

**NOMENCLATURA** : 1. [40]Sentencia  
**JUZGADO** : 13° Juzgado Civil de Santiago  
**CAUSA ROL** : C-21097-2016  
**CARATULADO** : ESPINOSA / INMOBILIARIA PETROHUE S.A.

**Santiago, uno de Abril de dos mil diecinueve**

**Vistos:**

Comparece el abogado Mario Andrés Espinosa Valderrama, mandatario judicial de **Carlos Nelson Cerna Rivera**, jubilado, **Nancy Linoska Alarcón Suazo**, empleada, **Julio Antonio Astroza Oackley**, empleado, **Yesenia Herminda Sanzana Sandoval**, educadora de párvulos, **Gabriel Adrián Valdebenito Troncoso**, empleado, **Lorena Isabel Huichaleo Lumberger**, empleada, **Miguel Ángel Lizama Blanco**, empleado, **Jenny del Carmen Gutiérrez Zavala**, profesora, **Cecilia del Carmen Huenchuvil Calfuleo**, empleada, **Camila Texia Fuentes Arévalo**, empleada, **Ingrid Yaneth Morales Morales**, empleada, **Patricio Esteban Painemán Cuevas**, empleado público, **Ximena Isabel Valle Pereira**, carabinero, **Rosa Irene Figueroa Ferrada**, empleada, **María Gloria del Rosario Monasterio Lobos**, pensionada, **Ricardo Antonio Contreras Bravo**, Laboratista vial, **Francisco del Rosario Guerra Arias**, empleado público, **Jenny Natalia Sandoval Bermúdez**, empleada, **Miguel Ángel Paredes Gallardo**, ingeniero, **Julio Alejandro Figueroa Obreque**, empleado, **María Angélica Ruiz Torres**, empleada, **Michael Carlos Farías Salinas**, empleado público, **Iván Hernán Parada Quilodrán**, empleado, todos domiciliados para estos efectos en Amunátegui N°232, oficina 701, Santiago, interponiendo demanda de indemnización de perjuicios en procedimiento sumario contra **Inmobiliaria Petrohue S.A.**, del giro de su denominación, representada por Erwin Muller Rolack, con domicilio en Claro Solar N°523, Temuco, y **Sociedad Constructora de Viviendas Económicas Pocuro Limitada**, del giro de su denominación, representada por Olga Cordero Vallejos, con domicilio en Nueva de Lyon N°145, oficina 102, Providencia, Santiago.

Los demandantes accionan en conformidad al régimen especial de responsabilidad contenido en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por fallas o defectos en la construcción de las viviendas adquiridas a Inmobiliaria Petrohue S.A., como propietaria primer vendedor, quien, a su vez, encargó la construcción a Constructora de Viviendas Económicas Pocuro Limitada. Los inmuebles están ubicados en el Conjunto Habitacional Pulmahue XII, comuna de Padre Las Casas, y las viviendas que presentan fallas



se pueden agrupar según su recepción municipal de la siguiente manera: A) Recepción Municipal Definitiva N°103, etapa 27, de 24 de septiembre 2010: 1.- Carlos Nelson Cerna Rivera, Pasaje Los Robles N°365, Villa Pulmahue; 2.- Nancy Linoska Alarcón Suazo, Pasaje Kürüf N°447, Villa Pulmahue; 3.- Julio Antonio Astroza Oackley, Pasaje Wunlen N°392, Villa Pulmahue; 4.- Yesenia Herminda Sanzana Sandoval, Pasaje Kürüf N°439, Villa Pulmahue; 5.- Gabriel Adrián Valdebenito Troncoso, Calle Tromü N°1513, Villa Pulmahue; 6.- Lorena Isabel Huichaleo Lumberger, Pasaje Kürüf N°463, Villa Pulmahue; 7.- Miguel Ángel Lizama Blanco, Calle Tromü N°1485, Villa Pulmahue. B) Recepción Municipal Definitiva N°113, etapa 32, de 29 de agosto 2011: 1.- Jenny del Carmen Gutiérrez Zavala, Pasaje Kürüf N°423, Villa Pulmahue; 2.- Cecilia del Carmen Huenchuvil Calfuleo, Calle Mawun N°297, Villa Pulmahue; 3.- Camila Texia Fuentes Arévalo, Calle Mawun N°289, Villa Pulmahue; 4.- Ingrid Yaneth Morales Morales, Calle Mawun N°313, Villa Pulmahue; 5.- Patricio Esteban Painemán Cuevas, Pasaje Los Robles N°261, Villa Pulmahue; 6.- Ximena Isabel Valle Pereira, Calle Mawun N°306, Villa Pulmahue; 7.- Rosa Irene Figueroa Ferrada, Pasaje Pargua N°1509, Villa Pulmahue. C) Recepción Municipal Definitiva N°141, etapa 31, de 11 de noviembre 2011: 1.- María Gloria del Rosario Monasterio Lobos y Berta Irene Osorio Monasterio, Pasaje Kürüf N°399, Villa Pulmahue; 2.- Ricardo Antonio Contreras Bravo, Calle Antu N°1523, Villa Pulmahue; 3.- Francisco del Rosario Guerra Arias, Pasaje Kürüf N°391, Villa Pulmahue; 4.- David Guillermo Leal Cuevas Calle Antu N°1522, Villa Pulmahue; 5.- Miguel Ángel Paredes Gallardo, Pasaje Kürüf N°415, Villa Pulmahue; 6.- Julio Alejandro Figueroa Obreque, Pasaje Kürüf N°431, Villa Pulmahue; 7.- María Angélica Ruiz Torres, Pasaje Kürüf N°407, Villa Pulmahue; 8.- Michael Carlos Farías Salinas, Calle Mawun N°406, Villa Pulmahue; 9.- Iván Hernán Parada Quilodrán, Calle Mawun N°321, Villa Pulmahue.

Denuncian un exceso de humedad en las viviendas que se filtraría por las bases de las construcciones afectando paredes, techos e instalaciones eléctricas, generando hongos, infecciones y enfermedades en sus moradores. Según afirman, el terreno donde se emplazó el proyecto inmobiliario tendría escaso drenaje de aguas lluvias en el invierno, y la humedad al interior de las casas traería como consecuencia el deterioro del papel mural, peligro por fallas en el sistema eléctrico y enfermedades para sus habitantes. Además, acusan que la grifería instalada es de mala calidad, y a pesar de los reclamos a través de post-venta, no han obtenido solución a sus problemas. La falta de respuesta los llevó a consultar con el director del SERVIU don Jorge Saffirio Espinoza, quien los orientó y entregó asesoría técnica. Luego, a través del Senador don Jaime Quintana



concertaron una reunión con la Ministra de Vivienda, quien se comprometió a realizar un estudio técnico.

Los perjuicios son la desvalorización de los inmuebles y el daño moral que han experimentado por vivir en condiciones precarias, exponiendo su salud y la de sus familias, afectando además sus proyectos de crecimiento personal, familiar, espiritual y profesional. Por lo expuesto y previas citas legales, solicitan que los demandados sean condenados solidariamente al pago de veinte millones de pesos a cada demandante, en concepto de daño moral, más los reajustes desde la fecha de la presentación la demanda, reservándose la valuación del daño emergente conforme al artículo 173 del Código de Procedimiento Civil, con intereses y costas.

**Contestando en la audiencia mediante minuta escrita, a fojas 279**, las demandadas solicitaron el rechazo de la demanda negando todos los hechos afirmados en la demanda y la existencia de defectos en la construcción de las viviendas. Aseguran haber cumplido con la normativa legal urbanística pues solo así pudo obtenerse la recepción municipal de la obra, teniendo presente que en el sector se construyeron más de 2.000 viviendas sin reclamo de los propietarios. Adicionalmente explica que en el condominio de los demandantes hay 250 viviendas y solo han presentado reclamos los 23 demandantes, de los cuales, en a lo menos 15 casas, se han realizado modificaciones a la vivienda.

En relación al informe técnico acompañado, las demandadas ponen de relieve que solo refuerza la inexistencia de defectos constructivos. Primero, porque da cuenta de la calidad técnica de la construcción; segundo, porque se indica que el estudio de suelos es bueno; y tercero, porque informa que la construcción de un radier obstaculizando el paso de agua al exterior provoca acumulación que se traspasa a las fundaciones. Pero, además, el mismo informe identifica dentro de las causas más comunes de la humedad “la construcción de ampliaciones que no formaban parte de lo edificado, que impiden por ejemplo que escurra el agua lluvia; el secado de ropa al interior de las viviendas en invierno y la no ventilación”.

Explican las demandadas que la aparición de hongos obedece a múltiples factores como el secado de ropa dentro de la casa, la condensación en superficies frías como ventanas, el vapor en el aire al interior de la vivienda o falta de ventilación, y aseguran que sí se realizó una adecuada impermeabilización, utilizando distintos productos que enumera y las recomendaciones del manual de inspección técnica de obra del Ministerio de Viviendas y Urbanismo. También cuestionan la solidaridad pretendida, ya que el artículo 18 de la LGUC la establece entre la persona jurídica que encarga la obra y la persona natural del constructor, de suerte tal que no puede haber responsabilidad solidaria entre el primer



vendedor y la empresa constructora, ambas personas jurídicas. No existe tampoco -según afirma- una obligación de sujeto plural con unidad de hecho, porque los hechos imputados a la Inmobiliaria y la Constructora no son los mismos, de lo que se colige que las acciones entabladas no tienen la misma causa de pedir. De ello se sigue que la pretensión indemnizatoria emana de hechos diferentes y distintas causas de pedir, requiriendo entonces una valorización independiente y separada de los supuestos perjuicios provocados por uno y otro demandado.

Finaliza postulando la inexistencia y desproporción del daño moral, destacando que la pretensión no puede ser la misma para todos porque el sufrimiento es de carácter personalísimo. Y aun en el evento de estimarse que hay defectos constructivos y un vínculo causal, lo cual niega, el monto solicitado es desproporcionado.

**En la misma audiencia** -fojas 302- se llamó a conciliación, sin éxito.

A fojas 318 se recibió la causa a prueba.

A fojas 1466 se citó a las partes a oír sentencia.

Decretada como medida para mejor resolver la realización de un peritaje, no fue cumplida.

**Con lo relacionado y considerando:**

**Primero:** Que la responsabilidad civil extracontractual está consagrada en el artículo 2314 del Código Civil, al disponer: “El que ha cometido un delito o cuasidelito que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización; sin perjuicio de la pena que le impongan las leyes por el delito o cuasidelito.”

Nuestro ordenamiento estatuye un régimen de responsabilidad por culpa o negligencia que supone una valoración de la conducta del demandado, pues la obligación de reparar el daño causado solo nace si aquel no ha observado un estándar de conducta debida. Y ello es así en virtud de la regla que impone a cada cual soportar sus daños, a menos que haya una razón para atribuir a un tercero la obligación de repararlos, y ese motivo es precisamente la culpa. En consecuencia, los elementos de procedencia de la acción deducida son la existencia de un acto u omisión ilícita, la culpa o dolo, el perjuicio y la relación de causalidad.

**Segundo:** El caso que nos ocupa se rige por un estatuto especial contenido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, conocida también como la responsabilidad por defectos en la construcción. Así, el artículo 18 de la referida ley dispone: “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.”



Esta normativa también regula la responsabilidad de los profesionales que intervengan en el proyecto tales como arquitectos, ingenieros, calculistas y el inspector técnico de la obra, estableciendo la solidaridad de las personas jurídicas con el profesional competente.

**Tercero:** Para acreditar su pretensión la parte **demandante** **rindió prueba:** Documental a fojas 24, 37 y siguientes, consistente en: 1) Certificados de dominio vigente; 2) Recepción de obra correspondiente a las viviendas de los demandantes; 3) Certificado de avalúo de los inmuebles; 4) Informe Técnico N°05 e Informe Técnico N°131, emitidos por el Departamento Técnico, Delegación Provincial de Cautín del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; 5) Guía técnica para la prevención de patologías en viviendas sociales; 6) Folleto publicitario del conjunto habitacional Pulmahue XII; 7) Escrituras de compraventa de cada una de las viviendas por los demandantes; 8) Set de fotografías con los daños de cada vivienda; 8) Detalle de cargos del crédito hipotecario del demandante Julio Alejandro Figueroa Obreque; 9) Liquidación crédito hipotecario en Banco Estado, formularios de atención médica de urgencia con diagnóstico de bronquitis aguda de la demandante María Angélica Ruiz Torres; 10) Comprobante de pago de dividendo del demandante Michael Carlos Farías Salinas; 11) Liquidación del crédito del demandante Carlos Nelson Cerna Rivera; 12) Detalle de cargos del crédito hipotecario del demandante Julio Antonio Astroza Oackley; 13) Certificado de deuda mutuo hipotecario de la demandante Yesenia Herminda Sanzana Sandoval; 14) Certificados de deuda mutuo hipotecario del demandante Gabriel Adrián Valdebenito Troncoso y certificado médico de su hijo hiper reactivo bronquial; 15) Detalle de dividendos pagados por la demandante Lorena Isabel Huichaleo Lumberger y certificado médico de su hijo que padece enfermedad respiratoria crónica; 16) Simulación de pago mutuo hipotecario del demandante Miguel Ángel Lizama Blanco; 17) Certificado de deuda mutuo hipotecario, detalle de dividendos y desarrollo deuda de la demandante Jenny del Carmen Gutiérrez Zavala; 18) Detalle deuda crédito hipotecario de dividendos pagados por la demandante Cecilia del Carmen Huenchuvil Calfuleo; 19) Simulación de pago mutuo hipotecario de la demandante Camila Texia Fuentes Arévalo y certificado de atenciones médicas de su hija por cuadros respiratorios; 20) Detalle de dividendos pagados de la demandante Ingrid Yaneth Morales Morales y carné único de su hija como paciente respiratorio; 21) Detalle de cobro de dividendo y condiciones del crédito hipotecario del demandante Patricio Esteban Painemán Cuevas; 22) Comunicación trimestral préstamo hipotecario de la demandante Ximena Isabel Valle Pereira; 23) Cartola de crédito hipotecario de la demandante Rosa Irene Figueroa Ferrada; 24) Certificado de discapacidad de la demandante



Berta Irene Osorio Monasterio y certificado de atención de urgencia de la demandante María Gloria Monasterio Lobos; 25) Simulación de pago mutuo hipotecario del demandante Ricardo Antonio Contreras Bravo; 26) Comprobantes de pago de dividendos pagados del demandante David Guillermo Leal Cuevas.

**Cuarto: Las demandadas rindieron las siguientes probanzas:**

Documental consistente en: 1) Recepción definitiva N°113 de 29/08/2010; 2) Recepción definitiva N°103 de 24/09/2010; 3) Recepción Definitiva N°141 de 11/11/2011; 4) Orden de compra de hormigón N°5.350.121; 5) Dúptico informativo de Sistema de impermeabilización usado en la obra como se indicó; 6) Esquema exterior Estuco “estucryl” de fecha 10/01/2009, etapa 31 de la obra Pulmahue XII; 7) Esquema exterior Estuco “estucryl” de fecha 10/01/2009, etapa 32 de la obra Pulmahue XII; 8) Esquema exterior Estuco “estucryl” de fecha 25/09/2010, etapa 37 de la obra Pulmahue XII; 9) Certificado de garantía de la empresa Reimpas S.A. por la correcta aplicación de esquema propuesto en las obras. 10) Certificado de calidad de producto HIDRORREPELENTE ACRILICO “AR”.- Certificado de Calidad de Estucryl, estuco y textura; 11) Certificado de calidad de ADARSEAL sobre la buena impermeabilidad y resistencia a la humedad. 12) Certificado de calidad de pasta estuco; 13) Certificado de Calidad de Sellador de Cal Acrílico- Copia de Manual de uso y mantención de la Vivienda para evitar humedad. 14) Set fotográfico de las 23 casas de los demandantes, donde se muestra muestran la habitabilidad y sus ampliaciones o modificaciones; 15) Informe Oficial de Ensayo N°988625 de fecha 14 de mayo de 2015 sobre la resistencia al fuego de elementos horizontales; 16) Orden de compra del aislante térmico, material reglamentario para instalar en las viviendas. Testimonial a fojas 1445, deponiendo Jorge Francisco Massa Padilla, Javier Cristóbal Souto Silva, y Enrique Antonio Leiva Cavieres. Los dos primeros declaran contestes que la obra se ejecutó conforme lo indicado en las especificaciones técnicas que fueron ingresadas en la Dirección de Obras de la Municipalidad de Padre Las Casas, tanto en la construcción, como en el uso de hormigones, enfierraduras, ladrillos y sistemas de impermeabilización. Explican en qué consistió el proceso de impermeabilización y la recepción definitiva, lo que significa ensayos, informes y requerimientos de la Dirección de Obras para verificar que se cumplió debidamente. Y esto les consta porque fueron administradores de la obra Pulmahue XII entre los años 2010 y 2012. El tercer testigo señala -en lo medular- que la obra cumplió con todas las especificaciones técnicas y estudios especializados, en particular el de mecánica de suelo, lo cual le consta porque fue subgerente de construcción del proyecto Pulmahue, encargado de la supervisión de los profesionales, supervisar la ejecución misma y firmar los certificados de recepción de la obra.



**Quinto:** Con la prueba rendida es posible establecer los siguientes **hechos**:

**1)** Los demandantes son todos propietarios de viviendas que adquirieron de Inmobiliaria Petrohue S.A., ubicadas en el Conjunto Habitacional Pulmahue XII, comuna de Padre Las Casas. **2)** Las viviendas presentan aparición de hongos en las murallas, por efecto de la humedad. **3)** La construcción se realizó conforme a las especificaciones técnicas y las viviendas fueron recepcionadas -en etapas- los días 29 de agosto 2010, 24 de septiembre 2010 y 11 de noviembre 2011, por la Dirección de Obras Municipales.

**Sexto:** La situación fáctica asentada precedentemente se obtiene del examen conjunto de la prueba rendida por las partes. En efecto, la documental de la parte demandante consistente en las escrituras de compraventa y certificados de inscripción permiten tener por acreditado que los demandantes son propietarios de viviendas adquiridas a Inmobiliaria Petrohue S.A., esta última en calidad de primer vendedor. Asimismo, estos instrumentos, unido a las liquidaciones y certificados de pago de dividendos dan cuenta que varios de los demandantes compraron mediante una operación de crédito hipotecario. Las fotografías muestran la aparición de hongos en las viviendas por efecto de la humedad, circunstancia que se encuentra refrendada por los informes técnicos N°05 y N°131 del Departamento Técnico, Delegación Provincial de Cautín, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Mientras que la documental de la parte demandada demuestra la recepción municipal de las viviendas ubicadas del Conjunto Habitacional Pulmahue XII, comuna Padre Las Casas, durante los años 2010 y 2011.

Siguiendo esta línea de razonamiento también es posible establecer que las viviendas fueron construidas conforme a las especificaciones técnicas del proyecto, hecho que se desprende no solo de la recepción municipal, sino también ha quedado demostrada con la testimonial de la parte demandada, pues los tres testigos se encuentran contestes en este punto dando razón de sus dichos en conformidad al artículo 384 del Código de Procedimiento Civil.

**Séptimo:** La restante prueba rendida es insuficiente para agregar algún hecho adicional, ni siquiera por la vía de las presunciones. Comenzando con el examen de la documental de la demandante, los certificados médicos son instrumentos privados que no fueron reconocidos en juicio, mientras que los informes técnicos solo constatan la existencia de humedad en las viviendas, más no establecen la causa que lo origina. Mas aun, estos mismos informes advierten sobre la multiplicidad de factores que producen humedad en las viviendas y la necesidad de realizar ensayos in situ, lo que no ocurrió, pese haberse decretado como medida para mejor resolver. De suerte tal que no existe prueba alguna que



explique las causas de la humedad ni demuestre la existencia de un defecto constructivo.

**Octavo:** Sentados los hechos de la causa corresponde abocarse al estudio de los requisitos de la responsabilidad extracontractual. Y lo cierto es que no ha sido posible constatar un actuar negligente de la parte demandada, pues no se ha logrado establecer un defecto constructivo en las viviendas y su vinculación con los daños reclamados, siendo insuficiente para estos efectos la sola aparición de hongos. Menos aun cuando el surgimiento de la humedad obedece a una multiplicidad de factores y causas. En consecuencia, los demandantes no lograron acreditar el hecho fundante de su pretensión, teniendo en especial consideración que lo requerido en esta materia era una prueba pericial, y pese que así se decretó como medida para mejor resolver, no fue rendida.

**Noveno:** En virtud de lo reflexionado y en ausencia de un defecto constructivo en las viviendas, la demanda será desestimada sin necesidad de ahondar en los restantes elementos de la responsabilidad civil.

**Décimo:** Estimando que el actor tuvo motivo plausible para litigar, se le eximirá de las costas.

Por estas consideraciones y lo previsto en los artículos 1698, 1702, 2314 y siguientes del Código Civil, en relación con los artículos 144, 160, 170, 346, 384, 426 y 428 del Código de Procedimiento Civil, en conformidad con lo dispuesto por el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones **se rechaza la demanda** de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual, sin costas.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

**Rol C-21097-2016**

Pronunciada por Sebastián Pérez-Gazitúa Sánchez, Juez Titular.

Autoriza la Secretaria Subrogante señora Ana María Parada Arroyo.

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

