efectivamente le cambiaron las manillas a todas, a excepción del cuarto dormitorio de visitas, cuya ventana corredera no es de termopanel.

DÉCIMO QUINTO: Que, con fecha 17 de julio de 2019 se agregó a los autos oficio N° 277/2019 remitido por el **Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar** y Archivero Judicial doña Ana María Letelier Pérez, quien a petición de la demandante informe que revisado el Índice del Registro de Propiedad de este Conservador, desde el 18 de abril de 1989, fecha de su instalación hasta el 10 de julio de 2019, a nombre de don JOSE ERNESTO LERTORA LOPEZ, aparece lo siguiente: 1) Departamento 3-B del piso 3, bodega 2 y estacionamiento 5, ambos de la planta menos 1, todos del Edificio Alto Ecuador, con acceso común por calle Quito N° 205, Viña del Mar. Plano 571 año 2014, inscritos a Fojas 3502 Número 4200 del Registro de Propiedad del año 2014. 2) Derechos en el dominio del Lote C, con salida al Pasaje o calle Nueva que da a la calle Ecuador, actualmente calle Ecuador N° 381 C, Viña del Mar, inscrito a Fojas 2564 vuelta Número 2983 del Registro de Propiedad del año 2015. Que además el Conservador referido adjuntó copia autorizada de la inscripción de Fojas 3502 Número 4200 del Registro de Propiedad del año 2014.

Que, con fecha 08 de agosto de 2019, se agregó a los autos oficio N° 1943 de la **Dirección de Obras Municipales** de la I. Municipalidad de Viña del Mar, la cual remitió a petición del demandante copia de los antecedentes técnicos de la propiedad Rol de avalúo N° 1126-7, Edificio Alto Ecuador, obra destinada a la habitación, ubicada en calle Quito N° 205, aprobado bajo Permiso de Obra Nueva N° 75-2012 de fecha 08 de junio de 2012, y Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación AME N° 60-2013 de septiembre de 2013 y recepcionado en forma definitiva por Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación ROE N° 376-2013 de fecha 30 de Diciembre de 2012. Que, además se adjuntó Informe Favorable de Revisor Independiente N° 344 de fecha 26 de diciembre de 2013 del Arquitecto Sr. Horacio López Vergara, el cual acredita que el proyecto fue acogido a las disposiciones del artículo N° 5.2.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Que, con fecha 19 de marzo de 2020, a petición del demandante se agregó a los autos oficio N° 667, remitido por el **Servicio Nacional del Consumidor**, el cual fue complementado mediante oficio N° 722, agregado con fecha 07 de abril de 2020, informando en cuanto a los reclamos recibidos en contra de Inmobiliaria Alto Ecuador y en contra de Construcciones Fomenta Limitada, en relación al Edificio Alto Ecuador por infracción a la Ley N° 19.496, u otras normas de sus competencia, en sus registros consta dos reclamos contra de Inmobiliaria Alto Ecuador. Que, el primero de estos fue efectuado por don José Ernesto Lertora López, con fecha 13 de julio de 2017, y el segundo de estos reclamos lo realizó doña Damaris Apablaza Calderón, el 14 de noviembre de 2018, ambos reclamos que se adjunta a los oficios señalados.

Que, con fecha 19 de marzo de 2020 se agregó a los autos oficio remitido por el **Banco de Chile**, donde a petición del demandante informa que don José Ernesto Lertora López tiene a la fecha 70 cuotas pagadas y un total de \$49.191.819.- del crédito hipotecario N° 358345, el cual tiene su origen en la escritura de compraventa con mutuo hipotecario plus, celebrada el 31 de marzo de 2014, anotada en el repertorio 3.619/2.014.



Foja: 1

DÉCIMO SEXTO: Que, con fecha 27 de febrero de 2020 se agregó a los autos el Acta de Inspección Personal realizada por el tribunal con fecha 18 de febrero de 2020, donde se indica que el tribunal se constituyó en la propiedad ubicada en calle Quito, número 205, departamento 3-B, Las Colinas, Condominio Edificio Alto Ecuador, Viña del Mar. Que, llevándose a efecto la diligencia de inspección personal decretada, se pudo apreciar que el inmueble presenta un estado normal de mantención, con desgastes propios del uso normal del mismo. Que se procedió a observar el estado de las ventanas de los dormitorios, así como también el ventanal del living.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, en la presente causa **el demandante don JOSÉ ERNESTO LERTORA LÓPEZ** deduce demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad civil contractual en procedimiento sumario, de conformidad al artículo 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, y Decreto con Fuerza de Ley 458, del 13 de abril de 1976, en contra de INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA representada legalmente por don Norberto Casimiro Martin Sainz, y en contra de CONSTRUCCIONES FOMENTA LIMITADA representada por don Jorge Dib Guerrero.

Que, el demandante sostiene que celebró un contrato de compraventa con INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA, el 31 de marzo de 2014, mediante el cual compró el inmueble ubicado en calle Quito, número 205, departamento 3B, Las Colinas, condominio Edificio Alto Ecuador, de la comuna de Viña del Mar, pactándose el precio en 8.300 Unidades de Fomento. Añadiendo que la propiedad referida se entregó al momento de firmar el contrato de compraventa.

Que, la demandante afirma que una vez entregado el inmueble, este presentó una serie de fallas y desperfectos consistentes estos en que la llave principal de la ducha del baño principal se soltó, que en la tina del baño principal aparecieron abolladuras, que existieron problemas con el alcantarillado, que las ventanas del departamento que eran ofrecidas como termopaneles adolecían de graves defectos pues son de aluminio, lo que provoca que exista condensación y humedad, y que la ventana del cuarto dormitorio no cuenta con termopanel, cuestión que no se correspondería a lo ofrecido por la inmobiliaria. Añade que, producto de lluvias se evidenciaron filtraciones de agua, viento y humedad en todas las ventanas, las cuales provocaron que el departamento se tornara húmedo y sonoro, generando malestar para toda su familia, situación que podría afectar la salud de las personas que habitan el departamento.

Que, informada la inmobiliaria esta realizó una serie de gestiones destinadas a la reparación o mejoramiento de los defectos señalados, sin perjuicio de lo cual ninguno de los problemas han sido solucionados por la inmobiliaria, y siguen persistiendo, razón por la cual mediante la interposición de la demanda busca la indemnización del daño emergente, lucro cesante y daño moral sufrido.

Que, señala el actor, el régimen jurídico aplicable a la demanda deducida es aquel establecido en el artículo 7, 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, añadiendo que producto de lo anterior los perjuicios sufridos son una consecuencia de las fallas o defectos de las que la Inmobiliaria Alto Ecuador y la constructora Construcciones Fomenta Limitada son responsables. Que, en el caso de autos las obligaciones que surgirían del contrato de compraventa en relación con la Ley General de Urbanismo y Construcción, serían la responsabilidad del primer vendedor y del constructor, correspondiendo a aquellas obligaciones que en doctrina se denominan “in solidum”, caracterizadas porque generan el principal efecto de solidaridad pasiva, en la cual el acreedor puede demandar el total de la deuda a cualquiera de los deudores, pero sin los efectos de dicha institución jurídica.



Foja: 1

Que, indica el demandante, la Ley General de Urbanismo y Construcción, establece el plazo de prescripción en el artículo 18 inciso noveno número dos, que indica como plazo cinco años, cuando se trate de fallas de los elementos constructivos o de las instalaciones, el cual, en virtud de la misma norma se cuenta desde la fecha de recepción definitiva de la obra, por parte de la Dirección de Obras Municipales, lo que en el presente caso ocurrió el 30 de diciembre de 2013. Agrega que, han existido interrupciones a la prescripción de la acción deducida, por parte de la inmobiliaria, pues hubo múltiples instancias, realizó gestiones para poder solucionar los problemas presentados que, lo que constituiría una interrupción natural de la prescripción, pues importan el reconocimiento de defectos de la construcción o de las instalaciones que a la inmobiliaria le correspondía corregir, operando lo establecido en el artículo 2518 inciso segundo del Código Civil.

Que, por su parte, la **demandada CONSTRUCCIONES FOMENTA LIMITADA**, sostiene que no existen hechos atribuidos a su parte, sino que en todos los puntos se menciona o responsabiliza a la "inmobiliaria", añadiendo que es equívoco lo expresado por el actor en cuanto que la constructora debiera ser responsable por los supuestos daños y perjuicios causados por la inmobiliaria, por una supuesta obligación "in sólido" y no por hechos propios.

Que, la demandada Construcciones Fomenta Limitada, alega la falta de legitimación activa del demandante, dado que de la demanda no se concluye que el demandante sea el actual propietario de la vivienda mencionada, siendo esto relevante dado que la Ley General de Urbanismo y Construcción prescribe que las acciones que se regulan en dicha disposición corresponde ejercerlas solo al propietario del inmueble objeto de los supuestos daños.

Que, la constructora demandada señala, no es posible concluir que probado un daño del que eventualmente deba responder el propietario primer vendedor, la constructora deba responder solidariamente, y que rechaza de plano la aplicación de la institución de las obligaciones "in solidum", por improcedente en el caso de autos.

Que, sostiene que la acción deducida debe ser declarada prescrita, en base a lo establecido en el artículo 18 parte final de la Ley General de Urbanismo y Construcción, dado que en el caso de autos la litis se trabó el día 14 de enero del año 2019, es decir, más de 15 días después de haber prescrito la acción.

Que, a su vez la **demandada INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA**, sostiene que no son efectivos los hechos descritos en la demanda ni tampoco son efectivos los supuestos defectos descritos como causa de los daños, sino que lo que ha existido es un mal uso de las terminaciones del departamento. Añade que también habría contradicciones en los dichos de la demanda, sosteniéndose por una parte que los defectos del departamento han causado perjuicios a la vida familiar y por otra parte afirmando que estos defectos le han impedido percibir las rentas de arrendamiento del inmueble, al mismo tiempo que pretende el pago de daños morales por habitar el departamento.

Que, la acción se encontraría prescrita de conformidad a lo establecido en el artículo 18 N° 3 de la Ley General de Urbanismo y Construcción. Refiere que, el edificio se construyó, terminó y entregó con estricta sujeción y cumplimiento del contrato de venta, incluyendo lo especificado en la publicidad del edificio. Que agrega la demandada inmobiliaria, en cuanto al daño emergente este está dado por el valor de los dividendos, mientras la unidad no esté en condiciones de ser utilizada, sin embargo el actor la ha estado habitando junto a la familia de forma permanente según sus propios dichos. Que, en lo relativo al lucro cesante, este se atribuye a la imposibilidad de arrendar la propiedad, pero sin embargo se ha



Foja: 1

destinado a la vida familiar del demandado. Que, en cuanto al daño moral, este sería para resarcir perjuicios y daños inexistentes que la demandada no ha causado ni motivado.

DECIMO OCTAVO: Que, previo a entrar al análisis del fondo de la acción deducida, es necesario emitir pronunciamiento en relación a la alegación efectuada por parte de la demandada CONSTRUCCIONES FOMENTA LIMITADA, en relación a que el demandante de autos don JOSÉ ERNESTO LERTORA LÓPEZ **carecería de legitimación activa** para actuar en los presentes autos, dado que no existen antecedentes suficientes para concluir que el demandante sea el propietario de la vivienda ubicada en calle Quito, número 205, departamento 3B, Las Colinas, condominio Edificio Alto Ecuador, de la comuna de Viña del Mar.

Que, de la prueba documental que el demandante ha rendido en autos es posible apreciar la escritura pública de compraventa con mutuo hipotecario, de fecha 31 de marzo de 2014, otorgado ante el Notario Público de Valparaíso, y certificado de dominio vigente, ambos respecto de la propiedad de autos. Que, de los documentos referidos, los cuales no han sido objetados por ninguno de los demandados es posible concluir que don ERNESTO LERTORA LÓPEZ es el dueño de la propiedad de autos, por lo que cuenta con legitimación activa para actuar en el presente juicio, por lo que **se rechazará** la alegación consistente en que el demandante carece de legitimación activa.

Que, asimismo y previo a entrar al fondo de la demanda, se debe también emitir pronunciamiento en cuanto a la **prescripción extintiva** que ambos demandados INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA y CONSTRUCCIONES FOMENTA LIMITADA, han alegado en relación a la acción deducida. Que, en el caso de autos, la norma que regula lo relativo a la prescripción extintiva de la acción es el artículo 18 inciso 9^o de la Ley General de Urbanismo y Construcciones la cual en su número 2 establece que “Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en los plazos que se señalan a continuación: (...) 2.- En el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.” Que, la misma norma referida indica los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.

Que, del mérito de la cláusula primera del contrato de compraventa de la propiedad de autos se observa que la recepción definitiva del edificio fue otorgada por Certificado 376/2013, de fecha 30 de diciembre de 2013, de la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar. Que de los antecedentes que rolan en autos se aprecia que con fecha 28 de diciembre de 2018 se notificó a la demandada CONSTRUCCIONES FOMENTA LIMITADA y que con fecha 14 de enero de 2019 se notificó a la demandada INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA.

Que, la interrupción civil de la prescripción extintiva o liberatoria sólo se produce con la notificación válida de la demanda. Que, en el caso de la demandada CONSTRUCCIONES FOMENTA LIMITADA, al habersele notificado la demanda antes de que concurriera el plazo de 5 años establecido se ha producido la interrupción civil de la prescripción.

Que, en el caso de la demandada INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA, debe tenerse a la vista de la prueba documental acompañada por la propia demandada INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA, consistente en el certificado de recepción parcial de obras del departamento 3B del Edificio Alto Ecuador, donde se expresa que con fecha 20 de octubre de 2017, el Sr. Ernesto Letora propietario del departamento 3B recurrió de reclamo al SERNAC, en



Foja: 1

relación a una serie de fallas y defectos en el departamento referido. Que, en el mismo documento señalado se indica que Inmobiliaria Alto Ecuador el 26 de octubre de 2017 a través de su arquitecto don Salvador Zahr visitó el departamento 3B del Sr. Lertora con el fin de precisar e identificar los daños objetos del reclamo, y así abordar cada uno de en la forma pertinente. Que, el documento expone que como resultado de la inspección se especificó y presupuestó las reparaciones a efectuar nominándose al contratista Sr. Mauricio Arcos, quien se coordinó con el cliente para definir la fecha en que se llevarían a cabo los trabajos, indicándose a continuación una propuesta para la reparación de daños identificados en el departamento 3B.

Que, de lo señalado precedentemente consta que el demandado INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA, llevó a cabo gestiones para poder solucionar los problemas presentados en la propiedad, hechos que constituyen una interrupción natural de la prescripción, conforme lo ha sostenido la jurisprudencia, pues importan el reconocimiento de defectos de la construcción o de las instalaciones que a la inmobiliaria le correspondería corregir, operando lo establecido en el artículo 2518 inciso segundo del Código Civil, el cual prescribe: “Se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente.”

Que, por lo señalado precedentemente, debe necesariamente concluirse que la acción deducida por la demandante en contra de CONSTRUCCIONES FOMENTA LIMITADA e INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA **no se encuentra extinguida por prescripción, por lo que se rechazará tal alegación.**

DECIMO NOVENO: Que, en cuanto al fondo de la acción deducida, corresponde emitir un pronunciamiento en cuanto a la responsabilidad que les cabría a las demandadas INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA y CONSTRUCCIONES FOMENTA LIMITADA, al tenor de los hechos fundantes de la demanda de autos.

Que, a fin de acreditar su pretensión la demandante ha rendido prueba documental, testimonial y pericial, destinada a probar los hechos controvertidos consistentes en los desperfectos alegados por el actor que afectaron a su departamento, los que hace consistir en el mal funcionamiento de la ducha ubicada en uno de los baños del mismo, abolladuras en la tina, filtración en las ventanas e incapacidad de las mismas de aislarlo del exterior y problemas con el sistema de alcantarillado.

Que, de la **prueba documental** acompañada por la demandante, consistente en copia autorizada de Escritura Pública de compraventa con mutuo hipotecario, de fecha 31 de marzo de 2014, es posible apreciar que el demandante don JOSÉ ERNESTO LERTORA LÓPEZ, celebró contrato de compraventa con mutuo hipotecario con Inmobiliaria Alto Ecuador Limitada adquiriendo mediante esta compraventa la propiedad raíz ubicada en calle Quito, número 205, departamento 3B, Las Colinas, condominio Edificio Alto Ecuador, de la comuna de Viña del Mar. Que de los correos electrónicos acompañados es posible observar que en un periodo de tiempo comprendido entre el año 2015 y 2018 el demandante mantuvo comunicaciones con Inmobiliaria Alto Ecuador relativos a una serie de desperfectos relativos a las ventanas del departamento, así como también con problemas de humedad y hongo, así como otras deficiencias que habría presentado la propiedad.

Que, los **testigos** presentados por el demandante, doña Damaris Apablaza Calderón, doña Silvia Iglesias Campos y don Bairon Cárdenas Contreras, en síntesis están conteste en cuanto a que existió en el departamento del demandante problemas con la llave principal de la ducha, que se produjeron ciertas filtraciones



Foja: 1

por las ventanas del inmueble, y problemas de cierre de manilla. Que, también se produjeron descuadre de los marcos por lo que el cierre de las ventanas no era hermético, lo que produjo que se filtrara cuando llovía con viento, y que las ventanas no eran termopanel y que no proporcionaban una aislación térmica y acústica. Además señalan que el departamento presentó humedad, problemas de alcantarillado y que el mural se dañó con moho, se infló y se empezó a despegar.

Que, es de especial relevancia la prueba consistente en el **informe pericial** emitido por el perito Ingeniero Civil Industrial y Constructor Civil don Víctor Inostroza Bilbao. Que, dicha pericia valorada conforme a las reglas de la sana crítica, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, permite concluir que en cuanto a los problemas alegados en relación a la llave principal de la ducha del departamento, a los problemas de abolladuras en la tina del baño principal, los problemas con alcantarillado, todos estos fueron resueltos y se atendieron como post venta y a la fecha no presentan problemas en su operación.

Que, en lo relativo a la filtración de las lluvias por las ventanas del inmueble, el informe sostiene que a la fecha de la revisión, no había evidencias físicas al interior de los recintos de que se hubieran producido filtraciones importantes de agua lluvia. Que, en los papeles murales de antepecho de ventana y bordes de estructura de aluminio de ventana no habían señales físicas que evidenciaran marcas de filtraciones notables de aguas lluvias, y sólo se pudo apreciar levemente papel mural desprendido en algunos sectores de los dormitorios y con algunas marcas de manchas menores de humedad.

Que, además, del informe pericial se concluye que a la fecha de la revisión, se pudo verificar que las ventanas no cumplen en su actual estado con la función de uso para lo cual debieron ser diseñadas, producto de lo cual no permitieron posteriormente a la instalación un adecuado cierre y operación de las mismas. Que, las ventanas de dormitorios, han tenido intervenciones que han producido un deterioro prematuro afectando la buena calidad de fábrica del producto y afectando la funcionalidad de los distintos componentes constitutivos y de alta sollicitación, como lo son la propia estructura que conforma la ventana. Que, un diseño de estas características debe concentrar la mayor atención y prolijidad tanto para su diseño y justificación del mismo, como luego para su fabricación y posterior ejecución de instalación en obra, esto en consideración a las grandes dimensiones de las ventanas y ventanales.

Que, se ha acreditado por el informe pericial que en el caso del dormitorio principal, en que el perfil-riel inferior, presenta una deformación en 20 centímetros del riel aproximadamente, lo que da cuenta de una dificultad que proviene del armado del elemento y ante la operación forzada debió deformarse para poder desplazarse en el riel. Que del informe es posible concluir también que hay ventanas que no son termopaneles se encuentran en la habitación correspondiente al dormitorio principal, en el baño principal, en el sector Logia o lavadero de la cocina, y en la habitación N° 4. También se concluye que las ventanas se presentaron defectuosas desde el inicio del uso del departamento, y al ir dificultando la operación de las mismas, fueron acumulando distintos daños, principalmente en los ventanales de las habitaciones.

VIGÉSIMO: Que, la demandada CONSTRUCCIONES FOMENTA LIMITADA, acompañó prueba documental consistente en Informe técnico de empresa METALVAL de fecha 13 de febrero de 2019 y Manual de uso de Edificio Alto Ecuador.



Foja: 1

Que, la demandada INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA, acompañó prueba documental consistente en un Informe descriptivo de las ventanas de aluminio instaladas en el edificio Alto Ecuador, correos electrónicos manual general de uso de Edificio Alto Ecuador; acta de entrega del Departamento 3B de Edificio Alto Ecuador, y copia autorizada de la escritura pública de compraventa con mutuo hipotecario de fecha 31 de marzo de 2014.

Que, en la documental acompañada por INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA, consistente en certificado de recepción parcial de obras del departamento 3B de Edificio Alto Ecuador se observa que al año 2017 se reconocía la existencia a lo menos en parte de fallas en que se sustenta la demanda de autos.

Que, del mérito de la prueba testimonial rendida por la demandada CONSTRUCCIONES FOMENTA LIMITADA, consistente en la declaración de los testigos doña Laura Zahr Viñuela, don Salvador Zahr Maluk y don Patricio Sepúlveda Shiesser, se observa que estos en síntesis declaran que ciertas situaciones alegadas por el actor son propias de la construcción, que se han efectuado arreglos y que las ventanas si serían termopaneles, siendo capaces de aislar tanto térmica como acústicamente el interior del exterior. Que no les consta la filtración de las ventanas y que en cuanto al cierre de las ventanas estas presentaban daños atribuibles a una mala manipulación del ocupante.

Que, los testigos don Friederich Von Meyenn Martin, don Miguel Zahr Maluk, don Paulo Donoso Johnson y don Luis Andrade Muñoz, presentados por la demandada INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA, en síntesis reconocen que hubo problemas en las ventanas del demandante pero que estos se habrían debido a que se les pusieron cuños en la esquinas que tienen bisagras para mantenerlas abiertas, y que con el viento se produjo la presión para que éstas se deformaran. Que, habría existido una rotura de una tubería, la que se reparó por la Inmobiliaria y que, el alcantarillado se tapó en dos o tres ocasiones. Que, el testigo don Luis Andrade Muñoz, declara que en su calidad de Inspector Técnico de Obras, todas sus actuaciones destinadas a la revisión de la obra y del cumplimiento de sus especificaciones técnicas fueron realizadas antes de la recepción misma de la obra en el año 2013.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, apreciada la prueba rendida por las partes se concluye que el demandante ha acreditado, a través de la prueba documental, testimonial y pericial, que el departamento por él adquirido con fecha 31 de marzo de 2014, ubicado en calle Quito, número 205, departamento 3B, Las Colinas, condominio Edificio Alto Ecuador, de la comuna de Viña del Mar, presentó una serie de fallas, consistentes en los desperfectos alegados en cuanto a la ducha del departamento, abolladuras en la tina, filtración en las ventanas e incapacidad de las mismas de aislarlo del exterior y problemas con el sistema de alcantarillado. Que asimismo del mérito del informe pericial es posible apreciar que la mayoría de estos desperfectos fueron reparados mediante el sistema postventa por parte de la demandada INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA, pero manteniéndose en la actualidad problemas en relación a las ventanas de la propiedad producto de fallas en su diseño que no permitieron con posterioridad una adecuada operación de las mismas.

Que, además, el perito indica que en el caso del dormitorio principal el perfil-riel inferior, presenta una deformación en 20 centímetros del riel aproximadamente, lo que da cuenta de una dificultad que proviene del armado del elemento y ante la operación forzada debió deformarse para poder desplazarse en el riel. Que del informe pericial es posible concluir también que hay ventanas que



Foja: 1

no son termopaneles, que se encuentran en la habitación correspondiente al dormitorio principal, en el baño principal, en el sector Logia o lavadero de la cocina, y en la habitación N° 4. También expresa el perito que las ventanas se presentaron defectuosas desde el inicio del uso del departamento, y al ir dificultando la operación de las mismas, fueron acumulando distintos daños, principalmente en los ventanales de las habitaciones.

Que, la demanda interpuesta en la presente causa por el actor don JOSÉ ERNESTO LERTORA LÓPEZ, en contra de INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA y de CONSTRUCCIONES FOMENTA LIMITADA, se sustenta en la regulación establecida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones Decreto con Fuerza de Ley 458, del 13 de abril de 1976, la que regula la responsabilidad del propietario primer vendedor de una construcción por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, así como la responsabilidad que podría caberle a la Empresa Constructora involucrada.

Que, la Ley de Urbanismo y Construcciones entre otras materias, regula la construcción y la responsabilidad, y en el artículo 18 en su inciso 1º establece 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. Que, el inciso 4º del artículo citado señala “Sin perjuicio de lo establecido en el N° 3 del artículo 2003 del Código Civil, los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas”

Que, en cuanto a la responsabilidad que se le imputa a los demandados esta consiste en un régimen jurídico de responsabilidad objetiva, por lo que no es requisito acreditar el dolo o la culpa en la conducta de los demandados, no siendo esta una responsabilidad objetiva absoluta, fundada únicamente en la existencia del daño, sino que además del daño se debe probar que éste proviene de las “fallas o defectos” alegados.

Que, como consecuencia de lo señalado precedentemente, y habiéndose acreditado los defectos en la construcción del departamento en el que se fundamenta la demanda deducida, se **hará lugar a la demanda** de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual conforme a la Ley de Urbanismo y Construcciones, deducida por el demandante don JOSÉ ERNESTO LERTORA LÓPEZ en contra de INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA, y CONSTRUCCIONES FOMENTA LIMITADA, debiendo proceder a analizar la forma en que deberán responder las demandadas y los perjuicios y montos reclamados por el actor.

VIGESIMO SEGUNDO: Que, conforme al **régimen de responsabilidad demandado y sus efectos**, se debe establecer la forma en que las demandadas, INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA y CONSTRUCCIONES FOMENTA LIMITADA, deben responder de la acción interpuesta en su contra, de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, normativa que regula la responsabilidad del propietario primer vendedor de una construcción por todos los



Foja: 1

daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, así como la responsabilidad que podría caberle a la empresa constructora involucrada.

Que el actor en cuanto al **régimen jurídico aplicable**, expresa que es aquel establecido en el artículo 7 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, el cual establece su supremacía sobre cualquier otra norma, en relación a las materias tratadas en ella. Que, el artículo 18 del mismo cuerpo normativo establece que:

“El propietario primer vendedor de una construcción, es responsable de todos los perjuicios que provengan de las fallas o defectos en ella, sea durante o después de terminada.” Que, conjuntamente con la responsabilidad que establece la Ley General de Urbanismos y Construcción, esta surge de la celebración de un contrato, por lo que el marco normativo en cuanto al comportamiento de quien suscribió el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que se produciría en el futuro, producto de una construcción e instalaciones de elementos que provocarían daños, hace presumir que no se ha respetado el principio de Buena Fe.

Añade el demandante que, como lo ha establecido la doctrina, la responsabilidad que contempla la Ley General de Urbanismo y Construcción, es un régimen jurídico de responsabilidad objetiva, por lo que exime a su parte de probar el dolo o la culpa en la conducta de los demandados, no siendo esta una responsabilidad objetiva absoluta, fundada únicamente en la existencia del daño, sino que además del daño se debe probar que éste proviene de las “fallas o defectos.” Que, los perjuicios sufridos por su representado, son una consecuencia de las fallas o defectos de las que la Inmobiliaria Alto Ecuador y la constructora son responsables.

Sostiene asimismo la demandante que, en el caso de autos, las obligaciones que surgen del contrato de compraventa en relación con la Ley General de Urbanismo y Construcción, la responsabilidad del primer vendedor y del constructor, si bien no encuentra como fundamento la solidaridad legal, igualmente corresponden a aquellas obligaciones que en doctrina se denominan “in solidum”, caracterizadas porque generan el principal efecto de solidaridad pasiva, en la cual el acreedor puede demandar el total de la deuda a cualquiera de los deudores, pero sin los efectos de dicha institución jurídica. Agrega que, las obligaciones “in solidum” se definen como: “Aquellas que tienen causas distintas y un objeto idéntico que deben por el todo a un sólo acreedor por varios deudores. Cada uno de los deudores debe el mismo objeto por el todo, es decir, insólidum. En cambio, los deudores de las obligaciones solidarias lo son de una obligación que presenta la misma causa, y los deudores de las obligaciones in solidum lo son de varias causas distintas”. Agrega que, los efectos de la obligación in solidum no son idénticos a la solidaridad pasiva, ya que los llamados efectos secundarios de la solidaridad pasiva no tienen ninguna aplicación en las obligaciones in solidum.

Alega por su parte la demandada, CONSTRUCCIONES FOMENTA LIMITADA, que la actora ha optado expresamente por acogerse al **régimen de responsabilidad** de la Ley General de Urbanismo y Construcción, por lo que esto conlleva que se desestima el régimen de responsabilidad general contenido en el Código Civil, esto es, el de responsabilidad por culpa o dolo, sin que le sea posible mezclar disposiciones y principios de uno u otro régimen.

Agrega que, no es posible concluir del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y construcción, ni de ninguna otra que probado un daño del que eventualmente deba responder el propietario primer vendedor, la constructora deba responder solidariamente, dado que la solidaridad es de derecho estricto, aun cuando en todo caso el mismo demandante habría descartado de plano recurrir a esta institución jurídica. Que, además rechaza de plano la aplicación de la



Foja: 1

institución de las obligaciones “in solidum”, por ser improcedente en el caso de autos, además de tratarse de una tendencia doctrinal y jurisprudencial incipiente que no encuentra asidero en norma objetiva expresa.

Que, lo referido a las obligaciones “in solidum” no es aplicable al caso de autos respecto de su representada por dos razones siendo estas las siguientes: 1) Los requisitos propios de esta institución de obligaciones "in sólídum" implican la participación de la parte obligada en los hechos causantes del daño, en conjunto con otros participantes y que de aplicarse la forma tradicional de la responsabilidad civil contenida en el Código Civil, se traduciría en responder por cuota. Que, en el caso de autos, la demandante no ha descrito ni alegado ningún hecho en que su representada, CONSTRUCCIONES FOMENTA LTDA., haya ocasionado algún daño sobre el que deba responder ni individualmente, ni solidariamente, ni por la denominada obligación "in sólídum"; 2) Que, no es legítimo que el demandante invoque normas que no sean las contenidas en la ley General de Urbanismo y Construcciones, dado que el demandante ha optado expresamente, por el régimen de responsabilidad de la ley General de Urbanismo y Construcciones, desechando invocar a su favor normas del Código Civil o de otro régimen de responsabilidad.

VIGÉSIMO TERCERO: Que conforme a lo expuesto por las partes y considerando la normativa contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el propietario primer vendedor responde, y está llamado a satisfacer, todo daño y perjuicio derivado de fallas o defectos en la edificación que enajenó, exigiendo el legislador que su causa se encuentre en las actividades previas, coetáneas y posteriores a su construcción, al abarcar el proyecto, la construcción en sus aspectos fundacionales, estructuras y terminaciones, como, además, las obras posteriores, que se realizan luego de su terminación, pero que se ejecutan bajo su dirección.

Que, de este modo en la responsabilidad establecida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones se aprecia que, tal como ocurre en la demanda de autos, puede presentarse la pluralidad de sujetos pasivos en la obligación, como son el propietario primer vendedor y el constructor. Que, en el caso de autos debe necesariamente determinarse la modalidad en que los sujetos pasivos responderán a los requerimientos del acreedor, el que podrá ser de dos maneras, todos sucesivamente o todos al mismo tiempo, y si es de este último modo, responden por su cuota o por el total.

Que, la doctrina y la jurisprudencia han sostenido que la responsabilidad del propietario primer vendedor y la del constructor, si bien no encuentra como fundamento la solidaridad legal, corresponden a aquellas obligaciones que en doctrina se denominan “in solidum”, caracterizadas porque generan el principal efecto de la solidaridad pasiva, cual es que el acreedor puede demandar el total de la deuda a cualquiera de los deudores, pero no los restantes efectos de dicho instituto jurídico. Que, estas obligaciones “in solidum” se definen como aquellas que tienen causas distintas y un objeto idéntico y que se deben por el todo a un solo acreedor por varios deudores. Cada uno de los deudores debe el mismo objeto por el todo, es decir, in sólídum. Que, en cambio los deudores de las obligaciones solidarias lo son de una obligación que presenta la misma causa, y los deudores de las obligaciones in sólídum lo son de varias causas distintas. Que, los efectos de la obligación in sólídum no son idénticos a los de la solidaridad pasiva, ya que los llamados efectos secundarios de la solidaridad pasiva no tienen ninguna aplicación en las obligaciones in sólídum.



Foja: 1

Que, en consecuencia **se concluye** que no habiéndose establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones la solidaridad en la responsabilidad respecto del primer vendedor y la constructora, no puede mediante una interpretación extensiva asignársele tal carácter, sin perjuicio de lo cual se le ha reconocido por la doctrina y jurisprudencia el principal efecto de esta, cual es que se pueda exigir el pago total de la deuda a cada deudor, comprendiendo aquí al primer propietario vendedor y el constructor, sin perjuicio del derecho de repetición que también se contempla en la ley, **responsabilidad denominada in sólidum y que se aplicara en el presente caso, en cuanto las demandadas deberán responder de esta forma, conforme a lo demandado por el actor.**

VIGÉSIMO CUARTO: Que, habiéndose determinado la responsabilidad de las demandadas en la presente causa y la forma en que deberán responder por las fallas y defectos que presentó la propiedad de autos, **corresponde emitir pronunciamiento en relación a las indemnizaciones solicitadas por el actor.**

Que, el demandante solicita la indemnización de perjuicios por **daño emergente**, sosteniendo que ha tenido que pagar durante 55 meses el dividendo asociado al mutuo hipotecario que solicitó para comprar el inmueble, a los que se agregan los gastos comunes asociados a la unidad departamento, como también las contribuciones de bienes raíces. Que, producto de los defectos de construcción la propiedad sufriría una pérdida de valor, estimándose que por daño emergente los perjuicios ascienden a la suma de **\$40.425.000.-**, más los dividendos que se sigan devengando mientras la unidad no esté en condiciones de ser utilizada con normalidad y mientras dure el juicio.

Que, producto de lo señalado, el demandante hace consistir el daño emergente alegado en el hecho de haber tenido que pagar los dividendos a que se comprometió al momento de celebrar el mutuo hipotecario por el cual adquirió la propiedad de autos, así como también tener que pagar los gastos comunes y contribuciones de la propiedad. Que, el daño emergente es todo desembolso o disminución en el patrimonio del acreedor producto del incumplimiento de la obligación de un tercero.

Que, del mérito de autos y de la declaración del propio demandante se observa que don JOSÉ ERNESTO LERTORA LÓPEZ durante todo el tiempo transcurrido desde la adquisición de la propiedad la ha estado habitando junto a su familia de forma permanente, razón por la cual no puede entenderse que los dividendos, gastos comunes y contribuciones que ha pagado, así como los que pague en el futuro constituyan desembolsos o disminución de su patrimonio producido por las fallas y defectos del departamento de autos, razón por la cual **no se hará lugar a la indemnización de perjuicios solicitada a título de daño emergente y otra suma de dinero por concepto de dividendo mientras dure el juicio.**

Que, en lo que dice relación al **lucro cesante**, esta es la privación de una legítima ganancia que le habría reportado a su titular el cumplimiento de la obligación del tercero. Que, el demandante afirma es rentista, dedicándose a comprar propiedades con el fin de arrendarlas. Que, fundamenta el lucro cesante demandado en que al haberse visto imposibilitado de poder arrendar el departamento de autos, ha sufrido la pérdida legítima de una renta, proveniente de este eventual arrendamiento del inmueble que asciende a la suma de \$950.000.- a la fecha de la demanda, más la ganancia, utilidad o provecho que se deje de percibir mientras la unidad no esté en condiciones de ser utilizada. Afirma que lo anterior da como total por los 54 meses que podría haber arrendado el departamento, la suma total de \$8.910.000.-



Foja: 1

Que, el demandante de autos no ha rendido prueba suficiente durante el presente juicio destinada a acreditar el hecho de que se dedique a la actividad de comprar propiedades con el fin de arrendarlas, no aportado antecedentes que permitan afirmar el hecho que podría haber obtenido las ganancias y utilidades que afirma le fueron negadas por las responsabilidades a las demandadas, en caso que el departamento le hubiese sido entregados sin defectos y fallas. Que, producto de lo señalado y no habiéndose probado la pérdida de una legítima ganancia, se procederá a **negar lugar a la indemnización de perjuicios solicitada a título de lucro cesante.**

Que, en cuanto a la indemnización del **daño moral** el actor afirma que este ha sido definido no sólo abarcando el pretium doloris, sino que también otras categorías, como los perjuicios de agrado y estéticos, o los provenientes de las lesiones a los atributos de la personalidad, por lo que **daño moral** es todo aquel menoscabo en algún derecho o interés no patrimonial de la víctima. Que, por lo anterior, solicita por concepto de **daño moral** la suma de \$50.000.000.-, a fin de resarcir los perjuicios expuestos, o lo que el tribunal estime pertinente.

Que, el **daño moral** ha sido entendido como todo **daño** a la persona en sí misma, física o psíquica, como todo atentado contra sus intereses extrapatrimoniales, comprendiendo todo menoscabo del cuerpo humano, considerado como un valor en sí y con independencia de sus alcances patrimoniales. Que, en consecuencia, el **daño moral** estará constituido por el menoscabo de un bien no patrimonial que irroga una lesión a un interés moral, pudiendo este abarcar sentimientos de dolor, frustración, angustia y tristeza.

Que, de la prueba rendida por el actor, respecto de este punto es de especial relevancia el informe pericial emitido por la perito doña Paola Alarcón Mandujano. Que, dicha pericia valorada conforme a las reglas de la sana crítica, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 425, permite concluir que el demandante don José Ernesto Lertora López presenta una afectación psico-emocional, asociada a los problemas de habitabilidad que ha debido enfrentar en el departamento objeto de la demanda, y la respuesta poco satisfactoria de la inmobiliaria contraparte, observándose la presencia de un cuadro mixto de ansiedad y depresión, en tanto dichas dificultades han significado un impacto negativo en la calidad de vida de su familia, representando gran parte del malestar psíquico observado.

Que, como consecuencia de la prueba aportada por el demandante se concluye que **se ha acreditado la existencia del daño moral alegado por el actor, por lo que se hará lugar a la demanda respecto del mismo**, cuyo monto se establecerá en lo resolutivo de la presente sentencia.

VIGÉSIMO QUINTO: Que, el demandante JOSÉ ERNESTO LERTORA LÓPEZ, en la parte petitoria de su demanda solicita se le autorice para efectuar por un tercero a expensas de los demandados, todas y cada una de las reparaciones que requiere la propiedad de autos.

Que, en la prueba rendida por el demandante, consistente en el informe pericial emitido por el perito don Víctor Inostroza Bilbao, se señala que los daños producidos y descritos en dicho informe son los considerados en la estimación presupuestaria que se presenta, y que se refiere a los aspectos principales que se deben atender en ventanas de dormitorios y a terminaciones menores de revestimientos de papel mural y otras menores en moldura de guardapolvos.

Añade el informe que, en consideración de las cantidades de obras asociadas a los puntos descritos e informados en el presupuesto que se adjuntó al informe pericial, respecto a los precios de mano de obra, materiales, complejidad de la materia, y respeto de las especificaciones técnicas para materiales bajo las mismas



Foja: 1

recomendaciones del fabricante, se valoraron los perjuicios en la suma de \$4.699.512.-

Que, en consecuencia y conforme a lo expuesto se hará lugar a lo solicitado por el demandante, en cuanto se le autorizará para efectuar por un tercero a expensas de los demandados las reparaciones que requiere la propiedad de autos en relación a la reparación de las ventanas del departamento, hasta por la suma de **\$4.699.512.-**

VIGÉSIMO SEXTO: Que, la prueba que no se analiza en forma pormenorizada en nada altera lo que se viene razonando y se resolverá en la presente sentencia.

Por estas consideraciones y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1437, 1698, 2284, 2314, 2329 del Código Civil; 160, 170, 254, 341, 432, 433, 434 y 680 del Código de Procedimiento Civil; 2, 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, y Decreto con Fuerza de Ley 458, del 13 de abril de 1976, se declara:

I.- EN CUANTO A LA TACHA DE LOS TESTIGOS.

Que, **se niega lugar** a las tachas de los testigos formulada por la parte demandante con fecha 28 de marzo de 2019.

II.- EN CUANTO AL FONDO:

Que, **se hace lugar** a la demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad civil contractual en procedimiento sumario, de conformidad al artículo 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, y Decreto con Fuerza de Ley 458, del 13 de abril de 1976, interpuesta por don **JOSÉ ERNESTO LERTORA LÓPEZ**, en contra de **INMOBILIARIA ALTO ECUADOR LIMITADA**, representada legalmente por don Norberto Casimiro Martin Sainz; y en contra de **CONSTRUCCIONES FOMENTA LIMITADA**, representada por don Jorge Dib Guerrero, todos previamente individualizados, quienes deberán responder en la forma establecida en el considerando vigésimo tercero, **solo en cuanto** se autoriza al demandante para efectuar por un tercero a expensas de los demandados, las reparaciones que requiere la propiedad de autos hasta por la suma de **\$4.699.512.-**, y se condena a los demandados a pagar por concepto de **daño moral** la suma de **\$20.000.000.-** en favor del actor, monto que deberá ser pagado con los reajustes e intereses calculados entre la fecha en que el presente fallo quede ejecutoriado y su pago efectivo.

III.- EN CUANTO A LAS COSTAS:

Que, conforme a lo resuelto cada parte soportará sus costas.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol N° 6166-2018

Dictada por doña **Cecilia Sagredo Olivares**, Juez Titular.



C-6166-2018

Foja: 1



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.

A contar del 05 de abril de 2020, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>