

NOMENCLATURA	: 1. [40]Sentencia
JUZGADO	: 3º Juzgado de Letras de Copiapó
CAUSA ROL	: C-1058-2018
CARATULADO	: GAVIÑO/Inmobiliaria Copiapó Sa

Copiapó, veintisiete de Mayo de dos mil diecinueve.

Vistos:

A folio 1 comparece doña Melisa Geraldine Gaviño Cruz, chilena, soltera, analista químico, domiciliada en calle Borgoño N° 451, dpto. 301, Torre B, conjunto habitacional Cumbres de la Chimba, Copiapó, y deduce demanda de indemnización de perjuicios en contra de Inmobiliaria Copiapó S.A., persona jurídica de derecho privado, del giro de su denominación, representada al momento de la firma de la escritura de venta por don Héctor Ponce Ponce, de profesión contador, RUT N° 12.569.377-6, ambos domiciliados en calle Borgoño N° 451, Condominio Cumbres, Copiapó. Funda la demanda en los siguientes hechos: el 7 de noviembre de 2013, con la finalidad de comprar su primera vivienda en la ciudad de Copiapó, en la que vive y trabaja, y después de mucho buscar, atendida la amplia oferta inmobiliaria existente, dirigió carta oferta y firmó el cierre de negocio con personal de post venta de Inmobiliaria Copiapó S.A., dueña de Condominio denominado “Cumbres de la Chimba” hoy la demandada, para comprar un departamento, singularizado con el N° 301, torre B de dicho Condominio, ubicado en calle Borgoño N° 451, de la ciudad de Copiapó, inmueble que tiene una superficie aproximada de 51,21 metros cuadrados, y comprar también el estacionamiento singularizado con el número 32, todo por la suma de 2.189 UF y/o su equivalente en moneda nacional al momento del pago efectivo de la compraventa, pagando en ese momento una garantía de 40 UF para reservar la venta de la compra en verde. Trascurrieron casi 3 años desde que firmó la carta oferta y pagó la reserva correspondiente, mencionada en el punto anterior y recién en el mes de marzo de 2016, la demandada procedió a hacer la entrega del dpto. 301, edificio B y estacionamiento 32, ubicado en calle Borgoño N° 451 de la ciudad de Copiapó, conjunto habitacional Cumbres de la Chimba, mediante contrato de compraventa y mutuo hipotecario otorgado por Banco Estado, el que se materializó mediante escritura pública, repertorio N° 992-2016, otorgada ante Notario de la ciudad de Copiapó, don Luis Ignacio Manquehual Mery, con fecha 7 de abril de 2016, por la suma de 2189 UF y/o su equivalente en moneda nacional, la que fue inscrita a su nombre en el Registro de Propiedad, Conservador de Bienes Raíces de Copiapó, inscripción que rola a fojas 3185 vta. N° 1740 del año 2015. Agrega que la propiedad se encuentra hipotecada a favor del Banco Estado a fojas 1693 vta. N° 1037 del Registro de Hipotecas del mismo Conservador, correspondiente al año 2015, mutuo hipotecario pactado a 360 cuotas.



Foja: 1

Indica que el 16 de abril de 2016 se trasladó a vivir a su departamento, con felicidad y orgullo, por el logro personal de tener su vivienda propia con todos los costos que ello conlleva de tipo emocional y financiero. Señala que la alegría no le duro, toda vez que al poco tiempo de estar habitando el departamento, se percató de que existen varias fallas o defectos en la construcción del mismo departamento como del edificio en general. Sostiene que el extractor del baño presentó desperfectos (no extrae el vapor del agua y emite demasiado ruido) en un baño que no tiene ventana ni salida al exterior, las paredes de las habitaciones llenas de hongos y con humedad y el piso flotante sonaba demasiado y se levantó en algunas partes impidiendo abrir o cerrar la puerta de acceso al departamento. Todos estos desperfectos fueron informados debidamente a la inmobiliaria y estos debían ser reparados a la brevedad. Fue así que siguiendo el conducto regular impuesto por la inmobiliaria, se acercó a post venta para llenar la solicitud escrita de reparación, al no tener respuesta, realizó reclamos vía correo electrónico y fue doña Loreto Garzón, funcionaria de la inmobiliaria quien le señaló que la empresa inmobiliaria había contratado a don Víctor Martínez para realizar las reparaciones y trabajos.

Indica que en el mes de mayo de 2016 a dos meses de la compra y a un mes y medio de irse a vivir al departamento, don Víctor Martínez realizó una visita inspección al departamento, procediendo al cambio del extractor del baño, a la limpieza de hongos y cambio de piso flotante, sólo en aquellas partes en que no se podía abrir o cerrar puertas. La reparación duró dos días, pero los problemas persistieron.

Agrega que el extractor del baño se cambió en dos oportunidades y al seguir con el problema, se tuvo que desarmar parte del techo del baño para verificar el estado de las tuberías, quedando al descubierto que el codo estaba arrugado y en mal estado, las partes defectuosas fueron reemplazadas por piezas nuevas con cargo a la inmobiliaria, pero el problema persistió. Así, sin perjuicio de los cambios realizados al extractor del baño, que finalmente significó desarmar el techo mismo, con las consiguientes molestias, pues no podía usar el baño, es que el problema nunca fue resuelto, subsistiendo hasta hoy, sosteniendo que dicho ducto de ventilación por problemas de construcción no cumple con el objetivo para el cual fue creado.

En segundo lugar y en relación a las paredes con hongos, en dicha oportunidad solo se envió a personal de aseo para pasar un trapo en seco y limpiar los hongos existentes en paredes y demás habitaciones del inmueble, con lo cual los hongos fueron limpiados y eliminados de las paredes, pero el problema no fue resuelto, ya que no solo se trata de limpiar, pues los hongos proliferan a diario por todo el departamento y no son parte de una posible humedad, sino que claramente existen problemas en la construcción del edificio, debido a que su departamento no es el único que presenta dichos inconvenientes de habitabilidad. Agrega que ha llegado a pensar que los



Foja: 1

materiales utilizados en la construcción del edificio no fueron los adecuados, o no se les dio el tratamiento necesario de secado, ya que por ejemplo en época de invierno esta “humedad” se constituye en constantes goteras, produciéndose por consiguiente una suerte de inundación localizada en las murallas. El problema no es solo la proliferación de hongos en las murallas, camas, ropa de cama, muebles, ropa, etc. Sino que con el tiempo no se ha solucionado en forma definitiva el problema de fondo por parte de la vendedora.

En tercer lugar y en relación al mal estado del piso flotante, en primera instancia solo se cambiaron las partes que se encontraban levantadas producto de la humedad reinante en la zona, es decir, para que pudiera abrir y cerrar la puerta de acceso al departamento, pero el resto del piso de la vivienda seguía con ruidos, al caminar crujía por completo. Se realizó una segunda verificación del problema y como conclusión se tuvo que cambiar por completo el piso flotante, dejando en evidencia que, por debajo de este, está lleno de humedad, basura y tierra, y además habían partes en las que faltaba la espuma necesaria para su instalación, sin perjuicio de ello, debido a la humedad de la vivienda, nuevamente tiene el piso flotante levantado y crujiendo, situación que no ha sido resuelta por la inmobiliaria.

En cuarto lugar, la tina de baño estaba llena de óxido, motivo por el cual fue cambiada junto con la ducha teléfono, otro deterioro más con las consiguientes molestias para vivir.

Refiere que todas las reparaciones descritas tomaron muchos días de trabajo, lo que significó días y días de materiales y trabajadores en el departamento interrumpiendo su paz y tranquilidad.

Agrega que sin perjuicio de los grandes esfuerzos realizados para solucionar los problemas de proliferación de hongos en el departamento, estos persistieron motivo por el cual el 8 de julio de 2016, realizó un reclamo formal en el SERNAC, por todos los daños y molestias sufridas, pero siendo notificada la inmobiliaria, no respondió el reclamo motivo por el cual el caso fue cerrado, todo lo que consta en el caso N° R2016C956275 de SERNAC Copiapó, de 8 de julio de 2016 y en carta de “informa cierre de caso proveedor NO RESPONDE”, de 12 de agosto de 2016. Agrega que luego continuó defendiendo sus derechos y ante la inactividad de la inmobiliaria, el 22 de noviembre de 2016 envió carta a la señora Grace Contreras, funcionaria de la Inmobiliaria, señalándole que mantenía aún los problemas de hongos y humedad en paredes de todo el departamento y tina con óxido, correo que con fecha 30 de noviembre de 2016 fue contestado por don Víctor Martínez indicando que el día 5 de diciembre de 2016 comenzarían los trabajos pendientes en el departamento y efectivamente concurrieron, pero solo rasparon las paredes y pintaron con pintura anti hongos y el resto de los trabajos quedaron pendientes desde entonces y hasta fines de



Foja: 1

2016. Nuevamente efectúa inspecciones periódicas en el departamento y se percata que las cerámicas del piso y pared correspondientes a baño y cocina se encuentran sopladas, esto quiere decir sueltas, además aparecen las primeras fisuras en las paredes y el techo, de lo que notifica a la inmobiliaria, respondiendo que repararían todo, pero nadie llegó. Agrega que luego de 4 meses el 11 de abril de 2017 llegaron por la tarde maestros de la inmobiliaria a cargo de don Víctor Martínez, el objetivo era pulir paredes y techo para eliminar los hongos del departamento y reparar algunas pequeñas fisuras y así lo hicieron, rellenaron el muro con unos pernos para que adhiera, hasta ahí todo bien hasta que encontraron que la pared del living comedor que separa el exterior con el interior del departamento esta hueca por sectores, frente a tal panorama don Víctor Martínez decide llamar a Pablo Scheihing (ingeniero de obra) el cual va al departamento el 12 de abril de 2017 y expone que todo es de carácter estético y para solucionar el problema le saca del departamento por un mes. El 23 de mayo de 2017, mediante correo electrónico se comunica con don Pablo Scheihing para acordar las fechas de los cambios, tres semanas después el 14 de junio de 2017, la persona indicada le envía un correo señalando el departamento al que se trasladaría, el 22 del mismo mes le avisa que en tanto tenga los fondos para el pago de la persona que haría el embalaje coordinarían la fecha, sin embargo hasta la presentación de la demanda ello no se concretó. Resume que las fallas que presenta el departamento son:

1.- Fisuras en todos los marcos de las ventanas, además de puertas, paredes y techo y murallas de living y comedor, desconociendo si hay más fisuras bajo las paredes y trabajos sin terminar.

2.- Cerámicas sopladas, en pared de ducha, pared de baño y pared de cocina.

3.- Guardapolvos ubicados en pasillos, abiertos.

4.- Sellos en todas las puertas y ventanas en mal estado.

5.- Hongos en todas las ventanas del departamento, en pared del dormitorio (grande y mediano) y ventanal (living comedor) también en colchón de cama, ropa de cama, ropa, veladores, etc,

6.- Bichos que salen de las palmetas de la ducha.

7.- Oxido en la tina, particularmente en los sellos.

8.- Lavaplatos con oxido y encimera con óxido.

9.- Bisagras mueble cocina oxidado.

10.- Goteras en las murallas, debido a la humedad.



Foja: 1

Así después de todas las molestias que ha pasado en un departamento nuevo, que en la especie pareciera tener siglos, los cambios, arreglos, parches y demás ya realizados por la inmobiliaria, hoy el departamento sigue igual o peor y cada día aparece una nueva falla a la que hacer frente, fallas estructurales de la mala construcción y mal uso de los materiales o materiales defectuosos como ya se ha mencionado ante los cuales la inmobiliaria vendedora debe responder por cada uno de ellos con la correspondiente indemnización de perjuicios.

Sostiene que como consecuencia de lo expuesto ha sufrido daño emergente, consistente en los daños del edificio y departamento, que son estructurales y de importancia, y de tal magnitud que de haberlo sabido su parte no hubiera contratado o lo hubiere hecho a un menor valor, por lo que procede que se le indemnice la desvalorización de su departamento nuevo, pues ya se ha hecho pública la mala calidad de la construcción de los departamentos de Cumbres de la Chimba, y la pérdida de valor es de 1000 UF, equivalentes en moneda chilena al día de la presentación de la demanda a la suma de \$ 26.976.460 (veintiséis millones novecientos setenta y seis mil cuatrocientos sesenta).

A ello agrega la ropa y los enseres personales arruinados por los hongos, lo que valora en la suma de \$ 1.250.000 (un millón doscientos cincuenta mil pesos).

Suma a lo anterior, derechos notariales pagados a don Francisco Nehme Carpanetti por la constatación de hechos de 2 de mayo de 2017, por \$ 250.000 (doscientos cincuenta mil pesos).

Gastos incurridos en asesorías jurídicas con distintos abogados de la plaza, por acciones judiciales y extrajudiciales por la suma de \$ 2.000.000 (dos millones de pesos).

Termina señalando respecto del daño emergente que en total suma \$ 30.476.460 (treinta millones cuatrocientos setenta y seis mil cuatrocientos sesenta pesos).

Luego sostiene que también ha padecido daño moral, representado por tener que experimentar desde que vive en el departamento, todas las fallas descritas, las gestiones que ha debido realizar ante la inmobiliaria para la reparación de los daños, las molestias de tener por varios días trabajadores en el departamento, la desazón al ver a diario las murallas con fisuras y hongos, las paredes con humedad, los trabajos sin terminar, los pernos a la vista, todo lo que le ha impedido tener vida social, no pueda invitar amigos a su casa, dar explicaciones sobre los pernos en los muros y techo, ver como se pierden sus cosas y el mal trato recibido de parte de la inmobiliaria avalúa esta especie de daño en 2189 UF suma equivalente al 16 de abril de 2018 a \$ 59.058.038 (cincuenta y nueve millones cincuenta y ocho mil treinta y ocho pesos).



Foja: 1

Agrega que la relación de causalidad entre el hecho dañoso y el daño producido se manifiesta en que se atribuye a la voluntad humana un proceso causal, este existe en autos, toda vez que la demandada no cumplió con su obligación al entregar un inmueble defectuoso, con fallas y defectos estructurales siendo esa la causa basal del resultado dañoso.

Como argumentos de derecho que sustentan la acción, señala que la demandada no cumplió con las obligaciones que le impone la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el Código Civil; entablándose la acción de autos conforme al artículo 18 de la primera.

Solicita, acoger la demanda en todas sus partes declarando que se condena a la demandada a pagar la suma de \$ 89.534.498 (ochenta y nueve millones quinientos treinta y cuatro mil cuatrocientos noventa y ocho pesos) desglosada de la siguiente forma: a) pérdida de valor del departamento por la suma de 1000 UF equivalente en moneda chilena al día de presentación de la demanda a la suma de \$ 26.976.460 (veintiséis millones novecientos setenta y seis mil cuatrocientos sesenta pesos) b) ropa y enseres personales arruinados por los hongos, la suma de \$ 1.250.000 (un millón doscientos cincuenta mil pesos); c) derechos notariales pagados al Notario Público don Francisco Nehme Carpanetti por la constatación de hechos de 2 de mayo de 2017 \$250.000 (doscientos cincuenta mil pesos); d) gastos incurridos en asesorías jurídicas con distintos abogados de la plaza por la suma de \$ 2.000.000, sumando \$ 30.476.460 (treinta millones cuatrocientos setenta y seis mil cuatrocientos sesenta) y daño moral por 2189 UF, equivalentes al 16 de abril de 2018 a \$ 59.058.038 (cincuenta y nueve millones cincuenta y ocho mil treinta y ocho pesos), todo con reajustes correspondientes a la variación que experimente el valor de la unidad de fomento entre la fecha de la mora y la de pago efectivo, más interés corriente a partir de la fecha en que la sentencia se encuentre firme y ejecutoriada o en subsidio el reajuste e interés y forma de cálculo que se estime procedente; que se condena a la demandada al pago de las costas de la causa, o lo que se estime procedente en virtud de los antecedentes.

El 22 de mayo de 2018 se notificó de forma personal subsidiaria a don Héctor Ponce Ponce en representación de Inmobiliaria Copiapó S.A.

El 28 de mayo de 2018, se llevó a efecto audiencia de contestación y conciliación con asistencia de la apoderada de la demandante y de la apoderada de la demandada. La actora ratificó la demanda y la demandada contesto mediante minuta escrita señalando: que rechaza, niega, desconoce e impugna y objeta todos los fundamentos de hecho y derecho esgrimidos por la actora, como igualmente la legitimidad de la misma, la naturaleza, procedencia y monto de las sumas e indemnizaciones reclamadas correspondiendo en consecuencia a la actora la prueba de todas ellas. Agrega que contrariamente a lo señalado por la actora, sorprende a su parte la exposición de los



Foja: 1

hechos contenidos en el libelo, toda vez que ellos son inexactos y distan de la realidad. Agrega que demostrará como los daños experimentados por el departamento de la actora se debieron a la mala o nula mantención del mismo por parte de la demandante y al mal manejo del mismo conforme al manual del usuario que le fuera entregado, siendo los mismos no imputables a su parte.

Alega la falta de legitimación activa de la actora, señalando que carece de legitimación activa y su parte de legitimación pasiva por cuanto no existe responsabilidad alguna en los hechos fundantes o causantes de los daños que se reclaman. Agrega que el edificio en que la actora compró un departamento fue recibido conforme por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Copiapó, sin que existan reclamos o desperfectos en los demás departamentos, lo que ratifica que la totalidad de los problemas experimentados por la actora se deben exclusivamente a su mala utilización y mantención del mismo, es más de la simple lectura de la demanda se puede apreciar que de ser efectivo el relato, que su parte ha prestado toda la atención, colaboración y ayuda a la demandante, con un correcto y adecuado servicio de post venta al efectuar una serie de reparaciones en varias oportunidades, solo para los efectos de mantener la buena atención para con los clientes, aunque su representada no se encontraba obligada a ello. Agrega que puede observarse del relato de la demandante, que no ha quedado conforme con nada e insiste en se sigan efectuando trabajos y ahora pretende el pago de sumas desmedidas en pago de una indemnización de perjuicios que no existen y/o que no son responsabilidad de su parte.

En cuanto al tipo de daños, y las causas alegadas, señala que de la lectura de la demanda se puede apreciar que la totalidad de los supuestos daños que alega la actora, serían consecuencia de la existencia de humedad al interior del departamento, siendo de público conocimiento que la misma, salvo existencia de filtraciones, que no se han reclamado, existen solo como consecuencia de falta de ventilación. Luego incorpora información extraída desde las páginas web que individualiza, de las que expresa se desprende que la humedad por condensación es consecuencia de una mala ventilación de los cuartos de baño, de duchas con agua muy caliente o muy largas, y de la diferencia física de temperatura entre el agua de la ducha y la temperatura de las paredes, lo que en el caso de autos no es responsabilidad de su parte sino que solo de la demandante.

En lo referido a la naturaleza de los daños reclamados, indica que conforme a la relación de los hechos efectuada por la demandante queda de manifiesto que los daños alegados no son estructurales conforme a la normativa, toda vez que se reclama por daños causados por la mala ventilación y/ o mala utilización del mismo, al no permitir la adecuada ventilación. Siendo así, el procedimiento empleado por el actor para reclamar los daños alegados se encuentra equivocado, pues no se enmarca en la Ley General de Urbanismo y Construcción sino que debió enmarcarse en una demanda



Foja: 1

ordinaria de indemnización de perjuicios si el actor estimaba que su representada era responsable de los mismos.

En lo relativo a los conceptos y montos reclamados, señala que todos los conceptos indemnizatorios, montos y prestaciones son improcedentes e indebidos, por lo que deben ser rechazados en todas sus partes. Sin perjuicio de ello, hace presente que la actora ha omitido la circunstancia que su parte pese a carecer de responsabilidad en los hechos y como una manera de prestar un buen servicio a sus clientes, procedió graciosamente a efectuar la revisión del departamento en más de una oportunidad, realizar reparaciones sin costo para la actora, situación que no por ello la hace responsable de los mismos y menos se encuentra obligada a indemnizar perjuicios. Indica que por los montos demandados la actora pretende que su parte le dé gratis la propiedad y le reembolse todo lo que pagó por ella, pese a haber sido inspeccionada y revisada conforme.

En cuanto al daño moral, indica que sus fundamentos se han explicado escuetamente, sin perjuicio de lo cual tampoco existe un nexo de causalidad entre la infracción denunciada y los perjuicios demandados. Agrega que no basta señalar que se ha sufrido un daño, sino que debe acreditarse.

Indica que como ha señalado con relación a las prestaciones demandadas por daño emergente, desvalorización de la propiedad, daño moral y cualquier otro demandado, reitera que de existir realmente los mismos, estos no tiene relación de causalidad alguna con algún hecho, acción u omisión atribuible a su parte y/ o la construcción de la unidad de la actora, por lo que no procede que los mismos sean demandados o cobrados a su representada.

Solicita tener por contestada la demanda, por opuestas las excepciones referidas de falta de legitimidad activa y pasiva y en su mérito rechazar la demanda en todas sus partes, con costas.

El 30 de mayo de 2018, se recibió la causa a prueba y se fijaron como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes: 1) efectividad de adolecer el inmueble de la actora ubicado en Borgoño N° 451, Dpto. 301, Torre B, conjunto habitacional Cumbres de la Chimba, Copiapó, de defectos en su estructura; naturaleza, características y ubicación en el inmueble; 2) en la asertiva de lo anterior, perjuicios ocasionados a la actora a raíz de ellos y su cuantía; 3) efectividad de carecer la demandada de legitimación pasiva en autos.

El 14 de septiembre de 2018, resolviendo los recursos de reposición de la resolución que recibe la causa a prueba interpuestos por ambas partes, se modificaron los hechos signados como Nos 1 y 2, quedando su redacción en los siguientes términos; 1) efectividad de existir en el inmueble de la actora ubicado en Borgoño N° 451,



Foja: 1

departamento 301, Torre B, conjunto habitacional Cumbres de la Chimba, Copiapó, defectos de construcción y/ o estructura; naturaleza, características y ubicación en el inmueble; 2) en la asertiva de lo anterior, efectividad que aquello ocasionó perjuicios a la demandante, naturaleza y monto. Además se agregaron los siguientes hechos: 4) efectividad que la demandada efectuó reparaciones en el inmueble de la demandante; naturaleza de ellas y oportunidad en que se realizaron; 5) efectividad que el inmueble de autos fue inspeccionado, autorizado y recepcionado por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Copiapó; 6) efectividad que la demandante realizó las mantenciones periódicas establecidas en el manual de uso de la vivienda, que le fue entregado por la demandada; naturaleza y oportunidad de ellas.

El 4 de febrero de 2019, se citó a las partes a oír sentencia.

El 11 de febrero de 2019, se decretó medida para mejor resolver.

CONSIDERANDO:

En cuanto a la objeción de informe pericial:

PRIMERO: Que a folio 156 la parte demandada objeta el informe pericial evacuado por el arquitecto Maximiliano Barrionuevo, en calidad de medida para mejor resolver, y sostiene que el mismo se extiende a puntos distintos al hecho N° 1 de la resolución que recibe la causa a prueba sobre el cual se le ordenó informar, asimismo indica que en el informe el perito refiere que se consultó a otros copropietarios, lo que es excede la opinión técnica requerida. Sostiene igualmente que el perito no tiene competencia para tasar bienes ni materiales de construcción, excediendo el marco del encargo que le fuera realizado, por último impugna las conclusiones alcanzadas en el informe en cuanto sostiene que existirían problemas en la edificación completa. Solicita tener por objetado el informe pericial en atención a los fundamentos esgrimidos.

SEGUNDO: Que, evacuando el traslado conferido respecto de la objeción, la parte demandante indica que en el largo relato efectuado al objetar el informe no se indica ninguna infracción a la norma que rige el procedimiento, ni tampoco como se ha vulnerado lo ordenado por el Tribunal, sino que sólo se hace referencia a apreciaciones personales de la demandada. Agrega que el artículo 159 N° 4 del Código de Procedimiento Civil no señala limitación alguna respecto a las materias sobre las cuales debe el perito emitir su informe. Solicita tener por evacuado el traslado.

TERCERO: Que la objeción de la demandada respecto del informe pericial se funda en que el perito extendió su informe a puntos que exceden el marco de la medida para mejor resolver decretada por este Tribunal, así como también impugna el método utilizado por el perito y una de las conclusiones alcanzadas. Puede advertirse de las alegaciones efectuadas que ellas no se refieren a la forma en que se concretó la diligencia



Foja: 1

por el perito, sino al mérito probatorio del mismo, lo que de conformidad a lo dispuesto por el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil corresponde a una facultad privativa del Tribunal.

Respecto a la extensión del informe a puntos no sometidos a la tarea encomendada al perito y el método por él utilizado, así como las conclusiones alcanzadas, dichos aspectos formarán parte de la valoración de la pericia que se hará en esta sentencia.

En cuanto al fondo:

CUARTO: Que la demandante solicita se condene a Inmobiliaria Copiapó S.A. al pago de indemnización de perjuicios por el daño emergente y daño moral que ha sufrido a consecuencia de la defectuosa construcción del departamento que adquirió a la demandada, ubicado en calle Borgoño N° 451, departamento 301, Torre B, condominio Cumbres de la Chimba, Copiapó. Señala que los defectos consisten en grietas en paredes y techo, humedad en diversos sectores del departamento lo que genera la colonización por hongos, mal estado del piso flotante, y tina de baño con óxido. Refiere que la demandada efectuó trabajos de reparación, pero muchos de ellos quedaron sin terminar, todo lo que ha ocasionado diversos daños y molestias imputables a responsabilidad de la demandada. Solicita acoger la demanda y condenar a la demandada al pago de \$ 30.476.460 por concepto de daño emergente y 2189 UF por daño moral, más costas de la causa.

QUINTO: Que la demandada contestando la demanda, solicita su rechazó esgrimiendo que la actora carece de legitimación activa para demandar pues los daños que alega no provienen de un defecto de construcción del inmueble sino que de la falta de adecuada mantención que correspondía asumir a la demandante. Refiere que no proviniendo los daños que se alegan de una conducta de su parte carece de legitimación pasiva. Alega que todos los daños reclamados son improcedentes y que las gestiones efectuadas por el departamento de post venta de la empresa lo fueron a título gracioso. Solicita rechazar la demanda en todas sus partes, con costas.

SEXTO: Que se recibió la causa a prueba y se fijaron como hechos sustanciales pertinentes y controvertidos los siguientes: 1) efectividad de existir en el inmueble de la actora ubicado en Borgoño N° 451, departamento 301, Torre B, conjunto habitacional Cumbres de la Chimba, Copiapó, defectos de construcción y/ o estructura; naturaleza, características y ubicación en el inmueble; 2) en la asertiva de lo anterior, efectividad que aquello ocasionó perjuicios a la demandante, naturaleza y monto; 3) efectividad de carecer la demandada de legitimación pasiva en autos; 4) efectividad que la demandada efectuó reparaciones en el inmueble de la demandante; naturaleza de ellas y oportunidad en que se realizaron; 5) efectividad que el inmueble de autos fue inspeccionado,



Foja: 1

autorizado y recepcionado por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Copiapó; 6) efectividad que la demandante realizó las mantenciones periódicas establecidas en el manual de uso de la vivienda, que le fue entregado por la demandada; naturaleza y oportunidad de ellas.

SEPTIMO: Que la parte demandante rindió prueba documental, legalmente acompañada y sin objeción, consistente en:

Acta de Inspección ocular suscrita por el Notario Público de la Primera Notaría de Copiapó, don Francisco Nehme Carpanetti, fechada el 2 de mayo de 2017, en la cual señala que en tal fecha se constituyó en departamento N° 301, Torre B, Condominio Cumbres de la Chimba, Borgoño 451, Copiapó. Adjunta 25 fotografías, sin fecha.

Once fotografías, sin fecha.

Carta de 18 de abril de 2017 dirigida a doña Melisa Gaviño Cruz, por don Hector Ponce Gerente General Inmobiliaria Copiapó, S.A. Informa que el departamento de su propiedad no tiene daños estructurales.

Informe psicológico de doña Melisa Gaviño Cruz, firmado por doña Lady Johanna Estay, psicóloga clínica, centro médico Aurasalud.

Carta oferta fechada el 7 de noviembre de 2013, dirigida a Habita por doña Melisa Gaviño Cruz.

Comprobante de recibo de dinero, fechado en Copiapó el 10 de octubre de 2013, según el cual doña Veglia Vega Tapia recibió de doña Melisa Gaviño Cruz la suma de \$ 100.000, proyecto Cumbres de la Chimba.

Comprobante de reserva de vivienda, cliente Melisa Gaviño Cruz-proyecto Cumbres de la Chimba.

Detalle de cierre de negocios de 7 de noviembre de 2013, firmado por doña Melisa Gaviño Cruz.

Correo electrónico de 8 de junio de 2016 enviado desde la casilla megacruz_27@hotmail.com wrojas@ihabita.cl. Asunto: problemas con departamento.

Correo electrónico remitido desde la casilla wrojas@ihabita.cl a megacruz_27@hotmail.com de fecha 9 de junio de 2016.

Correo electrónico de 8 de junio de 2016 enviado desde la casilla megacruz_27@hotmail.com a wrojas@ihabita.cl con copia a lgarzón@ihabita.cl; tdettori@ihabita.cl; bear19_3hotmail.com. Asunto: problemas con departamento.



Foja: 1

Correo electrónico de 9 de junio de 2016 enviado desde casilla lgarzon@ihabita.cl a megacruz_27@hotmail.com.

Correo electrónico de 17 de mayo de 2017, enviado desde casilla megacruz_27@hotmail.com a Gabriela.a.berrios@gmail.com.

Correo electrónico de 19 de diciembre de 2016 enviado desde casilla vmartinez@ihabita.cl a megracruz_27@hotmail.com, Asunto: RV: problemas departamento.

Correo electrónico de 12 de diciembre de 2016 enviado desde casilla megracruz_27@hotmail.com a gcontreras@ihabita.cl; hponce@ihabita.cl, vcampusano@ihabita.cl; vmartinez@ihabita.cl; bear19_3@hotmail.com.

Correo electrónico de 25 de noviembre de 2016 enviado desde casilla megacruz_27@hotmail.com a bear19_3@hotmail.com; gcontreras@ihabita.cl; hponce@ihabita.cl; vmartinez@ihabita.cl; vcampusano@ihabita.cl.

Correo electrónico de 22 de noviembre de 2016 enviado desde casilla megacruz_27@hotmail.com a bear13_9@hotmail.com; gcontreras@ihabita.cl; hponce@ihabita.cl; vmartinez@ihabita.cl.

Correo electrónico de 9 de junio de 2017 enviado desde casilla vmartinez@ihabita.cl a megacruz_27@hotmail.com.

Correo electrónico de 1 de junio de 2017 enviado desde casilla megacruz_27@hotmail.com a vmartinez@ihabita.cl

Correo electrónico de 14 de junio de 2017 enviado desde casilla pablo.sf@ihabita.cl a megacruz_27@hotmail.com.

Correo electrónico de 21 de junio de 2017 enviado desde casilla megacruz_27@hotmail.com a pablo.sf@ihabita.cl.

Correo electrónico de 19 de junio de 2017 enviado desde casilla pablo.sf@ihabita.cl a Melissa Gaviño Cruz.

Correo electrónico de 15 de junio de 2017 enviado desde casilla megacruz_27@hotmail.com a pablo.sf@ihabita.cl.

Correo electrónico de 30 de junio de 2017 enviado desde casilla megacruz_27@hotmail.com a pablo.sf@ihabita.cl

Correo electrónico de 22 de junio de 2017 enviado desde casilla pablo.sf@ihabita.cl a Melissa Gaviño Cruz.



Foja: 1

OCTAVO: Que la demandante rindió además prueba testimonial, consistente en declaración de:

Doña Fabiola Isabel Pinilla Faundez, CNI N° 10.990.246-2, domiciliada en Borgoño 451, dpto. 104, Torre F, Condominio Cumbres de la Chimba. Preguntada respecto al hecho a probar N° 1 señala “en estas reuniones que hacemos mensuales, conocí a Melisa no recuerdo su apellido, en varias oportunidades ella expuso el problema que tenía en su departamento, relataba los daños, también lo exponía por Whatsapp. En una de las reuniones le pedí si podía mostrarme el departamento debido a que tenía problemas en el mío, como otros vecinos del condominio. Ella accedió y terminada una de las reuniones fuimos con mi esposo a verlo, al ingresar al departamento que está en el tercer piso al lado de la escalera, ella abre la puerta y eran evidentes los daños, al lado de la tv que tenía en el comedor se descascaró la pared y se nota hueco, además por el pasillo de entrada de la puerta al pasillo en el cielo hay una fisura que tiene como cemento y unos clavitos dentro de la fisura. Además, me llamó la atención la humedad que tiene en las alfombras de los tres dormitorios, su cama no tenía respaldo y me dijo que la anterior la había sacado por los hongos y que esta era otra cama. Las ventanas se encontraban con hongos en todas las habitaciones lo mismo que el único baño. Me contó que le había cambiado el piso eso es lo que recuerdo de la visita al departamento”. Repreguntada señaló: “el daño en la pared del comedor es grande casi del porte de la tele y es redonda y del color del cemento, sobresale; además de la fisura en el techo me parece que hay otra en la pared del living comedor, y además recuerdo que por el lado de los guardapolvos se ve una fisura hasta el suelo. En cuanto a los hongos, cree que al condensarse el calor dentro del departamento se generan. La Inmobiliaria les hizo entrega de un manual elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción en el que hace mención a como ventilar el departamento y en mi caso los fines de semana hago un aseo terminal de baños y ventanas con bastante cloro y cif, ventiló y dejó las ventanas abiertas cuando me voy a trabajar y hay un filtro o extractores, nunca los cierro, seco espejos y vidrios después de las duchas ya que mi departamento tiene dos baños y así la semana siguiente vuelve a haber hongos en las paredes del baño, azulejos y en las esquinas de las paredes de los baños y de las ventanas de los dormitorios. Reconoce las fotografías acompañadas al acta suscrita por el Notario don Francisco Nehme Carpanetti, Números 4, 5, 6, 89, 1011, 12, 13 y 14. Indica que las reuniones mensuales son para analizar el funcionamiento del condominio, los aseos, como van las áreas verdes, como se tratan las piscinas, los quinchos y cualquier problema que tenga el condominio, estas reuniones las lleva a cabo la administradora y son invitados todos los vecinos de la comunidad”. Contrainterrogada indica “he ido dos veces al departamento y hace 6 meses hice la primera visita cuando pedí asistir a su departamento no recuerdo el día, la otra visita la hice cuando fui a buscar unos panes que le compré, porque ella vendía pancitos. Soy educadora de párvulos, no sé si los



Foja: 1

daños son estéticos o estructurales, pero va más allá de lo estético los palitos no estaban allí para colgar globos. Le pregunté si había seguido la sugerencia del manual, ella me relata que se levanta todos los días a las cinco de la mañana, abre las ventanas de los dormitorios pesca una escoba y le pone un trapo y comienza a secar las paredes y las ventanas y de igual forma yo sigo el Manual y se llena de hongos. Me consta que las fotografías son del departamento porque lo visite y tienen los mismos daños que el ese departamento.”

Respecto del hecho N° 2, indica “me puedo referir a lo que me mencionó Melisa la pérdida de su cama, la ropa, las cortinas que se llenaban de hongos y las botaba. Lo más grave es la tranquilidad, que no tiene el miedo de vivir como lo hace, la inseguridad, la pena de vivir en un departamento nuevo en esas condiciones.” Repreguntada señala: “el departamento de Melisa es de los chicos diferente al mío, creo que costaban 2200 UF más o menos, cuando compre el mío estaban los chicos a un precio y los grandes a otro, desconozco si han bajado o subido, pero si ha corrido la voz de este problema de construcción. No creo que pueda vender al mismo valor que compró.” Contrainterrogada señala: “lo relatado respecto del daño a la ropa y camas, lo sé por el relato de la demandante. En cuanto al miedo, la inseguridad y la tranquilidad, me lo ha relatado Melisa, además por lo que he visto en su casa y por compartir esos mismos sentimientos por lo que he sufrido con mi departamento que es menos de lo que ha sufrido ella.”

Respecto del hecho N° 6 señala “le pregunté si había seguido la sugerencia del Manual donde ella relata que se levanta a las cinco de la mañana abre las ventanas de los dormitorios pesca una escoba y le pone un trapo y empieza a secar las paredes y las ventanas y de igual forma yo sigo el manual y también se llenan de hongos. Ella me comentó que no usaba calefacción en su departamento, me comentó que después de la ducha seca los azulejos y espejos., me comento que cuando tiene descanso elimina los hongos”. Contrainterrogada, señala: “lo que dije es lo relatado por Melisa, yo no vivo en su casa para saber si ella se levanta a las cinco de la mañana, cuando me relato sobre la humedad la evidencia es que fue lo primero que vi, la humedad de los pisos, los cubre piso húmedos y las ventanas de los baños con hongos. También me relató que en los descansos que no recuerdo cuantos días son ella seca las paredes con trapo.”

Don Cristian Alejandro Naveas Cortes, CNI N° 14.613.442-4, domiciliado en Ramón Carnicer N° 2016, Villa Arauco, Copiapó. Preguntado sobre el hecho N° 1 indica “yo llego al departamento de Melisa y al abrir la puerta lo primero que veo es una grieta grande que abarca bastante espacio en el cielo del departamento, luego de estar adentro arriba de la puerta veo otras grietas, al frente en la pared al lado del televisor hay otra grieta grande que esa va hacia el exterior del departamento, ventanas y paredes con hongos y en otros sectores de la casa también hay grietas.” Repreguntado



Foja: 1

señala: “la pared donde está el televisor es un color clarito y el daño es más o menos entre cincuenta y sesenta centímetros es de color plomo y al tocar siente que está vacío o hueco, el daño del cielo debe abarcar entre dos metros a dos metros y medio que es la puerta de la casa donde está el living comedor hasta la parte del dormitorio. Reconoce las fotografías adjuntas al acta del Notario Público don Francisco Nehme Carpanetti, se refiere a la número 5, 6 y 7, a la 8, 9, no reconoce la 10, dice que no entro al lugar que se aprecia en la 11, reconoce la 12, 13 y 14 y desconoce la 15”. Contrainterrogado expresa “fui al departamento hace tres o cuatro meses fue la única vez. Reconozco las fotografías porque cuando uno entra al departamento es inevitable ver los que llama la atención el cielo y la otra fotografía sale la puntita del televisor en donde está el daño en la pared y aparte estuve allí en el departamento.”

Respecto del hecho N° 2, indica “si le provocó perjuicios la señora Melisa, de partida no hay seguridad ni tampoco uno sabe si los hongos podrían hacerle mal o afectarle la salud, yo creo que psicológico igual, creo que nadie vive tranquilo pensando que en cualquier momento se podría derrumbar la pared y que el departamento quedaría en el aire, no se sabe si la grieta del cielo es superficial o más allá y que triste estar en su casa y ver todo ese daño y no poder hacer nada, como se podría disfrutar algo tan horrible. Belén me comentó que se ha invertido tiempo y dinero para tener una solución”. Repreguntado señala “no manejo cuánto costó el departamento, pero creo que nadie pagaría para vivir en esas condiciones no le darían ni la mitad del costo”. Contrainterrogado, indica “el daño psicológico me lo comentó Belén y del daño a la salud eso lo creo y lo otro que a ella le afectó es stress y una alergia en el rostro y en cuanto a la tranquilidad y seguridad eso lo veo porque no se podría vivir pensando que en cualquier momento podría pasar algo, como derrumbarse la pared o que del otro piso caiga algo. Todo me lo ha dicho Belén con Melisa no tengo contacto. No manejo información de montos.”

Respecto del hecho N° 6, señala “sí lo usó, y me comenta Belen que se levantan tempranísimo y antes de ir a trabajar dejan las ventanas semiabiertas para la ventilación y aparte para poder limpiar donde está el hongo.” Repreguntado: “no sé si usa calefacción, Belén me comentó que tienen la obligación de hacer limpieza de los hongos periódicamente antes de ir a trabajar porque tienen que secar la pared y limpiarla porque de ella sale agua, se moja. No sé si seca la cerámica después de la ducha.” Contrainterrogado: “lo que dije de la limpieza lo sé por Belén.”

Doña Nicole Alejandra Merchan Vásquez, CNI N° 16.641.784-8, domiciliada en Borgoño N° 451, Torre E, departamento 502104, Condominio Cumbres de la Chimba, Copiapó, preguntada respecto del hecho N° 1 señala “yo visite el departamento de Melisa hace unos quince días y después el día lunes 24 y al ingresar puede observar el piso flotante inflado, grietas en paredes y cielo, al ingresar a la cocina pude sentir el piso



Foja: 1

soplado y al tocarlo se sentía hueco, luego ingresé a los dormitorios y pude ver las alfombras humedecidas, ventanas con hongos, grietas en las paredes, luego vi paralelos a la ventana del dormitorio una maleta llena de hongos por el reverso y estaba guardada, en uno de los dormitorios que da con la pared hacia el baño se veía que estaban aflorando más hongos.” Repreguntada señala: “sí, habían trabajos a medio terminar de aproximadamente un metro y además grietas no trabajadas. En el cielo del living esta la reparación a medio terminar de un metro más o menos, además en la pared del living que da hacia la escalera hay un trabajo no terminado de más o menos ochenta centímetros donde además se ve una grieta, en esa misma pared hacia la puerta en la parte superior hay una grieta que comienza en la pared y termina en el cielo y sigue casi hasta el pasillo. Hay una grieta al lado del televisor y es de una forma ovalada y de color gris, y tiene una dimensión como de un metro, además al golpear la pared en ese sector se puede sentir hueco. Reconoce las fotografías del acta de inspección del Notario don Francisco Nehme Carpanetti, N°5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, Y 15.”

Respecto del hecho N° 2 señala “sí claramente no vale lo que Melisa pagó por ese departamento, ella pago 2189 UF más o menos, y ya está desvalorizado por tanto daño que tiene. Además el daño psicológico que ha sufrido ella por todo esto, se le ve su cara manchada y granos y se le ha caído el pelo debido al stress que le ha producido todo esto, además está muy deprimida porque no puede invitar a nadie al departamento porque está en muy malas condiciones, si ella quisiera vender el departamento nunca le van a pagar lo que ella invirtió en él debido al daño que tiene, además todos nos endeudamos para tener departamento, entonces hay que sumar los intereses que pagamos a los bancos.” Repreguntada: “yo he visto que ella cambió el extractor del baño y lo compro con su dinero, además ella compra más cloro del que debía comprar una persona que vive sola, además de los paños que debe ocupar para limpiar, cambio contante de cortinas que las ha cambiado varias veces, el cambio de cama ya que el respaldo se llenaba de hongos, debido que a que estaba afirmado en la pared, además su misma ropa que tiene que estar renovando ya que dentro del mismo closet se llena de hongos, esto lo sé y me consta porque ella me lo ha comentado y al cambiar experiencias por lo que me pasa a mí y por lo que he visto en su departamento. No se cuanta gente vive en el departamento, pero las dos veces que la he visitado ha estado sola, sé que ella presentó una denuncia en SERNAC.”

Respecto del hecho N° 6, señala “sí ella realizó las mantenciones que se mencionan en este manual, dice que hay que ventilar y que no hay que tener estufas, calefactores y todo lo que pueda hacer condensación en el aire, se nota que ella ha hecho cambio de sellos en la tina, sé que desmonta las ventanas para poder limpiar por dentro y por fuera, le saca los sellos y los limpia o los cambia porque eso se llena siempre de hongos, además de limpiar las paredes completamente, ella cambia las cortinas, deja las ventanas abiertas para que pueda secar las alfombras ya que están



Foja: 1

siempre mojadas por lo menos dos veces que fui al departamento las toque y estaban mojadas. No utiliza calefacción, seca después de la ducha, los azulejos y espejos. Debe secar las paredes porque ingresa el rocío de la mañana y las ventanas se ven como empañadas y las paredes mojadas, toma una escoba con un traperero y seca las paredes que dan hacia afuera y las ventanas las limpia con toalla nova. Lo que yo he visto en el departamento de Melisa cuando he visitado y cuando paso por allí en las mañanas como a las siete y media siempre he visto abiertas las ventanas un poco más de diez centímetros para ventilar el ambiente. Como vecinos realizamos reuniones periódicamente y conversamos entre nosotros tenemos los mismos problemas que Melisa, en mi caso a menos de un año de vivir allí me tuvieron que cambiar de departamento durante una semana para poder cambiar piso arreglar las paredes y cielos. Mi vecina de enfrente se inundó y en la torre D también dos vecinos se inundaron uno es del tercer y otro del primer piso. En el segundo piso de mi torre también tenían problemas de hongos, la inmobiliaria le arreglo las paredes y ellas compraron pintura anti hongos y aun así siguen saliendo hongos en sus paredes. El año 2016 cuando llovió el pasillo del quinto piso donde vivo había unas grietas y tenía goteras y con mi vecina del 504 tuvimos que secar el piso poniendo valdes y cubetas para las goteras y buscando el origen del agua que venía del techo y cada vez que cae algo de agua pasa lo mismo, además el problema de las áreas comunes, hay problemas con las piscinas, como las bombas de agua fueron reparadas la semana pasada y se hizo una reunión con Pablo Scheinnien que es el jefe general de post venta de la inmobiliaria él dijo que nunca se había hecho mantención a la sala de bombas porque la recepción como comunidad no la hemos hecho por lo tanto las mantenciones le corresponden a la inmobiliaria y ellos no la hicieron, además hay un video de que la sala de bombas estaba inundada.”

NOVENO: Que a solicitud de la demandante en audiencia del día 30 de octubre de 2018, don Hector Ponce Ponce, representante legal de la demandada, absolvió posiciones al tenor de las preguntas contenidas en el pliego previamente acompañado por la actora, señalando “la fecha de entrega de acuerdo a los documentos de entrega del departamento se fechan el 31 de marzo de 2015, donde fue recepcionado y firmado por la señora Gaviño, sin ninguna observación a la entrega. No recuerdo la fecha de los repertorios ni la Notaría en la que se firmó la escritura de compraventa. Víctor Martínez es funcionario de la inmobiliaria y su labor es la recepción por parte de la inmobiliaria la empresa constructora y la entrega de estos mismos departamentos a los propietarios, y si se solicita una reparación de post venta, él es el encargado de evaluar y programar las evaluaciones, si corresponde. Si corresponde o no es de acuerdo al manual de tolerancia de la Cámara Chilena de la Construcción y de la Ley General de Urbanismo y Construcción. El cambio de extractor fue una atención comercial, ya que era cliente e insistía en que el tamaño y la dimensión no eran los adecuados al departamento, el cual fue cambiado por una atención comercial. Además se le hicieron



Foja: 1

pruebas, estando ella presente del funcionamiento del extractor, y los cambios de piso flotante también son efectivos y se hizo por dilatación de juntas, no se dejó la dilatación apropiada. Se solicitó una reparación y se evaluó de acuerdo a los procedimientos de reparación de fisuras por contracción de hormigón, lo que se inyectó no son clavos ni hormigón, sino una solución especial, se inyecta un producto específico que es recomendado por los ingenieros especialistas en esta materia, trabajo que no se pudo terminar porque la propietaria no quiso que le terminásemos el trabajo. No puede haber una pared hueca en construcciones de hormigón. En el conjunto han existido filtraciones las cuales hemos atendido de acuerdo a los protocolos, recepcionándose en conformidad con los propietarios. Hemos tenido eventos y todos han sido recepcionados y corregidos conforme por los propietarios. En general el tema del fisuramiento es muy común en estructuras de hormigón. El manual del propietario tiene un objetivo claro y es para que los propietarios entiendan básicamente los cuidados que deben tener con la propiedad, la ventilación y los usos básicos de la vivienda y por ello se les entrega y se les explica al momento de la entrega, tomando conocimiento de las recomendaciones que establece el manual. Las políticas de garantía son las que establece la ley, procuramos ser lo más rápidos posibles y dependiendo de la disponibilidad de los propietarios se programan y ejecutan las reparaciones. Reconoce algunas de las fotografías al acta de inspección notarial y señala que las que tienen relación con el fisuramiento por contracción del hormigón son las que corresponden al trabajo que les permitieron terminar y que evidentemente quedaron a medias y otras dependen de la oportunidad en que las hayan tomado, porque esto en el tiempo requieren mantención y si no se han hecho las recomendaciones evidentemente presentan un empeoramiento en el tiempo. El fisuramiento no es un problema de mal uso de la vivienda, es un fenómeno que se produce por retracción del hormigón, el resto de las fotografías corresponde a no mantención e implementación de las recomendaciones de los manuales de uso de viviendas que dicen relación con la ventilación y cambios de sellos en zonas húmedas. Las veces que se ha requerido se ha atendido, incluso en algunos casos no correspondía, se le hizo una atención comercial, educando principalmente en situaciones que no nos corresponde y que le corresponde al propietario realizar. Esta es la primera demanda relativa al tema, ya que la inmobiliaria siempre en su política esta atender, corregir lo que nos corresponde incluso atender más allá de lo que establece la ley, procuramos tener una buena relación con los clientes, por ello en este caso particular se ha demostrado en innumerables veces que se le ha atendido procurando mantener un contacto permanente con la clienta. El trabajo se inició, luego se suspendió unilateralmente por la clienta, siendo que fueron ofrecidas y entregadas todas las posibilidades de que fuese lo menos invasiva posible, como se señala en los mails que tenemos con la cliente, se le ofreció cambiarla a otro departamento sin costo para ella, mientras se ejecutaban los arreglos, los cuales durarían una semana y media aproximadamente, se le ofreció buscarse a una persona de confianza para embalar y



Foja: 1

trasladar sus cosas y el costo sería asumido por la inmobiliaria, para poder reparar lo que nos correspondía y ayudar a solucionar lo que nos correspondía, todo esto como una atención comercial con el afán de tener una buena relación con los clientes, todo consta en los mails.”

DÉCIMO: Que a petición de la demandante en audiencia del día 30 de octubre de 2018, la demandada exhibió los documentos relativos a los arreglos efectuados al departamento N° 301, Torre B, del Condominio Cumbres de la Chimba, consistentes en:

Carta de 18 de abril de 2017 enviada a doña Melisa Gaviño Cruz por don Hector Ponce.

Correo electrónico de 20 de abril de 2017 enviado desde casilla pablo.sf@ihabita.cl a megacruz_27@hotmail.com

Correo electrónico de 19 de julio de 2016 enviado desde casilla vmartinez@ihabita.cl a Hector Ponce, con copia wrojas@ihabita.cl.

Correo electrónico de 17 de junio de 2016 enviado desde casilla wrojas@ihabita.cl a megracruz_27@hotmail.cl.

Correo electrónico de 30 de junio de 2016 enviado desde casilla megracruz_27@ihabita.cl a wrojas@ihabita.cl.

Correo electrónico de 4 de julio de 2016 enviado desde casilla megacruz_27@hotmail.com a Wanda Rojas.

Correo electrónico enviado el 17 de julio de 2016 desde casilla megracruz_27@hotmail.com a hponce@ihabita.cl; Wanda rojas; bear19_3@hotmail.com.

Correo electrónico fechado el 22 de noviembre de 2016 desde casilla megacruz_27@hotmail.com a bear19_3@hotmail.com; gcontreras@ihabita.cl; hponce@ihabita.cl; vmartinez@ihabita.cl; vcampusano@ihabita.cl.

Correo electrónico de 30 de noviembre de 2016 enviado desde casilla vmartinez@ihabita.cl a Melissa Gaviño Cruz.

Correo electrónico de 12 de diciembre de 2016 enviado desde casilla megacruz_27@hotmail.com a gcontreras@ihabita.cl; hponce@ihabita.cl; vcampusano@ihabita.cl; vmartinez@ihabita.cl; bear19_3@ihabita.cl.

Correo electrónico de 19 de diciembre de 2016 enviado desde casilla vmartinez@ihabita.cl a Melissa Gaviño Cruz



Foja: 1

Correo electrónico de 13 de enero de 2017 enviado desde casilla vmartinez@ihabita.cl a Melissa Gaviño Cruz.

Correo electrónico de 13 de enero de 2017 enviado desde casilla megracruz_27@hotmail. com a vmartinez@ihabita.cl

Correo electrónico de 20 de abril de 2017 enviado desde casilla desconocida a megacruz_27@hotmail.com.

Correo electrónico de 21 de abril de 2017 enviado desde casilla pablo.sf@ihabita.cl a megacruz_27@hotmail.com

Correo electrónico de 23 de mayo de 2017 enviado desde la casilla hponce@ihabita.cl a megacruz_27@hotmail.com

Correo electrónico de 17 de mayo de 2017 enviado desde la casilla megacruz_27@hotmail.com a hponce@ihabita.cl

Correo electrónico de 2 de junio de 2017 enviado desde la casilla megacruz_27@hotmail.com a vmartinez@ihabita.cl

Correo electrónico de 9 de junio de 2017 enviado desde la casilla vmartinez@ihabita.cl a Melissa Gaviño Cruz.

Correo electrónico de 14 de junio de 2017 enviado desde casilla pablo.sf@ihabita.cl a megacruz_27@hotmail.com.

Correo electrónico de 16 de junio de 2017 enviado desde casilla pablo.sf@ihabita.cl a Melissa Gaviño Cruz.

Correo electrónico de 19 de junio de 2017 enviado desde casilla pablo.sf@ihabita.cl a Melissa Gaviño Cruz.

Correo electrónico de 21 de junio de 2017 enviado desde la casilla megacruz_27@hotmail.com a Pablo Scheihing.

Correo electrónico de 22 de junio de 2017 enviado desde casilla pablo.sf@ihabita.cl a Melissa Gaviño Cruz.

Correo electrónico de 30 de junio de 2017 envidado desde casilla megacruz_27@hotmail.com a Pablo Scheihing.

Correo electrónico de 30 de junio de 2017 enviado desde casilla pablo.sf@ihabita.cl a Melissa Gaviño Cruz.

Copia de solicitud de reparación postventa, efectuada por doña Melisa Gaviño Cruz el 14 de abril de 2016, en términos generales ilegible.



Foja: 1

Recepción de reparaciones de fecha 19 de abril de 2016 propietario Melissa Gaviño Cruz, registra firma ilegible.

Solicitud de reparación post venta, de 25 de abril de 2016 efectuada por doña Melissa Gaviño Cruz, ilegible.

Recepción de reparaciones de 2 de mayo de 2016 propietario Melissa Gaviño Cruz, “reparación mueble sobre campana”.

Solicitud de reparación post venta efectuada el 9 de mayo de 2016 por doña Melissa Gaviño Cruz.

Orden de trabajo N°3 nombre de propietario: Melissa Gaviño Cruz.

DÉCIMO PRIMERO: Que, a petición de la actora, el día 17 de octubre de 2018 el Tribunal se constituyó en el domicilio ubicado en calle Borgoño N° 451, departamento N° 301, torre B, Conjunto Habitacional Cumbres de la Chimba, que corresponde a la residencia de doña Melissa Gaviño Cruz, levantando acta en que se dejó constancia de lo que pudo observarse al recorrer las distintas dependencias dl departamento, según consta a folio 77.

DÉCIMO SEGUNDO: Que la parte demandada, rindió prueba documental acompañado legalmente en la oportunidad procesal correspondiente y sin objeción los siguientes instrumentos:

Plano de la planta de agua fría del edificio MH 50, departamento tipo A y Tipo B, sin firma ni individualización de quien lo elabora.

Plano de planta de agua caliente del edificio MH 50, departamento tipo A y B, sin firma ni individualización de quien lo elabora.

Plano de planta de gas de edificio MH 50, departamento tipo A y B, sin firma ni individualización de quien lo elabora.

Plano de la planta de alcantarillado del edificio MH 50, departamento tipo A y B, sin firma ni individualización de quien lo elabora.

Plano de la planta de corrientes débiles del edificio MH 50, departamento tipo A y B, sin firma ni individualización de quien lo elabora.

Plano de planta de alumbrado del edificio MH 50, departamento tipo A y B, sin firma ni individualización de quien lo elabora.

Plano de la planta de fuerza del edificio MH 50, departamento tipo A y B, sin firma ni individualización de quien lo elabora.



Foja: 1

Plano de la planta de agua fría del edificio MH 60, departamento tipo A y B, sin firma ni individualización de quien lo elabora.

Plano de la planta de agua caliente del edificio MH 60, departamento tipo A y B, sin firma ni individualización de quien lo elabora.

Plano de la planta de gas del edificio MH 60, departamento tipo A y B, sin firma ni individualización de quien lo elabora.

Plano de la planta de alcantarillado del edificio MH 60, departamento tipo A y B, sin firma ni individualización de quien lo elabora.

Plano de la planta de corrientes débiles del edificio MH 60, departamento tipo A y B, sin firma ni individualización de quien lo elabora.

Plano de la planta de alumbrado del edificio MH 60, departamento tipo A y B, sin firma ni individualización de quien lo elabora.

Plano de la planta de fuerza del edificio MH 60, departamento tipo A y B, sin firma ni individualización de quien lo elabora.

Acta de recepción conforme del departamento e instalaciones, manual de uso y mantención, fechada el 31 de marzo de 2016, registra firma y bajo ella el RUT 15.033.594-9.

Manuel de uso y mantención de departamento, con logo de la Cámara Chilena de la Construcción, consta de 76 páginas.

Especificaciones técnicas edificio tipo MH 50, propietario Inmobiliaria Copiapó S.A., ubicación Borgoño 713, Copiapó, consta de 20 páginas y se encuentra firmado por el Representante legal de Inmobiliaria Copiapó y por don Francisco Mandiola Lara Arquitecto.

Certificado de urbanización N° 81 de 5 de octubre de 2015, suscrito por doña Flor Galán Romo, Director de Obras Municipales (s).

Copia de certificado de recepción definitiva de obras de edificación, de fecha 28 de septiembre de 2016, no se encuentra marcado el casillero relativo a “Informe del Inspector Técnico de Obras, si correspondiere, que señale que las obras ejecutan conforme a las normas de constr. Aplicables al permiso aprobado.” Suscrito por don Alonso Castillo Hidalgo, Director de Obras Municipales.

Copia de certificado de SERVIU N° 249, de 8 de septiembre de 2016, según el cual empresa Construcciones Copiapó S.A. ejecutó conforme las obras de reposición de calzada asfáltica en calle Borgoño y Aldunate.



Foja: 1

Copia de Inscripción del Reglamento de Copropiedad del Condominio Cumbres de la Chimba.

Ficha técnica de SIKADUR 52, 7 páginas, no registra timbre, ni firma, únicamente al pie puede observarse el logo SIKA.

DÉCIMO TERCERO: Que la demandada rindió además prueba testimonial consistente en declaración de los siguientes testigos:

Don Gerardo Marcelo Vega Garrido, CNI N° 9.560.994-5 preguntado respecto del hecho N° 1 señala “no es efectivo porque ese departamento y edificio no tiene problemas estructurales, se rompieron como microhormigones, eran demasiado pequeños, que era muy fácil de arreglar, y cuando estuve ahí justo estaban en ese departamento arreglándolo le estaban cambiando un extractor que estaba bueno.” Repreguntado señala: “el departamento de post venta de Inmobiliaria efectuó reparaciones de los desperfectos o detalles reclamados por la demandante señora Melisa, repararon los microhormigones con sistema bien moderno y duradero, no recuerdo su nombre, pero tenía un número 52. No terminaron las reparaciones faltando muy poco y el motivo principal fue por tiempo, la señora no estaba nunca en su domicilio y el motivo fue porque ella no quiso porque decía que había mucho polvo. Según Pablo de post ventas le ofrecieron un departamento alternativo, pero ella no quiso. Es muy común que haya pequeños daños en paredes para eso está post venta.” Contrainterrogado señaló “micro hormigon son pequeñas fisuras en la pared y lo sé porque vi cuando trabajaban los maestros, que estaban colocando una especie de tubitos y me dijeron que estaban arreglando los micros hormigones, lo sé porque trabajan en eso justo el día que fui. Conozco el edificio, el condominio y el departamento 301, solo fui una vez, pero al edificio he ido tres o cuatro veces. No sé cuántos dormitorios tiene el departamento, solo he estado en el living comedor, casi en la puerta, los departamentos tienen dos o tres dormitorios cada uno y uno o dos baños, conocí completo uno de tres dormitorios y dos baños, es de hormigón y fierro. El extractor estaba en el baño y me lo mostraron y comentaron que estaba bueno, había dos trabajadores y subcontratistas que no conozco, por casualidad me mostraron el extractor venían con él en la mano, fue antes de ir al departamento 301, fue a principios de 2017, no me fijé si había hongos, el piso no es alfombra es como un cerámico, no es el nombre pero no era piso flotante.”

Don Luis Sergio Ramón Urzua Canales, CNI N° 9.503.767-4, respecto del hecho N° 1, señala: “yo sé que le han hecho todos los arreglos que ella ha solicitado, yo he visto unas fotos, pero no se de los defectos que tenga, sólo unas grietas, pero sé que le están haciendo arreglos.” Repreguntado señala: “las grietas no afectan porque son fisuras que se tapan con algún material, en el último trabajo se estaba haciendo el tratamiento a esas fisuras, pero la señora no dejó terminar el trabajo, lo que declaro lo sé porque me lo



Foja: 1

comentó Pablo creo que su apellido es Schiling.” Contrainterrogado indicó: “no conozco el departamento 301 torre B del conjunto habitacional Cumbres de la Chimba.”

DÉCIMO CUARTO: Que a petición de la demandada se despachó oficio a la Ilustre Municipalidad de Copiapó, Dirección de Obras Municipales, la que entregó la siguiente respuesta:

Oficio N° 1831311 de 31 de julio de 2018, remitido por el Director de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Copiapó, en el cual se informa respecto del conjunto habitacional Cumbres de la Chimba de propiedad de Inmobiliaria Copiapó S.A. “el inmueble cuenta con permiso de edificación N° 040 de fecha 12 de febrero de 2014; Modificación de Permiso de Edificación N° 047 de fecha 04 de junio de 2015; Recepción Definitiva Parcial N° 143 de fecha 21 de agosto de 2015; Resolución de Modificación de Permiso de Edificación N° 096 de fecha 28 de septiembre de 2016 bajo el Art. 5.2.8. de la OGUC; Recepción Definitiva Total N° 199 de fecha 28 de septiembre de 2016 y Certificado de Copropiedad Inmobiliaria N° 014 de fecha 19 de enero de 2017. La obra cuenta con Certificado de Urbanización otorgada por esta Dirección de Obras, por ser necesario para su Recepción Definitiva.

Es importante destacar que en atención a la ley N° 20.016 de fecha 25 de agosto de 2005, el Permiso de Edificación se otorgó bajo la revisión del cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes a la fecha de presentación del proyecto, quedando radicada la responsabilidad del proyecto y el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias vigentes al arquitecto proyectista y demás profesionales que intervienen en él, conforme a la legislación que lo rige”. Adjunta todos los documentos descritos en el primer párrafo.

DÉCIMO QUINTO: Que como medida para mejor resolver el Tribunal decretó informe pericial, cuyo objeto fue “efectividad de existir en el inmueble de la actora, ubicado en Borgoño N° 451, departamento 301, torre B, conjunto habitacional Cumbres de la Chimba, Copiapó, defectos de construcción y/o estructura; naturaleza, características y ubicación en el inmueble.”

El día 18 de abril de 2019, don Maximiliano Barrionuevo García evacuó informe, en el cual en primer término expone que efectuó reconocimiento en el inmueble subjuice el día 27 de marzo de 2019, a las 18:00 horas, compareciendo en dicha oportunidad la demandante, y los apoderados de ambas partes. Y en concreto respecto del objeto del peritaje señala “existen efectivamente defectos de construcción los que fueron constatados en el reconocimiento realizado por este perito, las cuales están en proceso inconcluso de reparación según lo visto e indicado en el acto. Estos defectos se visualizan en los muros y losa de hormigón, además de presencia de humedad por



Foja: 1

condensación en las habitaciones además de transferencia de humedad a través del baño hacia una habitación.

Dentro de los defectos de construcción encontrados en el reconocimiento se pudieron identificar los siguientes:

- Retracciones en los parámetros verticales y horizontales de hormigón armado en donde se presentan fisuras

- Se presentan “sopladuras” en cerámicos de baño (pisos y muros) y cocina (pisos y muros). Este tipo de problemática es por lo general por falta de adhesivo al momento de instalarlos.

- Problemas en el comportamiento térmico del material de construcción de la edificación, en donde se presenta una condensación anómala dentro de los recintos tales como dormitorios, espacios comunes dentro del departamento, baño y cocina.

- Problemas con la extracción de aire del baño. (Succión de aire).

- Problemas en la ventilación natural que genera condensación al interior del inmueble, específicamente en las habitaciones. Independiente a la existencia de sistema de ventilación Jonas.

Los elementos afectados directamente por este fenómeno son: alfombras, pisos flotantes, muros sólidos, tina y cielo, además de presentar corrosión en bisagras de los muebles de cocina.

Dentro de la hipótesis planteada se recomienda mejorar el sistema de ventilación de las habitaciones en las puertas (celosías en la parte inferior de cada puerta) además de reforzar por los muros exteriores reforzando la aislación térmica.

Cabe señalar que no se detectaron problemas estructurales en la edificación.”

Incluye un diagrama donde grafica la ubicación de las fallencias detectadas.

Luego el informe se extiende a los perjuicios ocasionados a la actora los que reconduce a los costos de reparación del departamento, planteándolo desde el punto de vista de subsanarlos.

Como conclusión señala “se expone como conclusión en este informe pericial que existen efectivamente problemas constructivos, no solamente en el inmueble si no que en la edificación completa. Se verificaron otros departamentos exteriormente, espacios comunes y distintas áreas las cuales presentan problemas similares, además de información verbal que otros copropietarios presentaron en su malestar e inconformidad en los detalles constructivos propios del edificio.



Foja: 1

En resumen, los problemas principales detectados en esta pericia son:

Retracción de los parámetros (grietas), presencia de humedad en exceso en dormitorios, traspaso de humedad desde el baño hacia dormitorio, exceso de humedad en la cocina, humedad en los pisos (alfombra y piso flotante), problemas con la extracción de aire en el baño y problemas de ventilación en los dormitorios.”

DÉCIMO SEXTO: Que analizados los medios de prueba acompañados por ambas partes es posible establecer los siguientes hechos:

El día 12 de febrero de 2014 la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Copiapó, otorgó a Inmobiliaria Copiapó S.A, permiso de edificación N° 40 para la construcción de 9 edificios de 5 pisos cada uno destinado a departamentos, en el terreno ubicado en calle Borgoño N° 713. Ello consta en la copia del documento cuya naturaleza es de instrumento público la que se adjunta al Ord. N° 1831311 remitido por el Director de Obras Municipales.

El 4 de junio de 2015 la Dirección de Obras Municipales autorizó la modificación del permiso de edificación, constando este hecho en la copia de la resolución N° 47 dictada por el Director de Obras Municipales, instrumento público adjunto al Ord. N° 1831311.

El 28 de septiembre de 2015, mediante certificado N° 199 la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Copiapó, otorgó la recepción definitiva total de la obra Condominio de Departamentos ubicado en calle Borgoño N° 451 de propiedad de Inmobiliaria Copiapó S.A. Este hecho consta en la copia del certificado de recepción definitiva adjunto al Ord. 1831311 enviado por la Dirección de Obras Municipales de Copiapó.

En el mes de octubre de 2013 doña Melisa Gaviño Cruz reservó a Inmobiliaria Copiapó S.A. la vivienda consistente en departamento 203, edificio E, y estacionamiento 101 del condominio Cumbres de la Chimba. Este hecho se establece en base al documento denominado “reserva de vivienda” el que se tuvo por acompañado bajo apercibimiento de la demandada, por tratarse de instrumento privado firmado por ella, el que debe tenerse por reconocido.

Inmobiliaria Copiapó S.A. vendió a doña Melisa Gaviño Cruz, el departamento N° 301, del edificio B, y estacionamiento 32, del Condominio Cumbres de la Chimba. Este hecho se da por establecido en virtud de las aseveraciones de la parte demandante, que no fueron controvertidas por la demandada, quien estructuró su defensa sobre la base de consideraciones diversas a la negación de la relación contractual que conllevó la adquisición por parte de la actora del inmueble en cuestión, por lo que a juicio de esta Juez tal hecho tiene el carácter de no controvertido.



Foja: 1

Doña Melisa Gaviño Cruz reside en calle Borgoño N° 451, condominio Cumbres de la Chimba, departamento 301, torre B, Copiapó. Este hecho se establece en base a la Inspección personal efectuada por esta Juez el día 17 de octubre de 2018, oportunidad en que se visitó el referido domicilio, donde se encontraba la actora pudiendo apreciar en la casa que se trata de su hogar.

Que en el inmueble de calle Borgoño N° 451, Condominio Cumbres de la Chimba, departamento 301, torre B, Copiapó, existen manchas de humedad en los pisos de los dormitorios, extensiones importantes del techo con una capa de cemento sin pulir en el que se ubican adminículos con forma de alfileres de gancho, igualmente en la pared del living existe una zona con una capa de cemento sin pulir. Estos hechos se establecen en base a la inspección personal efectuada por el Tribunal, la que según el artículo 408 del Código de Procedimiento Civil tiene valor de plena prueba respecto de los hechos materiales que se observan.

DÉCIMO SEPTIMO: Que la demandada alega la falta de legitimación activa de la actora y su propia falta de legitimación pasiva, fundando ambas en la inexistencia de responsabilidad de su parte en los hechos invocados por la demandante en su libelo.

DÉCIMO OCTAVO: Que la legitimación se ha definido como “la titularidad (activa y pasiva) de la acción. El problema de la legitimación consiste en individualizar la persona a la cual corresponde el interés para accionar (y, por consiguiente, la acción) y la persona frente a la cual el mismo corresponde” (Enrico Liebman. Citado por Alejandro Romero Seguel. Curso de Derecho Procesal Civil. Tomo I. Editorial Jurídica de Chile, año 2006, pag. 88)

Según lo expuesto la legitimación deriva de la situación que habilita para demandar, en este caso, la legitimación de la actora deriva de la adquisición del departamento y la de la demandada de ser el primer vendedor de dicho inmueble.

Así las cosas la legitimación no puede confundirse con la existencia o inexistencia de responsabilidad, por lo que habrán de desestimarse las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva.

DÉCIMO NOVENO: Que la ley de Urbanismo y Construcciones establece en el inciso 1° del artículo 18 “El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios. En el caso de que la construcción no sea transferida, esta responsabilidad recaerá en el propietario del inmueble respecto de terceros que sufran daños o perjuicios como consecuencia de las fallas o defectos de aquélla.”



Foja: 1

El inciso 3 de la misma dispone “Sin perjuicio de lo establecido en el 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.”

Respecto al estatuto de responsabilidad aplicable en materia de construcciones se ha señalado “Los defectos de construcción de edificios pueden dar lugar a diversas relaciones de responsabilidad. En cuanto a su naturaleza, la responsabilidad puede ser contractual o extracontractual. La primera rige entre quien encarga las obras y los profesionales y contratistas que las diseñan y ejecutan; la segunda protege los intereses de quienes no están relacionados por contrato con los responsables.

Los deberes de cuidado orientados a evitar daños a las personas y a las cosas son análogos en el ámbito contractual y extracontractual. Así, el Código Civil hace aplicable en materia extracontractual la regla de responsabilidad establecida a propósito del contrato de confección de obra material (artículo 2324, en relación con artículo 2003 regla 3); y el artículo 18 de la Ley general de Urbanismo y construcciones, que ha establecido un régimen general en la materia, no distingue entre ambos estatutos de responsabilidad, debiendo entenderse que se refiere indistintamente a relaciones contractuales y extracontractuales. En otras palabras, los daños sufridos a consecuencia de la ruina o defectos de construcción por quien encargó la obra y los que afectan a un vecino o a terceros en general, están sujetos esencialmente al mismo estatuto de responsabilidad.

Los criterios anteriores son especialmente claros respecto de los defectos de construcción que impiden al usuario obtener el beneficio que persigue. La norma contenida en el artículo 18 de la Ley de urbanismo y construcciones, que es atingente a cualesquiera defectos del edificio, a diferencia de las normas del Código Civil, que sólo tienen en cuenta la ruina, trata conjuntamente los deberes que tiene los constructores y profesionales respecto de quien los ha contratado, así como los que la ley impone en favor de los subadquirentes u otros terceros. Para completar el círculo de responsables, se agrega una responsabilidad estricta calificada del primer propietario, que permite articular un centro de imputación de responsabilidad para estas múltiples relaciones contractuales y extracontractuales.” (Tratado de Responsabilidad Extracontractual. Enrique Barros Bourie. P. 771).

A propósito de la responsabilidad del primer vendedor, el mismo autor señala “la responsabilidad del primer propietario es estricta calificada, pues está determinada por las fallas o defectos de construcción que hayan dado lugar a los daños. Acreditado el defecto, es indiferente cómo llegó a producirse; de modo análogo a como en el derecho comparado el productor puede ser hecho responsable por los daños causados por un



Foja: 1

producto calificado de defectuoso, el primer propietario es responsable por los daños causados por fallas o defectos de construcción. En consecuencia, quien encarga la construcción asume los riesgos por defectos de construcción, incluso respecto de futuros propietarios y terceros en general, aunque no haya un vínculo contractual directo. La responsabilidad tiene por solo antecedente colocar el edificio en el mercado.” (Tratado de Responsabilidad Extracontractual. Enrique Barros Bourie. P. 781)

VIGÉSIMO: Que en estos autos la responsabilidad que se imputa a la demandada Inmobiliaria Copiapó S.A., lo es en calidad de propietario primer vendedor. A este respecto la calidad indicada, ha quedado establecida con los antecedentes acompañados por la misma demandada, consistentes en la obtención del permiso de edificación y su modificación, en los cuales se indica que el titular del proyecto es precisamente Inmobiliaria Copiapó S.A. Al respecto por lo demás la demandada no ha controvertido la calidad en la cual la actora pretende imputarle responsabilidad.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que acorde a lo expuesto, el factor de atribución de responsabilidad por defectos en la construcción, es la existencia de ellos, distinguiendo el artículo 18 entre defectos de tipo estructural, defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones y defectos en las terminaciones o acabados de la obra.

Acorde a las características de los desperfectos a que se alude en la demanda, consistentes en humedad al interior del inmueble, fracturas en loza, problemas en la circulación del aire, es posible encasillar aquellos en la segunda tipología de defectos a que alude el artículo 18, esto es, en los elementos constructivos o de las instalaciones.

Según se dio por establecido en el considerando décimo tercero, con el mérito de las circunstancias apreciadas en Inspección Personal efectuada el 17 de octubre de 2018, se pudo constatar en el inmueble subjudice la existencia de manchas oscuras y húmedas en el piso de las dependencias, así como también grandes manchas de cemento sin pulir ni pintar en paredes y techo del departamento, especialmente living-comedor, pasillo y habitaciones en las cuales se encuentran instalados unos adminículos tipo alfileres.

Tales circunstancias fueron igualmente consignadas en el Informe pericial efectuado por el arquitecto Maximiliano Barrio, quien junto con dar cuenta de los hechos que pudo constatar que coinciden en términos generales con lo observado por esta Juez, emite su opinión profesional sobre ellos exponiendo las causas de los mismos, así refiere en la página 7 “existen efectivamente defectos de construcción los que fueron constatados en el reconocimiento realizado por este perito, las cuales están en proceso inconcluso de reparación según lo visto e indicado en el acto. Estos defectos se visualizan en los muros y losa de hormigón, además de presencia de humedad por condensación en las habitaciones además de transferencia de humedad a través del baño hacia una habitación.



Foja: 1

Dentro de los defectos de construcción encontrados en el reconocimiento se pudieron identificar los siguientes:

-Retracciones en los parámetros verticales y horizontales de hormigón armado en donde se presentan fisuras.

-Se presentan “sopladuras” en cerámicos de baño (pisos y muros) y cocina (pisos y muro). Este tipo de problemática es por lo general por falta de adhesivo al momento de instalarlos.

-Problemas en el comportamiento término del material de construcción de la edificación, en donde se presenta una condensación anómala de los recintos tales como dormitorios, espacios comunes dentro del departamento, baño y cocina.

-Problemas con la extracción de aire del baño (succión de aire).

-Problemas en la ventilación natural que genera condensación al interior del inmueble, específicamente en las habitaciones. Independiente a la existencia de sistema de ventilación Jonas.”

Luego al mismo perito indica “cabe señalar que no se detectaron problemas estructurales en la edificación.”

El informe pericial contiene las observaciones efectuadas por el perito y las conclusiones técnicas respecto de lo observado, las que se expresan en términos sencillos y fáciles de entender, encontrándose justificadas cada una de ellas, a lo que se agrega que igualmente contiene material gráfico que sustenta lo expuesto, entendiendo que el informe pericial respeta las normas de la lógica y se sustenta en conocimientos científicamente afianzados relativos a la construcción, se le se otorgará valor de plena prueba al antecedente probatorio en análisis.

Conforme a lo expuesto, se tendrá por establecido que las manchas de humedad en diversas partes del departamento 301 de la torre B ubicado en calle Borgoño N° 451, Copiapó, provienen de un defecto en las instalaciones del inmueble derivados del comportamiento térmico de los materiales de construcción, que provocan una condensación anómala dentro de los dormitorios, baño y cocina, lo que se une a problemas en la ventilación natural y a problemas en la extracción del aire de un espacio por esencia húmedo dentro de todo inmueble, como es el baño.

Así también se establece que las manchas de cemento sin pulir y sin pintar que se observaron en diversos espacios del departamento, en medio de las cuales se ubican una especie de alfileres, corresponden en realidad a fisuras del hormigón, en proceso de reparación. A este respecto no puede dejar de mencionarse que los testigos presentados



Foja: 1

por la demandada, hicieron alusión en sus declaraciones al rompimiento del micro hormigón y a fisuras.

Igualmente advierte el perito la existencia de “sopladuras” en los cerámicos de baño y cocina derivados del uso de poco adhesivo al instalarlos.

Así todos los problemas que la actora reclama en su demanda, se producen por defectos en los elementos utilizados para construir y el diseño del departamento, reconduciéndose en la tipología que usa la Ley General de Urbanismo y Construcción a problemas en los elementos de construcción e instalaciones.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que el hecho de haber obtenido la demandada los respectivos permisos de edificación, así como la recepción definitiva de las obras por parte de la Dirección de Obras Municipales, no constituye una eximente de responsabilidad frente a los defectos en los elementos de construcción e instalaciones que se han dado por establecidos, toda vez que el mismo artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones le hace responsable por los defectos que se presenten después de terminada una obra, lo que da cuenta que la responsabilidad del primer vendedor se extiende a momentos posteriores a la venta de los inmuebles, y por ende a la recepción de las obras por la autoridad competente.

A lo anterior debe agregarse que acorde a lo dispuesto por el artículo 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, la Dirección de Obras Municipales se limita a revisar la presentación de los documentos que den cuenta del cumplimiento de las normas técnicas de construcción, pero no efectúa un control de calidad de ellas en virtud del cual pueda afirmarse que la obtención de la recepción definitiva signifique la ausencia de defectos en las obras. Ello se ve corroborado por el contenido mismo del certificado N° 199 de recepción definitiva de obras de edificación del Condominio de Departamentos ubicado en calle Borgoño N° 451 en el que no se efectúa ningún tipo de observación de carácter técnico por quien lo emite, sino que únicamente se especifica los documentos que le fueron presentados, entre los cuales por cierto no se encuentra un informe de algún inspector técnico de obras, profesional a quien el artículo 143 de la Ley del ramo le encarga supervisar que la obra se ejecute conforme a las normas de construcción aplicables.

VIGÉSIMO TERCERO: Que en cuanto a la alegación de demandada, acorde a la cual los problemas presentados en el departamento, se habrían evitado con el estricto cumplimiento de lo dispuesto en el Manual que fue entregado a la actora al momento de la entrega del departamento, ello debe descartarse por cuanto se ha establecido la existencia de defectos en los elementos de construcción e instalaciones, lo que da clara cuenta que los problemas en cuestión no resultaban posibles de salvar por la demandante ciñéndose a las recomendaciones del manual.



Foja: 1

VIGÉSIMO CUARTO: Que por último corresponde señalar que según reconoce la actora, y acorde a lo que se pudo apreciar en Inspección personal efectuada por el Tribunal, la demandada realizó trabajos de reparación en el departamento 301 de la torre B, los que al menos en lo relativo a la fisuras de paredes y loza de techo se encuentran inconclusos, graficándose ello en la presencia de cemento sin pulir y adminículos tipo alfileres, pero ninguna de las gestiones efectuadas fue suficiente para superar los defectos que afectan a la construcción y que se han dado por establecidos en este juicio.

VIGÉSIMO QUINTO: Que acorde a lo expuesto en los considerandos precedentes, se ha acreditado que el departamento de la actora presenta defectos en sus elementos de construcción e instalaciones, estableciéndose la configuración del factor de atribución de responsabilidad que exige el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, por lo que la demandada se encuentra obligada a responder por los perjuicios ocasionados.

VIGÉSIMO SEXTO: Que la actora demanda en primer término el pago de la suma de 1000 Unidades de Fomento, por concepto de desvalorización de la propiedad.

Al respecto debe señalarse que si bien se ha establecido la existencia de defectos en la construcción del departamento, la actora no ha rendido prueba alguna en virtud de la cual pueda establecerse que el valor comercial de la propiedad haya disminuido o que sea de público y extendido conocimiento entre la comunidad los problemas que presenta el edificio. En tal sentido la existencia de un daño cierto debe ser acreditado por quien lo reclama, cuestión que autos no resulta posible establecer. A lo anterior debe agregarse que a juicio de esta juez no es posible presumir la existencia del daño que se reclama, por cuanto si bien la lógica podría llevar a pensar que defectos como los establecidos en autos podrían disminuir el valor comercial de la cosa, no existen elementos concretos que den certeza de ello, y mucho menos aún factores que permitan establecer en términos monetarios a cuánto ascendería. Por otro lado, no puede dejar de considerarse que según lo expuesto en informe pericial existe la posibilidad de subsanar los defectos, frente a lo cual no es posible establecer si la supuesta desvalorización se mantendría.

VIGÉSIMO SEPTIMO: Que en segundo término a título de daño emergente la actora demanda el pago de la suma \$ 1.250.000 por concepto de pérdida de ropa y enseres personales.

A este respecto la única prueba que hace referencia al daño alegado, es el testimonio de doña Fabiola Isabel Pinilla Faundez, quien sostuvo que la actora le habría comentado la pérdida de ropa como consecuencia de los hongos que han afectado el departamento. Se trata de un testigo de oídas, cuyos dichos a juicio de esta juez no



Foja: 1

revisten los caracteres de gravedad y precisión suficientes para establecer en base a ellos una presunción judicial de existencia del daño y monto que representa.

VIGESIMO OCTAVO: Que también a título de daño emergente demanda la actora el pago de \$ 250.000 (doscientos cincuenta mil pesos) por concepto de derechos notariales de don Francisco Nehme por constatación de hechos de 2 de mayo de 2017.

Si bien se ha acompañado el acta de 2 de mayo de 2017, suscrita por el Ministro de Fe a que se hace mención, no se ha acompañado antecedente alguno que de cuenta del costo en que debió incurrir por ello, por lo que habrá de desestimarse la petición.

VIGÉSIMO NOVENO: Que por último a título de daño emergente, demanda la actora el pago de \$ 2.000.000 (dos millones de pesos) por concepto de asesorías jurídicas con abogados de la plaza por acciones judiciales y extrajudiciales.

Para acreditar esta alegación la demandante no ha rendido prueba alguna que permita establecer la efectividad de haber incurrido en los gastos a que hace mención.

TRIGÉSIMO: Que no puede dejar de mencionarse que la actora no ha solicitado que la demandada efectúe la reparación de los defectos de construcción que se han advertido, encontrándose limitada la competencia de este Tribunal por las peticiones de las partes.

TRIGÉSIMO PRIMERO: Que la actora demanda el pago de la suma de 2189 Unidades de Fomento, por concepto de daño moral, sosteniendo que ha sufrido innumerables molestias y desazón ante la situación vivida.

La actora acompañó informe psicológico suscrito por doña Lady Johana Estay, según el cual doña Melisa Gaviño presenta sintomatología de orden ansioso depresivo, humor decaído, pérdida de interés por actividades que antes le eran placenteras, además de miedo, irritabilidad y problemas para mantener el sueño. El referido informe psicológico junto con los correos enviados por la señora Gaviño a distintos personeros de la demandada, los que han sido acompañados por ambas partes, y así también la ubicación y naturaleza de los problemas que presenta el departamento de la actora, permiten a esta Juez presumir que la actora efectivamente ha sufrido daño moral como consecuencia de los defectos de construcción que presenta el inmueble. A este respecto, la cantidad de correos intercambiados entre la actora y personal de la demandada, y el período de tiempo que ellos comprenden permiten colegir el desgaste emocional que significa reclamar de forma constante y reiterada por la mala calidad del bien adquirido, así como también la impotencia frente al paso del tiempo sin tener una solución efectiva. A ello debe agregarse que el bien defectuoso, es nada menos que el hogar de la demandante, quien se ha visto enfrentada a convivir día a día con humedad y deterioro de los pisos de su casa, así como como con imponentes manchas de cemento en el techo



Foja: 1

y paredes, lo que causa produce molestia, malestar, angustia e impotencia a cualquier persona que adquiere un bien con un fin concreto y se da cuenta que el mismo no tiene aptitud para ello, como es el caso de autos, puesto que el fin propios de una vivienda es proveer de seguridad y comodidad a una persona y su familia, constituyendo el centro de sus actividades. También debe considerarse el deterioro en la vida social de la actora, toda vez que es posible presumir el desgaste que significa explicar a cualquiera que la visite la razón de las manchas de cemento de en la pared, en el techo y los implementos que utilizaron para subsanar las fisuras tras esas manchas que fueron dejados allí por la demandada; ciertamente todas estas situaciones justifican el estado de angustia, irritabilidad, alteraciones del sueño y ánimo depresivo de que da cuenta el informe psicológico.

A lo anterior debe sumarse igualmente la falta de acciones concretas efectuadas por la demandada, quien se limitó a hacer algunos cambios en el departamento, pero jamás enfrentó y transparentó frente a la actora la situación del inmueble, lo que igualmente produce un impacto en la esfera psicológica por la impotencia de no ser escuchada en términos efectivos, y ver como las reparaciones no lograban subsanar el asunto.

Atendido la naturaleza de los bienes jurídicos e intereses representativos del daño moral, se regulará prudencialmente la indemnización teniendo en cuenta el período de tiempo durante el cual se ha prolongado la situación, las gestiones constantes y persistentes efectuadas por la actora ante la demandada y la desidia de esta última en dar una solución concreta y eficiente al problema, en la suma de \$ 20.000.000 (veinte millones de pesos), suma que deberá pagarse debidamente reajustada desde la fecha en que la sentencia se encuentre ejecutoriada y hasta el efectivo pago, devengando igualmente intereses corrientes en el referido período.

TRIGÉSIMO SEGUNDO: Que el resto de la prueba rendida no altera las conclusiones alcanzadas en los considerandos precedentes.

Atendido el mérito de lo expuesto y lo dispuesto por los artículos 18, 19, 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, artículos 144, 170, 383, 384, 408, 425, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y demás disposiciones legales pertinentes, **se resuelve:**

I.- Que se **rechaza** la objeción del informe pericial evacuado por el arquitecto don Maximiliano Barrionuevo, como medida para mejor resolver, promovida por la parte demandada a folio 156.

II.- Que se **rechazan** las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva interpuestas por la demandada Inmobiliaria Copiapó S.A.



Foja: 1

III.- Que se **acoge** la demanda de indemnización de perjuicios por la existencia de defectos en los elementos de construcción e instalaciones que presenta el departamento 301, de la torre B del Conjunto Habitacional Cumbres de la Chimba, presentada por doña Melisa Geraldine Gaviño Cruz, en contra de Inmobiliaria Copiapó S.A. representada por don Héctor Ponce Ponce, **sólo en cuanto** se condena a este última al pago de \$ 20.000.000 (veinte millones de pesos) a título de indemnización por el daño moral ocasionado a la demandante.

IV. – Que no se condena en costas a la demandada por no haber resultado totalmente vencida.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Dictada por doña Milena Andrea Aedo Zapata, Juez Titular. Autoriza doña Celinda Milla Rodríguez, Secretaria Subrogante.

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

