

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 3° Juzgado Civil de Concepción  
CAUSA ROL : C-6560-2017  
CARATULADO : ÁVILA/QUIERO

Concepción, veinticuatro de Marzo de dos mil veinte

**VISTOS:**

Con fecha 6 de octubre de 2017 comparece doña **Katherine Mónica Ávila Arévalo**, trabajadora, domiciliada en Corral N° 8523 Villa Presidente Bulnes, comuna de Hualpén, y deduce demanda de indemnización de perjuicios por incumplimiento de contrato y daño moral en contra de la sociedad **Casas Industrializadas del Sur S.A.**, persona jurídica del giro de la construcción, domiciliada en la ciudad de comuna de Concepción, calle Los Carrera N° 1506, solicitando que se declare que la demandada es responsable de los perjuicios alegados en su demanda; que se le condene a pagar la suma de dinero por indemnización de \$9.450.000 por concepto de daño material, más \$7.000.000 por concepto de daño moral, en total \$16.450.000; que en subsidio se le condene a pagar las sumas que el Tribunal determine conforme al mérito del proceso, con más los reajustes calculados conforme a la variación del Índice de Precios al Consumidor desde el mes anterior a aquel en que se produjo a la infracción hasta su pago efectivo e intereses corrientes por el mismo período, en subsidio, reajuste e intereses desde y hasta la fecha que el Tribunal determine y, que la demandada debe pagar las costas de la causa.

Funda su demanda en que con la demandada celebró un contrato de construcción de casa prefabricada de modelo tipo “Pucón” de 40 metro cuadrados, con fecha 11 de enero de 2017, vivienda que tuvo un valor al inicio de construir de \$6.650.000, en la que se comprometió a pagar de la siguientes forma: se pagarían inicialmente \$3.325.000 por medio de un cheque al día, lo cual efectivamente se hizo cuyo N° de serie de dicho cheque es 64754378-0000476 del Banco Santander y luego el excedente se iría pagando en diversos cheques.

Refiere que posteriormente con fecha 25 de febrero de 2017 con la demandada celebró nuevamente un contrato, esta vez para la construcción de un radier de 20 metros cuadrados, cuyo precio alcanzó la suma de \$1.800.000, donde pagaría la suma de \$900.000 por medio de un cheque al día del Banco



«RIT»

Foja: 1

Santander cuyo N° de serie es 64754378-0000483 y luego el dinero restante sería pagado de la misma manera, obligaciones que cumplió en su oportunidad, lo que en definitiva le lleva a concluir que pagó en total a la parte demandada por la construcción de su casa prefabricada la suma total de \$8.450.000.

Alude que aproximadamente en el mes de mayo de 2017, cuando se dispone a habitar la propiedad, se percató que al comenzar los días de lluvia, empieza a hacerse evidente los daños y defectos que ésta tenía; que el agua se filtraba por las paredes y ventanas entrando a su vez el viento, causando evidentes estragos en los materiales de la construcción que al ser de madera empezaría a pudrirse y corroerse como también a generar hongos y moho, a lo que agrega que su piso al ser “piso flotante” con la humedad se estropeó quedando en malas condiciones.

Indica que tras lo ocurrido concurre a la empresa para que le den una solución al respecto y le respondan por los daños que se le estaban ocasionando producto de la pésima calidad en la mano de obra al momento de la edificación de la propiedad, frente a lo cual la parte demandada no asume su responsabilidad ante la precariedad y negligencia de la construcción, queriendo desligarse por completo, negándose a hacer valer la garantía de la vivienda, donde además les solicitó copia de cada una de las facturas donde demuestra el pago íntegro de los cheques ya cobrados por ésta, pago que hizo por el valor total de la propiedad y que solo le entregaron algunas facturas, dejando las dos últimas sin entregar, lo que lo llevó que con fecha 11 de agosto de 2017 hacer una denuncia ante el Servicio de Impuestos Internos, la que tiene por N° 513783-7, que acompaña a su presentación.

Señala que desde un principio comenzó a notar prácticas que le producían dudas en cuanto a la calidad de los materiales y a la forma en que la parte demandada se desenvolvía para con sus trabajadores. Explica que en una ocasión mientras se construía el radier su yerno notó que el fierro que utilizaban era de una medida menor a la que realmente se había previamente fijado en el contrato, por lo que concurrió a la constructora y le dieron como respuesta que se trataba de un error y que lo corregirían de inmediato. Agrega que sin embargo, no tranquila con lo ocurrido, preguntó en distintos lugares y que se enteró que el fierro en cuestión que estaban instalando era mucho más barato y de una calidad regular al que realmente debían instalar, por lo que desde su punto de vista, tenían el ánimo de abaratar costos en la utilización de los materiales.

Hace presente, en cuanto al trato a sus trabajadores, que aquellos no se desempeñaban en las mejores condiciones, incluso carecían de un baño químico



**Foja: 1**

donde pudiesen hacer sus necesidades biológicas, teniendo que utilizar el de su propiedad, lo que evidentemente causaba molestias a ciertos y determinados integrantes de su familia, por lo que fue nuevamente a la oficina de la empresa demandada a relatar la situación y que la respuesta que le entregan es que “ellos están acostumbrados a trabajar así”, afirmando que es un trato vejatorio, puesto que trabajan con personas, y no con cosas, de modo que insistió y reclamó y, a raíz de ello fueron a instalar un baño químico para que los trabajadores tuvieran donde hacer sus necesidades biológicas.

Indica que por otro lado, la parte demandada se había comprometido a llevar a cabo la instalación de gasfitería, lo que jamás se cumplió, teniendo que correr todo por cuenta de ella tanto el gasto de los materiales como en la mano de obra a particulares ajenos a la constructora.

Refiere que con el transcurrir de los días y semanas y a medida que los días de lluvia se hacían más intensos, notando que en su propiedad la situación se torna insostenible, ya que, si en un comienzo el agua se filtraba a gotas ahora eran pequeños hilos de agua, incluso en algunos casos chorros que escurrían por las paredes y ventanas, siendo prueba de ello las fotografías y videos que acompañará, lo que nuevamente lo lleva a insistir una y otra vez a la constructora para que se hagan cargo de una vez de la pésima mano de obra, como de los daños que se producían al interior de su hogar a sus bienes muebles, al igual que a su salud y a la salud de los integrantes de su grupo familiar, dado que al estar expuestos a la humedad, ello provocaba que se enfermaran constantemente.

Añade que la parte demandada sólo respondían que no se harían cargo, restándose responsabilidad a su negligencia e impericia y que le trataban de manera poco decorosa donde se le increpa que trate todo con sus abogados y reiterando además que no se harían cargo de absolutamente nada, vale decir, que no responderían tanto de los daños que ha provocado la propiedad mal edificada en sus cosas, como de la propiedad en sí misma.

Menciona que de tanto ir y venir a la constructora, ésta da como solución a su problema de filtración de agua y viento como también de detener la formación de hongos y moho y de cierta manera evitar que se pudra la madera de la cual está construida su vivienda, cubrir por completo su casa con nylon plástico lo que a simple vista le parece una solución burda, dado que, no solo es antiestético sino que al estar cubierta la propiedad con plástico, esto produce un efecto de condensación entre la humedad y el calor, lo que a corto plazo generó enfermedades del tipo respiratorio a su familia.



«RIT»

Foja: 1

Indica que tal situación le ha generado estrés y agotamiento, que está en un tratamiento psiquiátrico, lo que la llevó a tomar licencia y no ir a trabajar un tiempo, tiempo durante el cual aprovechó de intentar dar una solución a tal problema, no logrando absolutamente nada; que también producto de esa misma situación y al no saber qué hacer ha interpuesto reclamos ante el SERNAC de fecha 16 de junio de 2017, no recibiendo jamás respuesta por parte de la demandada.

En cuanto al derecho, explica que fundamenta su acción principalmente en la responsabilidad contractual de la parte demandada al no dar cumplimiento a la garantía legal que la propiedad, al ser pagada en forma íntegra contaría, todo ello en virtud de la ley 20.016 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la que modifica normas del Decreto con Fuerza de Ley N° 458 de 1975, ley que establece plazo diferenciados para hacer efectivas las responsabilidades por los daños y perjuicios provenientes de fallas y defectos en la construcción, los que señala seguidamente. Afirma al respecto que en el caso de autos la garantía sería de cinco años, todo ello en relación a los hechos relatados, de modo que la parte demandada debe responder a la luz de lo estatuido en el artículo 18 inciso primero del Decreto con Fuerza de Ley 458 el cual señala que “El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada”, por lo que es el propietario primer vendedor el principal responsable de la obra, al responder de todos los daños, siendo además el primer obligado para responder de los daños y perjuicios que acarre la obra.

Afirma que no obstante lo anterior, los hechos descritos constituyen un inumplimiento contractual toda vez que con la parte demandada celebraron un contrato de construcción con fecha 11 de enero de 2017, lo que al tenor del artículo 1437 del Código Civil al señalar que “las obligaciones nacen ya, del concurso real de voluntades de dos o más personas, como en los contratos y convenciones”, deja de manifiesto que existiría dicho vínculo jurídico entre la constructora y quien demanda.

Arguye que el artículo 1438 indica que contrato o convención es una acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosas”, lo que en definitiva en este caso, se estaría incumpliendo una obligación de hacer por parte de la demandada al no querer hacer valer la garantía y reparar cada uno de los defectos que ha presentado la propiedad, lo que a su vez los lleva a relacionarlo directamente con el artículo 1551, donde la demandada además estaría en mora de cumplir la obligación de reparar los daños y



«RIT»

Foja: 1

desperfectos de la propiedad, lo que sin lugar a dudas se traduciría en la mora de la obligación de hacer, donde la ley facultaría a su parte a solicitar la indemnización de perjuicios junto con cualquiera de las tres situaciones contempladas en el artículo 1553 del código en cuestión.

Expresa que en base a lo anterior y en virtud del artículo 1545 del Código Civil al señalar que “todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes”, la parte demandada se encontraría en la obligación de cumplir con lo estipulado en el contrato de construcción con lo que debería responder por la garantía legal que establece la ley 20.016, y el artículo 1546 en cuanto a que los contratos deben celebrarse de buena fe, y que por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella.

Luego, en cuanto a la indemnización de perjuicios, refiere que es completamente aplicable a su caso del artículo 1556, dado que al señalar que la indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y el lucro cesante, ya provengan de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento. Añade que al tenor de la norma indicada, efectivamente se cumpliría con cada uno de los supuestos señalados tales como el daño emergente, respecto al cual se entiende que es “la disminución o menoscabo que el acreedor sufre en su patrimonio.”, toda vez que ella ha invertido la suma de \$8.450.000 por una vivienda la cual al momento de la entrega venía con desperfectos que la constructora no ha querido responder por medio de la garantía legal, lo que llevaría a un incumplimiento imperfecto (Sic) de la obligación por parte de la constructora demandada.

Afirma que es evidente la relación de incumplimiento por parte de la demandada, como también que la inejecución en cuanto a la obligación de reparar los deterioros y fallas de la propiedad ha causado perjuicios a su persona, siendo por otro lado evidente la relación de causalidad entre el perjuicio y el incumplimiento, la mora en cuanto a la obligación de hacer se encontraría la constructora en cuestión, lo que en definitiva los llevaría a valorar los perjuicios de la siguiente manera:

Daño emergente:

- a) Valor total de la casa prefabricada tipo “Pucón”: \$8.450.000.
- b) Costo de reparaciones a las filtraciones y pago de mano de obras: \$1.000.000.

En cuanto al daño moral, fundamenta su petición dando por reproducidos los antecedentes de hecho relatados.



Foja: 1

Previa definición doctrinaria del concepto de daño moral, aduce que claramente existiría un daño moral por su parte, dado que la angustia, la pena, la congoja, la ira, la impotencia y el dolor que le produjo ver a su casa estropeándose a causa de las lluvias y viendo como el agua se filtraba por los espacios que quedó al ser tan mal construida habrían provocado un daño tanto económico como psicológico en ella como a cada uno de los integrantes de su familia.

Alude que la situación incluso estaría violentando normas de carácter constitucional, en base a que el artículo 19 de la carta magna al indicar que como primera garantía consagraría el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica de la persona, y el respeto y protección a la vida privada y pública y a la honra de la persona y su familia, por lo que la constructora con su actitud agreste al negar la garantía legal con la que cuenta la vivienda prefabricada se estaría vulnerando el derecho que ella tiene a su integridad psíquica, al sufrir constantemente que su casa con cada lluvia se destruya más y más, lo que a su vez acarrearía un daño a su honra al verse vulnerable y maltratada por la parte demandada..

Previa cita de los artículos 2314 y 2329 del Código Civil, norma esta última que reproduce en su tenor literal expone que el daño causado por la actitud negligente de la constructora al excusarse de reparar la propiedad en base a la garantía legal que ésta posee no sólo es patrimonial sino que también emocional.

Finalmente, en cuanto al tópico de los perjuicios, los clasifica en materiales y morales. En cuanto al daño material, lo avalúa en el mismo valor señalado en la demanda por incumplimiento de contrato, esto es, \$9.450.000; en cuanto al daño moral, expone que los hechos descritos no solo han causado un daño netamente material, sino que también uno psicológico a su persona, ya que al vivir con la preocupación constante de que las condiciones climáticas en cualquier momento podrían variar le causaría una gran alteración de carácter emocional, tras tener que volver a pasar nuevamente por el infortunio de ver cómo sus enceres que con tanto esfuerzo le ha costado adquirir y ver cómo la vivienda se deteriora más y más sin que la demandada se haga cargo, ocasiona estrés y alteraciones de índole psicológicos, además de sentirse burlada al ver cómo su casa está cubierta de nylon plástico, puesto que, como mencionó, esa fue la solución provisoria por parte de la constructora para evitar que la lluvia y el viento se filtraran, lo que altera su estilo de vida, tornándolo indigno.



«RIT»

Foja: 1

Concluye su exposición en cuanto al daño moral padecido agregando que por el costo del reclamo se ha visto en la obligación de realizar diversos trámites a causa de ello, los que involucran al menos varios días de la semana, teniendo que gastar dinero en teléfono y en locomoción, como también dinero en terceros para que arreglaran en parte los deterioros que presentaba su propiedad, todo ello para lograr la reparación de su casa, estimando que el daño por dicho concepto asciende a la suma de \$7.000.000.

Con fecha 20 de febrero de 2018 se practicó la notificación de la demanda y de su proveído a doña Marcela Quiero Saavedra, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

Con fecha 31 de enero de 2019 se llevó a efecto la audiencia decretada en autos con la asistencia de la apoderada de la parte demandante y en rebeldía de la parte demandada.

Llamadas las partes a conciliación, ésta no se produce atendida la rebeldía anotada.

Con fecha 20 de febrero de 2019 se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

Con fecha 10 de marzo de 2020 se decretó una medida para mejor resolver la que se tuvo por cumplida con fecha 23 de marzo de 2020, entrando los autos para fallo con esa misma fecha.

Con fecha 21 de febrero de 2020 se citó a las partes para oír sentencia.

### **CONSIDERANDO:**

1º.- Que de acuerdo a lo consignado en la parte expositiva precedente, el demandante acciona de indemnización de perjuicios, aduciendo en síntesis que ésta ha cumplido imperfectamente dos contratos de construcción, celebrados entre ambas, el primero en virtud del cual la primera encarga a la demandada la construcción de una casa prefabricada de modelo tipo “Pucón” de cuarenta metros cuadrados, y por el segundo, la construcción de un radier de 20 metros cuadrados, en el inmueble de su propiedad ubicado en la comuna de Hualpén, calle Corral Lan-B, número 8523, población Villa Presidente Bulnes, toda vez que a consecuencia de deficiencias en la construcción de ambas, en el mes de mayo de 2017 aproximadamente, comenzó a ver que al comenzar los días de lluvia, empezaron a hacerse evidentes los daños y defectos que tenía, produciéndose estragos en los materiales por la humedad generada, por lo que solicita que se le indemnicen los perjuicios materiales y morales padecidos por dicha circunstancia.

2º.- Que, legalmente notificada, la demandada no contestó la demanda, por lo que han de estimarse controvertidos todos los hechos contenidos en ella.



«RIT»

Foja: 1

3º.- Que, con el fin de acreditar sus pretensiones, la parte demandante rindió la siguiente prueba:

**I. Documental:**

- a) Copia de licencia médica de doña Katherine Ávila Arévalo, de fecha 27 de abril de 2017 (folio 1).
- b) Copia de reclamos ante el Servicio Nacional del Consumidor de fecha 16 de junio de 2017 (folio 1).
- c) Copia de cheque N° de serie 64754378-0000476, por la suma de \$3.325.000 de fecha 11 de enero de 2017 (folio 1).
- d) Copia de cheque N° de serie 64754378-0000483, por la suma de \$900.000 de fecha 25 de enero de 2017 (folio 1).
- e) Copia de cheque N° de serie 64754378-0000495, por la suma de \$2.112.500 de fecha 27 de abril de 2017 (folio 1).
- f) Copia de cheque N° de serie 64754378-0000496, por la suma de \$2.112.500 de fecha 10 de mayo de 2017 (folio 1).
- g) Copia de Contrato de Construcción N° 1735 suscrito entre doña Marcela Quiero Saavedra, en representación de Casas Industrializadas del Sur S.A. y doña Katherine Mónica Ávila Arévalo con fecha 25 de enero de 2017 (folio 1).
- h) Copia de especificaciones técnicas emitidas por Casas Industrializadas del Sur, respecto al N° de contrato 1731 (folio 1).
- i) Copia de letra de cambio N° 0011889 emitida por Casas Industrializadas del Sur S.A. de fecha 11 de enero de 2017 por la suma de \$1.662.500 (folio 1).
- j) Copia de letra de cambio N° 0011891 emitida por Casas Industrializadas del Sur S.A. de fecha 11 de enero de 2017 por la suma de \$1.662.500 (folio 1).
- k) Copia de factura N° 6702, de fecha 11 de enero de 2017 emitida por Casas Industrializadas del Sur S.A. por un monto de \$3.325.000 (folio 1).
- l) Copia de factura N° 6729, de fecha 26 de abril de 2017 emitida por Casas Industrializadas del Sur S.A. por un monto de \$2.112.500 (folio 1).
- m) Copia de factura N° 6730, de fecha 26 de abril de 2017 emitida por Casas Industrializadas del Sur S.A. por un monto de \$2.112.500 (folio 1).





«RIT»

Foja: 1

- n) Factura N° 58 emitida con fecha 11 de enero de 2017 por Casas Industrializadas del Sur S.A. (folio 1)
- o) Factura N° 86 emitida con fecha 26 de abril de 2017 por Casas Industrializadas del Sur S.A. (folio 1)

## **II. Testimonial:**

Con fecha 7 de noviembre de 2019 la demandante produce prueba testimonial consistente en las declaraciones de los testigos doña Haydee Angélica Arriagada Rioseco y doña Malva Fabiola Pineda Padilla, quienes previamente juramentadas, legalmente examinadas, sin tachas, dando razón de sus dichos, en lo pertinente, expusieron:

La primera de las testigos, declara que conoce a la parte demandante desde el año 2016 por haberle prestado servicios en asuntos de fabricación de cortinajes para su casa, y que por tal motivo estuvo en su casa en varias oportunidades durante el año 2017; que se trata de una casa de material sólido y que en su patio instaló una casa prefabricada de madera de un piso, ubicada en la comuna de Hualpén, siendo en ese lugar, en tal casa interior que ella vive con su pareja, hijas y una tía de ella que es de la tercera edad. Precisa que es una casa prefabricada nueva, instalada durante el año 2017; que sus visitas se desarrollan durante época de invierno, por lo que cuando fue a tomar medidas, la fabricación del cortinaje pudo percatarse que habían filtraciones de agua, en sus ventanas y muros en casi toda la casa.

Expone que doña Katherine (Sic) le contó que esa casa eran nueva y que tenía esos defectos de fabricación, lo que se traducía en que se filtraba el agua de lluvias, para lo cual, como una forma de mitigar tales defectos debieron forrar la casa con nylon por todo su contorno, lo que le consta porque lo vio, y que doña Katherine le contó que el compromiso de la empresa demandada habría sido entregarle una casa con ciertas características, entre ellas, que debía ser impermeable, lo que no aconteció.

Refiere que es efectivo el incumplimiento por parte de la sociedad demandada de las obligaciones del contrato le causó perjuicio a la demandante, perjuicios que fueron de diversa índole, pues en primer lugar le causó un estado depresivo, lo que le consta porque cuando estuvo en su casa la vio llorar con motivo de esos hechos, la sensación de vulnerabilidad por haber desperdiciado el dinero de la compra de esa casa y por el hecho de estar viviendo junto a los suyos en tales condiciones de precariedad; que las cortinas se pudrieron, debiendo hacerle cortinajes nuevos, y que hubo un deterioro en la estructura de la casa a consecuencia de los efectos del agua.



«RIT»

Foja: 1

Finalmente, y a modo de cuantificar los daños, estima que los gastos materiales en dinero fueron del orden de dos millones y medio de pesos aproximadamente, y que además tuvo daños de salud, pues su depresión debió ser tratada médicamente.

La segunda de los testigos afirma conocer a la demandante desde el año 2014 por motivos laborales, pues ambas trabajan en Regal Seguridad, por lo que sabe y le consta que durante el año 2017 ella celebró un contrato de compraventa con una empresa que se dedica a hacer casas prefabricadas, que también al frente de tal empresa estaba doña Marcela Quiero, siendo lo concreto que esta casa se la instalaron en el año 2017.

Asegura que se enteró por sus conversaciones telefónicas con la empresa demandada, ya que están en escritorios contiguos que hubo un retardo muy prolongado en la entrega e instalación de tal casa que ella adquirió, de forma que comenzaron los incumplimientos de la demandada. Explica que tal retardo fue del orden de los dos meses y que en compensación al retardo, le ofreció a la demandada pintar su casa, lo que no ocurrió. Relata que posteriormente, luego de la instalación de su casa, comenzó el problema de las filtraciones de aguas lluvias, lo cual le consta, porque en una oportunidad con motivo de las aguas lluvias, desde su casa sus hijas le enviaron un video, en que le muestran el estado que estaba su vivienda con motivo de la filtración de aguas lluvias. Alude recordar le impresionó mucho ya que tal video lo recibió en el trabajo y era impresionante el ruido de cómo caía el agua en el interior de su casa, por las paredes, lo que era consecuencia de la mala calidad y defectuosa fabricación de tal vivienda; que a manera de solución a dicho problema ella debió forrar su casa con nylon; que todos esos hechos eran de público conocimiento en su trabajo, ya que era frecuente que llegara tarde a él y que incluso, en más de una oportunidad debió faltar debido a los inconvenientes que ocurrían en su casa cuando llovía.

Estima que el incumplimiento de la demandada está referido al hecho de haber entregado una casa a la demandante, mal instalada o defectuosa, lo que se tradujo en las consecuencias ya mencionadas.

Señala que es efectivo que la demandada le causó perjuicios de diversa índole, pues ella debió solicitar licencia médica, por problemas depresivos, lo que le afectaba mucho a ella y a su grupo familiar; que tuvo problemas en el trabajo, y que allí fue muy cuestionada por sus continuos atrasos y licencias, señalando que además debió incurrir en gastos derivados de las reparaciones, para lo cual debió comprar materiales tales como clavos, nylon, silicona, maestros, cortinajes que se le pudrieron, etc. Sin embargo, agrega que no podría cuantificar en dinero el



**Foja: 1**

monto de los problemas depresivos, lo que le consta porque ella siempre estaba angustiada y triste por lo ocurrido y temía por su permanencia en el trabajo, angustia, que le consta porque ella no tenía dinero suficiente para hacer frente a los gastos que importaba la reparación de los defectos de su vivienda.

**4º.-** Que, a su turno, la demandada acompañó los siguientes documentos:

- a) Copia de escritura pública de mandato judicial de fecha 23 de agosto de 2016 otorgada ante el Notario Público de Santiago don Octavio Francisco Gutiérrez López, Repertorio 3974/2016 (folio 61).
- b) Copia de escritura pública de constitución de sociedad anónima cerrada Casas Industrializadas del Sur S.A., otorgada ante el Notario Público Suplente del Interino de la comuna de Concepción don Carlos Álvarez Núñez, don Carlos Álvarez Cid con fecha 24 de junio de 2004 (folio 61).
- c) Copia de publicación del Diario Oficial de La República de Chile correspondiente al día 14 de julio de 2004 (folio 61).
- d) Copia de Acta de Sesión Ordinaria de Directorio Número Uno Casas Industrializadas del Sur S.A., Repertorio 1.143-2007 (folio 61).
- e) Copia de inscripción de fojas 364 N° 351 del año 2007 a cargo del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces y de Comercio de Concepción (folio 61).
- f) Certificado de Acta de Sesión Extraordinaria de Directorio de Casas Industrializadas del Sur S.A., de fecha 24 de agosto de 2016 (folio 61).
- g) Certificado de vigencia, administración y modificaciones de la sociedad Casas Industrializadas del Sur S.A. emitido por el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces y de Comercio de Concepción con fecha 19 de agosto de 2016 (folio 61).
- h) Copia autorizada de inscripción de fojas 1050 N° 746 del Registro de Comercio del año 2004, del Conservador de Bienes Raíces y de Comercio de Concepción.

**5º.-** Que, conviene dejar asentado, desde ya, que el estatuto de responsabilidad en el cual la actora asila su pretensión, es el especial sobre daños producidos por la construcción, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, compuesto por sus artículos 18 y 19; así se lee claramente del libelo pretensor; siendo las citas a la responsabilidad aquiliana hechas por la demandante, únicamente a fin de reconocer el carácter contractual de las obligaciones contraídas por la demandada.



«RIT»

Foja: 1

6°.- Que, del mérito del Contrato de Construcción N° 1735 suscrito entre doña Marcela Quiero Saavedra, en representación de Casas Industrializadas del Sur S.A. y doña Katherine Mónica Ávila Arévalo, de fecha 25 de enero de 2017, aportado por la actora en el folio 1, no objetado en contrario se tendrá por acreditado que entre Casas Industrializadas del Sur S.A., representada por doña Marcela Quiero Saavedra, y doña Katherine Mónica Ávila Arévalo, se celebró un contrato de construcción en virtud del cual la segunda encarga a la primera la construcción de un radier de 20 metros cuadrados respectivamente en el inmueble ubicado en la comuna de Hualpén, calle Corral Lan-B N° 8523, Población Presidente Bulnes, que la mandante declara de su propiedad y posesión exclusiva.

En dicho contrato, se estableció que el precio de la vivienda a construir, excluido el respectivo permiso municipal ascendía a la suma de \$1.800.000, que la mandante paga y pagaría a la constructora de la siguiente forma:

- a) Con la suma de \$900.000, que asciende al 50% del precio de dicho contrato, enterados en dicho acto por cheque al día del Banco Santander.
- b) El saldo de precio ascendiente a la suma de \$900.000 sería pagado por la mandante de la obra a la constructora de la siguiente forma:
  - 25%, equivalente a \$450.000 por el prefabricado en terreno.
  - 25% equivalente a \$450.000 por la obra terminada.

También se estipuló en el contrato mencionado que el plazo de ejecución de las obra de construcción convenida sería de 60 días contados desde la fecha de aprobación del correspondiente permiso municipal de construcción.

Finalmente, se acordó por las partes que completada la obra, la Constructora solicitará personalmente mediante carta certificada dirigida al domicilio fijado en este instrumento para que concurra a recepcionar la vivienda contratada; que si el mandante no concurriere al lugar de la obra en la hora señalada en la carta, el acto de recepción de diferirá al día siguiente o subsiguiente hábil y, si el mandante no concurriere en ninguna de las ocasiones, se entenderá cabalmente cumplido dicho contrato y recepcionado definitivamente la vivienda por el mandante, sin que tenga validez alguna o cualquier ulterior recurso.

7°.- Que, asimismo, sin perjuicio de que la actora no hubiese aportado al proceso el instrumento individualizado en el libelo del folio 1 denominado “Contrato de Construcción de casa prefabricada de fecha 11 de enero de 2017”, se debe tener presente que el contrato de compraventa, correspondiente al N° 1731 individualizado en las especificaciones técnicas relativas a la construcción de



«RIT»

Foja: 1

una vivienda prefabricada tipo “Pucón” de 40 metros cuadrados, celebrado entre el demandante y la demandada es mencionado además en las facturas N° 58 y 86, emitidas por la demandada por los valores de \$3.325.000 y \$2.112.500, respectivamente, coincidentes con los señalados en las facturas N°s 6702, 6729, 6730, también emitidas por esta última, y constituyen documentos de carácter formal que dan cuenta de relaciones contractuales de compraventa, sirviendo de comprobante de las ventas realizadas. Por lo demás, la existencia del contrato mencionado es corroborada por los testigos Arraigada Rioseco y Pineda Padilla.

Que así entonces, la antedicha prueba documental apreciada en forma legal, permite tener por acreditada la existencia del vínculo contractual entre las partes, y en cuya virtud la demandante compró a la demandada el producto individualizado en el contrato N° 1731, suscrito entre ambas, documento este último por el cual es posible colegir a su vez, según se aprecia de la lectura de las especificaciones técnicas de dicho contrato, que la demandada se obligó a construir para la actora una vivienda prefabricada tipo “Pucón” de 40 metros cuadrados, dando cuenta las facturas N° 58 y 86 que la demandante se obligó a pagar un precio determinado. En efecto, las facturas constituyen documentos de carácter formal, que dan cuenta de relaciones contractuales de compraventa o prestaciones de servicios y, en dicho sentido, sirven de comprobante de las ventas realizadas o de los servicios prestados, de los objetos, artículos, productos o servicios incluidos en la operación y de las personas que participaron en ella (*en este sentido, Excma. Corte Suprema, 29 de enero de 2013, Rol N° 5.829-2012*).

Además, las declaraciones de los testigos Arraigada Rioseco y Pineda Padilla, rendidas en la audiencia testimonial de fecha 7 de noviembre de 2019 registrada en el folio 66, quienes no fueron tachados, son contestes en los hechos y en sus circunstancias esenciales, en cuanto a que la demandante encargó a la demandada la construcción de una vivienda prefabricada.

**8°.-** Que, de otro lado, se tendrá también por establecido que la demandante recibió los objetos de las compraventas celebradas, a saber, la vivienda prefabricada tipo “Pucón” de 40 metros cuadrados y el radier mencionados en los motivos sexto y séptimo precedentes, como quiera que más allá de que por la circunstancia de entregarse una factura se presuma que las mercancías fueron recibidas y aceptadas y que al no efectuarse reclamo alguno dentro del plazo legal, la factura se acepta, sin posibilidad de retractación, conforme al artículo 160 del Código de Comercio, la propia actora sustentó la fundamentación fáctica y jurídica de su pretensión en el hecho de recibir tales bienes, agregando empero que éstos no cumplieron con los estándares de calidad



**Foja: 1**

que la demandada se obligó a cumplir en virtud de los contratos a que se ha hecho alusión en dichos considerandos.

**9º.-** Que el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción hace responsable al primer vendedor de una construcción de *“todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos de ella, sea durante su ejecución o después de terminada...”*

Sobre el particular, es menester recordar que la Ley 19.472 de 16 de septiembre de 1996, estableció "normas relativas a la calidad de la construcción" y dentro de estas normas, modificó los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en donde se establece una nueva regulación del régimen de responsabilidad en la construcción de obras que quedan sujetas a esta ley, todas ellas en evidente beneficio de los propietarios o compradores de casas o departamentos.

En este nuevo sistema se centralizan las acciones que proceden a favor de la víctima en un sólo sujeto quien deberá responder por las fallas o deficiencias en la construcción, responsabilidad que recae en el propietario primer vendedor de una construcción otorgándosele al comprador acciones de reembolso u otras pertinentes.

Sin embargo, la regulación incorporada en la Ley General no ha tenido por efecto la derogación, ni siquiera parcial, del régimen común de responsabilidad civil en la construcción contenida en el Código Civil, lo que se evidencia en la frase que comienza con el inciso 3º del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones al establecer: "Sin perjuicio de lo establecido en el N° 3 del artículo 2003 del Código Civil, los constructores serán responsables...". Es decir, hay una intención evidente del legislador al hacer coexistir ambos regímenes de responsabilidad, por lo que se debe concluir que conviven paralelamente los dos regímenes en beneficio del perjudicado, el que podrá recurrir a uno u otro, de acuerdo a sus propias conveniencias (*Gaceta Jurídica año 1999 N° 223. Responsabilidad Civil Extracontractual En La Construcción. Hernán Corral Talciani*).

**10º.-** Que, conforme a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, constituye una obligación del primer vendedor, otorgar al comprador un departamento o una casa (como en el caso de autos) de idónea calidad constructiva, sin fallas ni defectos en su construcción, que sirva para el fin para el cual se adquirió, en este caso, ser habitada por su propietaria; lo que, entonces, lo obliga a acreditar que ha dado cabal cumplimiento a las normas técnicas y constructivas, además de las legales pertinentes.



«RIT»

Foja: 1

Sobre el particular, si bien resulta efectivo que la sola existencia de humedad, goteras y filtraciones en el inmueble de la demandante, no puede llevar a concluir indefectiblemente que ellos provengan de fallas o defectos en la construcción, la naturaleza contractual de su obligación lo obliga a acreditar su propio cumplimiento de las obligaciones que nacen del contrato de compraventa del inmueble.

11º.- Que, la prueba aportada rendida en autos resulta insuficiente e inidónea para justificar los supuestos fácticos en que descansa la demanda incoada, como quiera que los testigos de la demandante deponen principalmente sobre la existencia de filtraciones y humedad en ventanas y muros, las cuales provienen, según sostienen, de la mala calidad y defectuosa fabricación de la vivienda, lo que le causaría perjuicios a la demandante, echándose de menos en el caso sub lite un informe pericial que clarifique la situación planteada en orden a ser efectivo que tales filtraciones y humedad hayan sido causadas por un vicio o defecto de construcción de la vivienda encargada atribuibles a la demandada, no obstante, nada de ello ocurrió, razón por la que el tribunal carece de suficientes elementos idóneos de convicción en orden a determinar si las pretensiones de la demandante resultan efectivas en su sustento fáctico.

12º.- Que, en resumen, la actora no justificó el primer supuesto de la responsabilidad aquiliana en la cual hace descansar su pretensión indemnizatoria, motivo por el cual procede desechar sin mayores disquisiciones la demanda propuesta, resultando innecesario, por ende, referirse a los demás elementos de aquella.

13º.- Que, la restante prueba rendida en nada altera lo resuelto precedentemente.-

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 1545, 1546, 1547, 1698, 1699, 1700, 1702 del Código Civil, 160, 170, 342, 346, 384 del Código de Procedimiento Civil, y Ley General de Urbanismo y Construcción, se resuelve:

I.- Que **SE RECHAZA** en todas sus partes la demanda deducida en lo principal de la presentación de fecha 6 de octubre de 2017.

II.- Que no condena en costas a la demandante por haber tenido motivo plausible para litigar.

Regístrese y notifíquese.

Dictada por doña **PAULA CAROLINA FREDES MONSALVE**, juez suplente.



«RIT»

Foja: 1

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

