

FOJA: 208.- doscientos ocho.-

NOMENCLATURA	: 1. [40]Sentencia
JUZGADO	: 2º Juzgado de Letras de Curicó
CAUSA ROL	: C-976-2017
CARATULADO	: SÁEZ/sociedad inmobiliaria los alpes
Itda.	

Curico, dieciséis de Marzo de dos mil veintiuno

VISTO:

Que a folio 1, de fecha 13 de Abril de 2017, comparece don José Luis Galaz Leiva, chileno, abogado, domiciliado para estos efectos en calle Arturo Prat N°111, segundo piso, oficina N°213, de la ciudad de Curicó, en representación según lo acreditará de doña **LEYLA SÁEZ MUÑOZ**, chilena, casada, empresaria, domiciliada en calle Bonneville N°974 de la ciudad de Curicó; quien viene en demandar a la sociedad **INMOBILIARIA LOS ALPES LIMITADA**, RUT N°76.419.707-0, representada por don Cristian Moreno Benavente, ignora profesión u oficio y por don José Luis Soler Ruiz, ingeniero agrónomo, todos domiciliados en Longitudinal Sur Kilómetro 185, comuna de Romeral, para que indemnice a su representada, doña Leyla Sáez Muñoz, de los perjuicios que le han causado con motivo de las siguientes acciones realizadas en su perjuicio:

Indica que doña Leyla Sáez Muñoz es dueña del bien raíz inscrito a fojas 5884 N°3424 del Registro de Propiedad del año 2014 del Conservador de Bienes Raíces de Curicó y que se encuentra ubicado en calle Bonneville N°974, y que corresponde al Lote 12 C del



«RIT»

Foja: 1

Conjunto Residencial denominado "VILLA RUCATREMU", de la comuna y provincia de Curicó.

Agrega que el inmueble referido, deslinda con el edificio denominado "Los Alpes" emplazado en la propiedad denominada Lote 3-C, ubicado calle Arturo Pérez Canto N°890, del Loteo Rucatreму, comuna y provincia de Curicó, rol de avalúo N°961-35, de la misma comuna, inscrito a fojas 4957, N°2340 año 2015, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó a nombre de la sociedad "*Inmobiliaria Los Alpes Limitada*".

El señalado edificio, ha sido construido por la demandada en contravención a las normas legales urbanísticas aplicables, lo que ha causado un grave daño a su representada por la disminución de la plusvalía del valor comercial de la propiedad junto a los demás perjuicios morales que ello conlleva según pasa a exponer al Tribunal.

I.- HECHOS QUE CONSTITUYEN LOS PERJUICIOS OCASIONADOS A SU REPRESENTADA COMO PROPIETARIA POR LA CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO EN CONTRAVENCIÓN DE LAS NORMAS LEGALES POR PARTE DE LA DEMANDADA:

1. La sociedad "*Inmobiliaria Los Alpes Limitada*" construye en la actualidad el edificio "Los Alpes" ubicado en calle Arturo Pérez Canto N°890 y que es colindante con la propiedad de su representada ubicada en calle Bonneville N°974 de la ciudad de Curicó.
2. De conformidad con los documentos emanados de la Contraloría General del Maule que acompañan, el edificio en cuestión ha sido construido en base al **Certificado de Informaciones Previas N°1.136 de 2014, y Permiso de Edificación N°931 de 2015, QUE DEBERÁN SER ANULADOS POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS DE LA MUNICIPALIDAD DE CURICÓ**, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley N°19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado por haberse otorgado, tanto el **Certificado de Informaciones Previas**, como el **Permiso de Edificación**, sin ajustarse a derecho.



«RIT»

Foja: 1

Indica que, la demandada, en conocimiento de la situación irregular ha seguido construyendo el edificio en cuestión con grave perjuicio a los inmuebles que son colindantes con esa obra; es más, ha procedido a su inauguración y oferta pública, a pesar del vicio legal que afecta la autorización en su construcción.

3. Agrega que, doña Leyla Sáez Muñoz y don Gabriel Ibacache Villa, concurrieron a la Contraloría General de la República solicitando un pronunciamiento respecto al actuar de la D.O.M. de la I. Municipalidad de Curicó, en relación con el otorgamiento de un Permiso de Edificación para erigir un edificio habitacional de nueve pisos, construido en un sitio que colinda con el deslinde trasero de sus viviendas.

En dicha solicitud ambos requirentes manifestaron al órgano contralor que su inmueble lo habían adquirido, durante el año 2014, y que al momento de la compra **verificaron que ese predio limitaba al sur con un sitio eriazo tipificado en el Plan Regulador Comunal en adelante e indistintamente PRC vigente a esa data como zona urbana ZU-7, ZONA QUE SOLO ADMITE EDIFICACIONES DE NO MÁS DE 8 M DE ALTURA**; dicha zona terminaba en el deslinde de sus patios traseros, donde iniciaba la zona ZU-6, que permitía construcciones de hasta 21 m de elevación.

Sin embargo, a partir del año 2016 se comenzó a construir por la demandada en ese sitio eriazo una edificación de 9 pisos, a una distancia de 3 mts., aproximadamente del cierre que los separa, lo cual afectó profundamente la calidad de vida de los denunciantes, y los valores de sus propiedades.

Así fue como cuestionaron, ante el órgano contralor **un abrupto cambio al PRC que permitió la modificación de la altura máxima para la zona ZU-6 de 21a 25,2 m, y el que se haya trasladado hacia el sur una calle que se proyectaba tras su inmueble, ampliando con ello la mencionada zona ZU-6**, lo cual posibilitó la construcción del edificio en cuestión, en medio de un barrio de casas de no más de dos pisos.



«RIT»

Foja: 1

4. Consultada para tal efecto, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Maule, en adelante la SEREMI, ésta, mediante oficio **Ord. N°1.405 de 2016**, informó en síntesis, **que la proyección de la Calle Nueva 3, tal como fuera propuesta en el PRC de 1989, fue reemplazada en el PRC vigente por la apertura de la Av. Rucatremono**, precisando, que para el área que se trata, la Calle Nueva 3 fue modificada en nombre y trazado, siendo denominada actualmente como **Calle Proyectada N°19**, y ubicada más al norte de su antiguo diseño; asimismo, indicó además **que en terreno se ve claramente que la ejecución de la Calle Proyectada N°19 no cumple con el trazado del PRC vigente, y tampoco con el eje de pasaje Pedro Lira.**

A mayor abundamiento, hace presente en ese punto que las únicas modificaciones a la “Modificación de Zonas de Emplazamiento” están presentes en el plano regulador y en la Enmienda N°1 publicada en el Diario Oficial el 08.08.2014, y que aprueba definitivamente el plano regulador de Curicó (esta información aparece en el decreto Exento N°0230 del 25.01.2013) y la memoria explicativa del Edificio Alpes consigna, lo siguiente: **“Edificio vivienda de 9 pisos... el edificio se emplaza en un terreno esquina de la calle Arturo Pérez Canto y la nueva calle Los Alpes...”**; el Permiso de Edificación se autorizó con fecha 12 noviembre del 2015, al propietario “Inmobiliaria Los Alpes Ltda.”.

El documento en cuestión fue firmado por el Director de Obras de la Municipalidad de Curicó, Sr. Carlos Figueroa Vega, consignándose en esa fecha que su emplazamiento se desarrollara en el terreno ZU 6, lo que le permitiría construir hasta 21 metros. Para hacer el “traslado” de la calle proyectada, transformando el terreno que originalmente correspondía a ZU 7, lo que le hubiese permitido construir hasta 8 metros, **NO SE REALIZÓ NINGÚN PROCESO CON LOS VECINOS DEL SECTOR, SINO QUE SE DESARROLLO ARBITRARIAMENTE.**



«RIT»

Foja: 1

5. En esa misma línea argumental, la citada enmienda N°1 a la Ordenanza local del PRC vigente de Curicó, fue aprobada mediante decreto exento N°230 de 25 de enero de 2013, y publicada en el diario oficial, acorde a lo establecido en el artículo 43 de la LGUC el 8 de agosto de 2014, resultando entonces que su tramitación y aprobación tuvo lugar entre 2012 y 2013, y que su correcta publicación en el Diario Oficial ocurrió en agosto de 2014, luego de realizar una publicación incompleta en febrero de 2013.

Ahora bien, entre los efectos que produjo la referida enmienda, se incluyen alteraciones a las condiciones de construcción de las zonas ZU-6 y ZU-7, relativas al aumento de la altura máxima para edificaciones con destino residencial, pasando de 21 a 25,2 metros, y de 7 a 8,4 metros respectivamente.

En ese sentido, concluye que no resulta cuestionable el incremento a la altura máxima de edificación de las **zonas ZU-6 y ZU-7**, por cuanto ello se encuentra dentro del 20% de aumento o disminución regulado para el proceso de enmienda.

6. Sin embargo, en lo que dice relación con la modificación del trazado de una calle colindante al inmueble de su representada, puntualiza que en el artículo 66, de la LGUC, se establece que la formación de nuevas poblaciones, barrios, grupos o conjuntos habitacionales deberá respetar las disposiciones de esta Ley (LGUC) y su Ordenanza General, y del Plan Regulador y Ordenanza Local, en cuanto al uso de suelo, trazados viales, densidades, superficie mínima predial, coeficientes de constructibilidad y demás disposiciones de carácter urbanístico.

7. Indica que, complementariamente a lo anterior, en la LGUC se desarrollan las normas legales que deben ser abordadas por los distintos ámbitos de planificación previendo las condiciones, características y requisitos que se deben cumplir, entre otras, en materia de trazados viales. En ese sentido, **para el ámbito comunal, se establece en su artículo 2.1.10., que la definición de las vías estructurantes, con sus respectivos anchos mínimos, líneas de**



«RIT»

Foja: 1

edificación y franjas sujetas a expropiación, será fijada en la Ordenanza Local, y expresada gráficamente a través de planos a escala adecuada.

8. Considerando que del cumplimiento de esas normas depende que la coherencia del instrumento regulador se vea reflejada en toda subdivisión, loteo o urbanización, es que **ellas no pueden ser modificadas en los permisos de edificación.**

Con ese objeto, en el artículo 116, de la LGUC, se dispone que el Director de Obras Municipales concederá estas autorizaciones si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas, contenidas en la LGUC, en su ordenanza y en los instrumentos de planificación territorial.

9. Adicionalmente, en el mismo artículo 116, se contempla que la D.O.M., podrá emitir un Certificado de Informaciones Previas que informe de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del Instrumento de planificación territorial respectivo, las condiciones aplicables al predio de que se trate, identificando, según se establece en el artículo 1.4.4. de la LGUC, entre otras disposiciones, la zona o subzona en que se emplace, y las declaraciones de utilidad pública que afecten al predio para el que se solicita el certificado.

Indica que, en la práctica lo que se trata es de respetar la planificación urbana y de salvar cualquier posible contradicción entre los planes reguladores y los proyectos urbanísticos que, ejecuten los particulares y autoricen las distintas Direcciones de Obras Municipales.

10. De conformidad a lo que expuesto y normas legales citadas, no le cabe duda que la **Calle Proyectada N°19**, es una vía de servicio, trazada entre Calle Proyectada N°18 y Tte. Arturo Pérez Canto, con un perfil de 15 m, que según observa en el plano contenido en la Lámina 03 de 04, del PRC, se proyecta paralela a la proyección de la calle Pedro Lira por el sur y calle Boneville por el norte, y que de acuerdo a lo respaldado por la SEREMI, se encuentra trazada a continuación de la línea de propiedad sur de las viviendas emplazadas en el costado sur de la calle Boneville.



«RIT»

Foja: 1

Igualmente, resalta que según lo grafica en el mismo plano que ha mencionado, la Calle Proyectada N°19 segrega dos zonas urbanas, **ZU-6, al norte de ella y ZU-7, al sur**, respecto de lo que recuerda, que la primera permite una **altura máxima de edificación de 25,20 m, mientras la segunda 8,4 m.**

11. Consigna que, en el caso que les ocupa, el órgano contralor de la región **COMPROBÓ QUE LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE CURICÓ, EMITIÓ EL CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS N°1.136 DE 23 DE DICIEMBRE DE 2014, PARA EL PREDIO SOBRE EL QUE SE CONSTRUYE EL EDIFICIO DE LA REFERENCIA. INDICANDO QUE SE UBICA EN ZONA ZU-6, QUE ADMITE -COMO SE DIJO- UNA ALTURA DE HASTA 25,20 M; AL MISMO TIEMPO, NO INFORMA LA EXISTENCIA PARA TALES EFECTOS DE AFECTACIONES A UTILIDAD PÚBLICA.**

En ese contexto, el Permiso de Edificación N°931 de 12 de noviembre de 2015, extendido por la D.O.M., autorizó la construcción de un edificio por la altura máxima permitida sobre el predio en comento, así como la apertura de la Calle Proyectada N°19, en una ubicación, que según respaldó la SEREMI, difiere de lo contemplado en el PRC vigente para la comuna de Curicó, POR ENCONTRARSE MÁS AL SUR DE SU UBICACIÓN ORIGINAL.

DE ESA SITUACIÓN IRREGULAR Y CONTRARIO A LAS DISPOSICIONES DE URBANISMO APLICABLES, LA DEMANDADA HA ESTADO EN CONOCIMIENTO CASI DESDE EL PRINCIPIO; SIN EMBARGO, ELLO NO HA SIDO IMPEDIMENTO A SU JUICIO PARA CONTINUAR CON LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO “ALPES” CON GRAVE PERJUICIO A LOS VECINOS DEL MISMO COMO ES EL CASO DE SU REPRESENTADA.

12. Advierte que la D.O.M., informó erróneamente las disposiciones urbanísticas aplicables al predio sobre el que se construye el cuestionado edificio (quiere creer que así fue), ya que no consignó la existencia de la franja de utilidad pública de la Calle Proyectada N°19,



«RIT»

Foja: 1

y con ello distorsionó la forma de las zonas urbanas ZU-6 y ZU-7,
desplazando el límite de la primera hacia el sur, por lo que se termina
aplicando a todo el predio las disposiciones de esa área, en
circunstancia que **en rigor correspondía fuera normado por las
características de la ZU-7, que aprueba edificaciones de una
altura máxima de 8.4 m y no 25,2 m, como lo indicó en ese
Certificado de Informaciones Previas.**

Por otra parte, el Permiso de Edificación otorgado a la
demandante mantiene el error al conceder autorización para la
ejecución de las obras que se discuten bajo la normativa de la zona
ZU-6, y aprueba la construcción de la Calle Proyectada N°19 en una
ubicación que no guarda relación con lo planteado en el PRC vigente,
lo fue ratificado por la en su informe al órgano contralor.

Señala que como se podrá apreciar, de la normativa que ha
reseñado y los antecedentes mencionados, el otorgamiento tanto del
Certificado de Informaciones Previas N° 1.136 de 2014, y el Permiso
de Edificación N°931 de 2015, no se han ajustado a derecho, TODA
VEZ QUE LA NORMATIVA URBANÍSTICA PREVÉ QUE LA
MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DE LAS VÍAS Y LA ZONIFICACIÓN
URBANA DEBE OPERAR A TRAVÉS, DE LA MODIFICACIÓN DEL
PRC, CUESTIÓN QUE NO OCURRIÓ EN LA ESPECIE, Y QUE LOS
PERMISOS OTORGADOS POR LA D.O.M. DEBEN SER
APROBADOS EN ESTRUCTA SUJECCIÓN Y CONCORDANCIA CON
LAS DISPOSICIONES URBANÍSTICAS Y LINEAMIENTOS DEL PRC
VIGENTE.

13. Agrega que, no existió en la especie entonces una justificación
para legitimar la modificación del trazado de una vía estructurante
como la de la especie, ni de la zonificación del sector en estudio a
través de la sola autorización de la D.O.M. mediante un Permiso de
Edificación, por lo que la Municipalidad de Curicó debe iniciar las
acciones tendientes a invalidar el Certificado de Informaciones Previas
N°1.136 de 2014, y el Permiso de Edificación N°931 de 2015, con
arreglo a lo dispuesto en el artículo 53 de la ley N°19.880, que



«RIT»

Foja: 1

Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.

Reitera que, la demandada, sociedad “*INMOBILIARIA LOS ALPES LIMITADA*”, tiene pleno conocimiento de esa situación; sin embargo, ha continuado construyendo el edificio “Los Alpes” afectando el valor comercial de las propiedades aledañas, cuyos propietarios, como sucede con su representada, ven con impotencia como se produce una merma considerable en el valor comercial de sus casas.

Indica que no le cabe duda a esa altura, que la modificación en el trazado de la Calle Proyectada N°19 y por consiguiente la modificación del límite de la Zona Urbana ZU-6 no procedieron de acuerdo a Derecho ya que no hubo aprobación del Concejo Municipal para dichas modificaciones. No existe aquí Decreto Exento que autorice las modificaciones, constituyéndose una falta grave por parte de la Dirección de Obras, que se materializa en la emisión del Certificado de Informes Previos de fecha 23 de diciembre de 2014 y en la posterior aprobación del Permiso de Edificación N°931 de fecha 12 de noviembre de 2016.

En ese contexto, tampoco le cabe duda señalar que el Certificado de Informes Previos es de fecha 23 de diciembre de 2014, y las compras del Terreno en donde se emplaza el edificio “Los Alpes” son del año 2015, razón por la cual el actual propietario del terreno en donde se construye el edificio, sociedad “*INMOBILIARIA LOS ALPES LIMITADA*”, estuvo siempre y antes del inicio de la obra en conocimiento de estas modificaciones al Plan Regulador. ¿Podrá alegar desconocimiento ahora?

14. Por todo lo expuesto, la Contraloría Regional del Maule, mediante Oficio N°07093 de fecha 29/08/2016 resolvió que **"LA MUNICIPALIDAD DE CURICÓ DEBERÁ DAR INICIO AL PROCEDIMIENTO DE INVALIDACIÓN DEL CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS Y EL PERMISO DE EDIFICACIÓN QUE SE INDICAN, INFORMANDO DE ELLO A ESTA CONTRALORÍA REGIONAL DENTRO DEL PLAZO DE 30 DÍAS HÁBILES A**



«RIT»

Foja: 1

CONTAR DE LA RECEPCIÓN DEL PRESENTE OFICIO", lo que ha sido incumplido injustificada y arbitrariamente por el señalado municipio lo que ameritará la interposición de su representada de la correspondiente demanda de nulidad de derecho público para invalidar esos actos nulos; INCLUSO, EL ÓRGANO CONTRALOR, ATENDIDA LA NATURALEZA DE LAS OBSERVACIONES EXPUESTAS EN EL SEÑALADO OFICIO, ORDENÓ INICIAR UN PROCEDIMIENTO DISCIPLINARIO CON LA FINALIDAD DE PERSEGUIR LAS EVENTUALES RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS, DE LOS FUNCIONARIOS INVOLUCRADOS EN LOS HECHOS DESCRITOS. Y A MAYOR ABUNDAMIENTO, CONSIGNA QUE ES DE CONOCIMIENTO PÚBLICO QUE EXISTE, ADEMÁS, UNA DENUNCIA ANTE EL MINISTERIO PÚBLICO DEL SECRETARIO REGIONAL DEL MINISTERIO DE VIVIENDA POR LA COMISIÓN DE EVENTUALES DELITOS EN LOS HECHOS DESCRITOS, antecedentes que serán aportados por esa parte en la oportunidad procesal correspondiente.

15. Conclusiones: En la autorización para la edificación del "Edificio Los Alpes", **Permiso de Edificación N°931** de fecha 12 de noviembre de 2016, y en su construcción por la demandada, sociedad *"INMOBILIARIA LOS ALPES LIMITADA"*, se produjeron las siguientes faltas a la normas aplicables e ilegalidades que se enumeran a continuación:

a) La modificación con la construcción del edificio en el trazado de la Calle Proyectada N°19, del Plan Regulador Comunal de Curicó desde su ubicación original ejecutado por autorización del Director de Obras Municipales sin la aprobación del Concejo Municipal.

b) La modificación en el trazado de la Calle Proyectada N°19 del PRC, además conlleva la modificación en los límites de las zonas urbanas ZU-6 y ZU-7, lo que tampoco es autorizado por el Concejo Municipal.

c) Consecuencia de lo anterior, el edificio se ha construido haciendo uso del subsuelo de un Bien Nacional de Uso Público sin las



«RIT»

Foja: 1

autorizaciones de Bienes Nacionales (bajo nueva ubicación de calle proyectada N°19), contraviniendo además la Norma Art. 2.4.1 en que se señala expresamente que la exigencia de estacionamientos se debe solucionar en el predio que demanda la exigencia de estacionamientos.

d) No se cumplen los distanciamientos que se exigen en los artículos 2.6.2 y 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, ni el cálculo de sombras exigidos en el artículo 2.6.11 al 2.6.14.

Los perjuicios se derivan de los siguientes hechos: Su representada adquirió su vivienda limitando al sur **con un sitio eriazo tipificado en el Plan Regulador Comunal vigente a esa data como zona urbana ZU-7, LA CUAL ADMITE EDIFICACIONES DE NO MÁS DE 8 M DE ALTURA**; dicha zona terminaba en el deslinde de su patio trasero, donde iniciaba la zona ZU-6, que permitía construcciones de hasta 21 m de elevación.

Sin embargo, producto del actuar del demandado, contrario a derecho, en concomitancia con el actuar ilegal y arbitrario del Municipio de Curicó y de su Director de Obras, a partir de 2016 se ha construido en ese sitio eriazo una edificación de 9 pisos, a una distancia de 3 m aproximadamente del cierra que separa el edificio en cuestión con la propiedad de la demandante, **lo cual afecta profundamente su calidad de vida, y el valor de la propiedad**.

Por otra parte hace presente que, en el evento que existiere un Certificado de Informaciones Previas y un Permiso de Edificación que no se ajustare a la legislación urbanística, dicha obra no puede quedar firme debido a que se ha construido por parte de la demandada con infracción a normas de orden público, las que conllevan un conjunto de valores de naturaleza colectiva que al derecho le interesa respetar por sobre la voluntad de los particulares y que dicen relación con el entorno físico en que las personas nacen, viven y se desarrollan, su apreciación de aquél entorno y cómo éste impacta día a día en su calidad de vida, desarrollo emocional y espiritual.



«RIT»

Foja: 1

A mayor abundamiento, ante una hipotética construcción ilegal de una obra el amparo de los derechos es concedido por la ley no a favor del dueño o constructor de la obra, sino en favor de los terceros relacionados con ella.

El monto de los perjuicios que estima su representada haber sufrido como consecuencia del actuar de la demandada y que demandará son los siguientes:

Lucro cesante: \$150.000.000 (ciento cincuenta millones de pesos) por concepto de la pérdida de valor comercial de su propiedad como consecuencia de la construcción del Edificio “Los Alpes”; esta suma refleja el valor que ella dejará de percibir como consecuencia de la mencionada desvalorización en el evento que pretenda vender su inmueble desvalorizado por la construcción irregular del edificio “Los Alpes”, puesto que, según lo acreditará en la etapa procesal correspondiente, de un valor comercial de venta de \$300.000.000 (trescientos millones de pesos), ha mermado su valor a la suma de \$150.000.000, producto del actuar negligente e ilegal de la demandada;

Daño moral: \$380.000.000 (trescientos millones de pesos) por todas las molestias, sufrimientos, malos ratos y angustia experimentadas por tener al lado de su casa una mole construida con infracción a la ley en un barrio que fue elegido por su representada para vivir toda la vida y que probablemente por el actuar contrario a derecho de la demandada, tendrá que dejar a su pesar, debiendo comenzar nuevamente a hacer su vida en otro barrio que probablemente ya no tendrá en Curicó las mismas condiciones y ventajas que tiene aquel donde vive actualmente.

II. ANTECEDENTES DE DERECHO

1. Los actos de la demandada, sociedad “*INMOBILIARIA LOS ALPES LIMITADA*”, perjudican, perturban y amenazan el derecho de propiedad de su representada afectando directamente el valor de su inmueble, en un franco desconocimiento a sus derechos como propietaria de un inmueble colindante al infame edificio “Los Alpes”.



«RIT»

Foja: 1

2. Hace presente que el ordenamiento jurídico civil aborda los delitos y cuasidelitos en el libro cuarto título XXXV, artículos 2.314 y siguientes, y *en particular el artículo 2.314, parte señalando lo que sigue “El que ha cometido un delito o cuasidelito que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización...”*, queda claro el sentido de la norma, el legislador civil no hace una distinción o gradación de la culpa extracontractual cuando señala al delito o cuasidelito. A mayor ahondamiento, no importa la existencia de dolo o culpa, lo que importa es el resultado dañoso que debe ser indemnizado, y que ha sido efecto de una causa, que debe estar revestida al menos de culpa. En el mismo sentido la norma del artículo 2.329 cuando señala *“Por regla general todo daño que pueda imputarse a MALICIA O NEGLIGENCIA de otra persona, debe ser reparado por ésta”*, luego señala *“que son especialmente obligados”*; y entrega a modo ejemplar algunas hipótesis. Es decir, en lo extracontractual a la conducta desplegada se le exige que no debe provocar daño, de concurrir el daño, se debe reparar; de igual forma deberán indemnizar los daños si les es imputable el dolo.

3. En la especie, existe fundado temor de que la demandada, sociedad *“INMOBILIARIA LOS ALPES LIMITADA”* comience a efectuar enajenaciones a terceros del bien raíz en cuestión; la amenaza es cierta, real y determinada (terceros de buena fe que compraran departamentos de lujo sin saber que el edificio “Los Alpes” ha sido construido contraviniendo la Ley por haberse autorizado su edificación por actos administrativos que deben ser anulados).

4. Esta amenaza de venta a terceros, junto a lo dictaminado por la Contraloría Regional del Maule respecto a que deben anularse tanto el Certificado de Informaciones Previas, como el Permiso de Edificación, como la denuncia efectuada por el SEREMI DE VIVIENDA ante el Ministerio Público para que se investiguen si estos hechos son constitutivos de delito, a su juicio, constituyen motivos graves y calificados que obligan a su representada a deducir la acción de indemnización de daños y perjuicios por responsabilidad



«RIT»

Foja: 1

extracontractual, en contra de la sociedad *INMOBILIARIA LOS ALPES LIMITADA*, representada por don Cristian Moreno Benavente, y por don José Luis Soler Ruiz, todos ya individualizados.

Indica que, es evidente que la demandada ha construido un edificio en contravención a las normas legales sabiendo desde el inicio del proyecto tal situación de hecho y de derecho, fundado, además, en actos administrativos que la Contraloría Regional del Maule ha dictaminado que deben ser anulados, también en conocimiento de la demandada y que han causado grave perjuicio al valor comercial de la propiedad de su representada por ser vecina del edificio “Los Alpes” construido en contravención a las normas de urbanismo citadas en la presentación.

Atendido a lo que ha expuesto, solicita tener por entablada demanda de indemnización de perjuicios, por responsabilidad extracontractual, en juicio ordinario, en contra de la sociedad *INMOBILIARIA LOS ALPES LIMITADA*, representada por don Cristian Moreno Benavente y por don José Luis Soler Ruiz, todos ya individualizados, acogerla, en todas sus partes y, en definitiva, declarar que le adeuda la suma de \$530.000.000 (quinientos treinta millones de pesos), más los reajustes, según el alza que experimente el I.P.C., desde la fecha de los hechos, hasta la del pago efectivo, mediante liquidación que practicará el Sr. Secretario del Tribunal; o lo que se sirva fijar, más intereses y costas.-

A folio 14, de fecha 05 de Mayo de 2017, se notifica en virtud de lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil a don José Luis Soler Ruiz, en su calidad de representante legal de **INMOBILIARIA LOS ALPES LIMITADA.-**

A folio 22, de fecha 08 de Junio de 2017, don José Luis Galaz Leiva, abogado por la demandante, viene en replicar, ratificando en todas sus partes la demanda de autos.

A folio 41, de fecha 24 de Octubre de 2017, al otrosí, don Alberto Herrera Espinoza, abogada por la demandada, **INMOBILIARIA LOS ALPES LIMITADA**, viene en contestar el traslado para la dúplica



«RIT»

Foja: 1

conferido a esa parte, mediante la resolución de fecha 17 de Octubre de 2017, escrita a fojas 46, en razón de los siguientes fundamentos de hecho y de derecho que pasa a exponer:

I.- ACCIÓN INDEMNIZATORIA EN SEDE DE LA RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL.-

Deja constancia que en la especie no concurre ninguno de los elementos de la responsabilidad extracontractual que se requieren para incoar la acción indemnizatoria intentada por la actora.

Al ver los elementos que el legislador exige para la procedencia del resarcimiento del daño por responsabilidad civil extracontractual:

a.- No concurrencia de ilícito civil.-

La “Inmobiliaria Los Alpes Limitada” no ha incurrido en hecho ilícito alguno susceptible de ser imputable a ella, ni a título de dolo ni tampoco de culpa. Opuestamente a lo sostenido por la actora, su representada ha obrado bajo estricto apego a la normativa urbanística vigente y al principio de buena fe, sin que pueda serle imputable la pretendida responsabilidad extracontractual reclamada por la demandante.-

El proyecto “Edificio Los Alpes de la ciudad de Curicó”, se ejecutó conforme a la normativa urbanística, sobre la base de un anteproyecto debidamente aprobado, que se tradujo en el otorgamiento del respectivo permiso de edificación, por la autoridad comunal competente, respetando las restricciones impuestas por el instrumento de planificación territorial, y de conformidad a las Especificaciones Técnicas y planos del proyecto. Prueba de ello lo constituye el hecho que el Edificio Los Alpes de la ciudad de Curicó, fue debidamente recepcionado por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Curicó (en adelante indistintamente “DDOO”).-

En efecto, con fecha 23 de diciembre de 2014, la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Curicó, emitió el certificado de informaciones previas N° 1136, respecto del inmueble Rol de Avalúo N° 961-35 de la comuna de Curicó, emplazado según se consignó en



«RIT»

Foja: 1

el referido certificado, en la zona ZU-6 del plano regulador de Curicó, para la cual el instrumento de planificación territorial, estableció como uso de suelo permitido, la construcción de edificios de departamentos de una densidad máxima de 780 habitantes por hectáreas, una altura máxima de 25,2 metros y un coeficiente de ocupación de suelo de 0.78.-

Sobre la base de la información urbanística y las restricciones constructivas consignadas en el certificado de informaciones previas, se elaboró el Anteproyecto del Edificio Los Alpes de la ciudad de Curicó, que se aprobó por Resolución N° 124 de fecha 24 de febrero de 2015, dictado por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Curicó, considerando una superficie total de 8.848,1 metros cuadrados construidos, y 9 pisos de altura.-

En efecto, según se consignó en la Resolución N° 124 que aprobó el referido anteproyecto, la normativa urbanística autorizaba un coeficiente de constructibilidad de 5,1; no obstante la Inmobiliaria Los Alpes Limitada, se auto limitó en el ejercicio de su derecho, y solamente contempló en el anteproyecto, al igual que en el proyecto definitivo, un coeficiente de constructibilidad considerablemente inferior al permitido, que se proyectó en definitiva en 3,66.-

Consigna que, lo mismo ocurrió en lo concerniente al coeficiente de ocupación, pues el permitido lo era de 0,78, mientras que el proyectado lo fue de 0,40.-

Es decir, su representada se auto impuso restricciones que fueron más allá de las limitaciones que le imponía la normativa urbanística y los instrumentos de planificación territorial, sujetándose en todo caso a las alturas, coeficientes de edificación, rasantes, etc., que le estaban permitidas, según antes ya explicó, y ejercitando de manera restrictiva su derecho de propiedad en dicho terreno.-

En concordancia con lo que ya ha relatado, y luego de verificar que el Proyecto Edificio Los Alpes de la ciudad de Curicó, así como sus especificaciones técnicas y planos daban cabal cumplimiento a la normativa urbanística aplicable, la Dirección de Obras Municipales de



«RIT»

Foja: 1

la I. Municipalidad de Curicó, otorgó a su representada el Permiso de Edificación N° 931 de fecha 12 de noviembre de 2015, para la construcción un edificio de una superficie total de 8.848,1 metros cuadrados construidos, y 9 pisos de altura, con destino habitacional, emplazado en el sector urbano ZU-6 del Plan Regulador Comunal.

Indica que como se apreciará del referido Permiso de Edificación, su representada, al igual que en el Anteproyecto, se auto limitó en el ejercicio de su derecho de dominio, pues se proyectaron coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación y densidad inferiores a las permitidas por la normativa urbanística aplicable para dicha zonificación.-

Señala que lo anterior, demostraría que la Inmobiliaria Los Alpes Limitada, ejerció su derecho de propiedad en términos más restrictivos que los autorizados por la ley, de manera que los supuestos perjuicios que reclama la actora –que niega-, no pueden serle atribuidos a quien en el legítimo ejercicio de un derecho, despliega una actividad lícita y permitida expresamente por el legislador, como lo es la construcción de un edificio sobre un terreno de propiedad exclusiva de su representada.-

Agrega, que queda además en evidencia si se tiene en cuenta que la actora no explica en su demanda, cuál sería la conducta ilícita que se le reprocha a la Inmobiliaria Los Alpes Limitada ¿Acaso sería la construcción de un edificio debidamente autorizado por la autoridad competente y por la ley?

Suma que, con fecha 13 de julio de 2017, la D.D.O.O. recepcionó el edificio, según consta del certificado 223, dejando constancia que la obra se ajusta íntegramente al proyecto y al permiso de edificación previamente aprobado.

Deja también constancia, que el Edificio Los Alpes de la ciudad de Curicó, constituye un Condominio tipo A, acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria de la Ley 19.537, cuyo Reglamento de Copropiedad se redujo a escritura pública de fecha 4 de julio de 2017 otorgada en la Notaría Pública de Curicó de don René León Manieu, y



«RIT»

Foja: 1

se inscribió a fojas 3768 vta. N° 1056 en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Curicó del año 2017, sin perjuicio de haberse anotado asimismo, al margen de la inscripción matriz del terreno en que se construyó el referido Condominio tipo A.-

Señala que, también es un hecho relevante, la circunstancia que la actora adquirió su vivienda bajo la vigencia del mismo plan regulador bajo el cual se aprobó el anteproyecto del edificio de su representada, permitiendo para la zona ZU-6 las condiciones de edificación a las que se ajustó su mandante y aquellas que permitieron la construcción de las viviendas de los demandantes.-

De ahí que la demanda sea completamente temeraria, infundada y abusiva, pues le resulta inconsecuente e improcedente atribuir efectos de responsabilidad extracontractual a un edificio expresamente amparado por la normativa urbanística y completamente fuera de lugar es la pretensión indemnizatoria de la actora, por los supuestos efectos que produciría el Edificio Los Alpes, en circunstancias que el instrumento de planificación comunal definió para la referida zona el correspondiente uso del suelo, la altura de las edificaciones y su destino, etc., todo lo cual fue conocido por la actora al tiempo de la adquisición de su propia vivienda.-

En efecto la propia actora reconoce en su demanda, que en el deslinde de su patio trasero, se inicia la zona ZU-6 del plan regulador (ver letra d) del párrafo 15 de la demanda intitulado “conclusiones”). Es decir, la actora reconoce que el inmueble en que se construyó su vivienda, es colindante a la zona ZU-6, de manera que no se comprende el supuesto perjuicio que un edificio construido en dicha zona podría causarle.-

Según lo indica la propia demandante en su libelo, las supuestas deficiencias de que adolecerían el Certificado de Informaciones Previas y el Permiso de Edificación, de ser ellas efectivas -lo que en todo caso niega-, serían atribuibles a la Dirección de Obras que otorgó tales actos. Tales supuestas deficiencias que afectarían al Certificado



«RIT»

Foja: 1

de Informaciones Previas y al Permiso de Edificación, en caso alguno podrían ser de responsabilidad de la “Inmobiliaria Los Alpes Limitada”, pues ni siquiera participó en la dictación de tales actos administrativos. Distinto sería el caso en que la “Inmobiliaria Los Alpes Limitada”, en la ejecución de la obra, se hubiera apartado del Permiso de Edificación, construyendo, por ejemplo, un edificio de mayor altura a la autorizada por el Permiso de Edificación y por el instrumento de planificación territorial. Sin embargo, esto último ni siquiera se plantea en la demanda, pues es un hecho indesmentible que la “Inmobiliaria Los Alpes Limitada” ejecutó el proyecto Edificio Los Alpes, respetando íntegramente el Permiso de Edificación otorgado por la DDOO, y ejercitando su derecho de dominio en términos más restrictivos a aquellos que el ordenamiento urbanístico vigente la autorizaba.-

La propia actora señaló en la página 4 de la demanda que: *“Así fue como cuestionaron, ante el órgano contralor **un abrupto cambio al PRC que permitió la modificación de la altura máxima para la zona ZU-6 de 21 a 25,2 m, y el que se haya trasladado hacia el sur una calle que se proyectaba tras su inmueble, ampliando con ello la mencionada zona ZU-6**, lo cual posibilitó la construcción del edificio en cuestión, en medio de un barrio de casas de no más de dos pisos.”*

Es decir, la actora le reprocha a la DDOO un supuesto cambio en el Plan Regulador de la ciudad de Curicó, que habría consistido en el desplazamiento de una calle hacia el Sur, de lo cual habría resultado una ampliación de la Zona ZU-6. Consecuencialmente, la ampliación de la zona ZU-6 que la actora le imputa a la DDOO, habría hecho posible la construcción del Edificio Los Alpes.-

Por ello, se preguntan, ¿Cuál sería el supuesto hecho ilícito, en la supuesta ampliación de la Zona ZU-6 del Plan Regulador que la actora le reprocha a la DDOO o en la ejecución del proyecto Edificio Los Alpes de conformidad al Permiso de Edificación respectivo?.

En otros términos, en el hipotético evento –sólo para este ejercicio que se hubiera ampliado la zona ZU-6 –lo que niegan-,



«RIT»

Foja: 1

igualmente se habría podido construir un edificio en el deslinde Sur de la vivienda de la actora de hasta 25,2 metros de altura, lo que descarta los perjuicios demandados.-

Obviamente la supuesta modificación del plan regulador que reclama la actora, no es atribuible a la “Inmobiliaria Los Alpes Limitada” y, por consiguiente, los hipotéticos perjuicios que reclama la actora –que también niegan- no podrían ser de su responsabilidad.-

Descarta también la supuesta ilicitud que se le reprocha a la conducta desplegada por su representada, la circunstancia que la actora haya intentado un recurso de protección en contra de la I. Municipalidad de Curicó, encaminado a impugnar el Certificado de Informaciones Previas y el Permiso de Edificación del Edificio Los Alpes, al que se asignó el Rol de Ingreso de la I. Corte de Apelaciones N° 4187-2016. La I. Corte de Apelaciones de Talca, por sentencia de fecha 31 de marzo de 2017, rechazó con costas la referida acción de protección por estimar que no existió ilegalidad en la dictación de los referidos actos.

La actora Sra. Leyla Sáez, junto a la otra recurrente de protección doña Marta Cornejo, dedujeron recurso de apelación en contra de la sentencia antes referida de la I. Corte de Apelaciones de Talca, originando el Ingreso de la Excma. Corte Rol N° 14.593-2017. La Excma. Corte Suprema dictó la sentencia definitiva de segundo grado de fecha 27 de junio de 2017, que confirmó la sentencia de la I. Corte que había rechazado la acción de protección.-

Con posterioridad, las mismas recurrentes, esto es, la actora Sra. Leyla Sáez, conjuntamente con doña Marta Cornejo, interpusieron un segundo recurso de protección en contra de la I. Municipalidad de Curicó, que luego ampliaron interponiéndolo también respecto de la Inmobiliaria Los Alpes Limitada, esta vez intentando impugnar la recepción definitiva del Edificio Los Alpes. Este último recurso de protección, se conoce actualmente bajo el Rol de Ingreso Civil de la I. Corte de Apelaciones de Talca N° 2998-2017. Consigna que, la I. Corte de Apelaciones de Talca, por resolución de fecha 9 de agosto de



«RIT»

Foja: 1

2017, resolvió no hacer lugar a la Orden de No Innovar solicitada por las recurrentes, Sras. Leyla Sáez y Marta Cornejo. Mediante un nuevo escrito de las recurrentes de fecha 10 de agosto de 2017, solicitaron una vez más a la I. Corte que decretara Orden de No Innovar en el referido recurso de protección, petición que fue nuevamente desestimada por la I. Corte a través de la resolución de fecha 14 de agosto de 2017.-

Indica que todo lo expuesto anteriormente, deja en evidencia que no ha existido el supuesto ilícito civil alegado de contrario, cuya carga probatoria recaerá, en todo caso, sobre la actora.-

b.- En cuanto a la culpa.

Reitera que, su representada no ha cometido ilícito civil alguno y, por tanto, no le cabe responsabilidad extracontractual en relación a los hechos relatados en la demanda.-

Respecto a la culpa, don Enrique Barros Bourie enseña que “... *el ejercicio de un derecho es por regla general una excusa suficiente para la realización de un daño, de modo que la responsabilidad supone descuidos graves. Esta conclusión es consistente con el ámbito más o menos extenso de discreción que supone el ejercicio de un derecho. En consecuencia sólo puede dar lugar a responsabilidad cuando no se asumen las mínimas medidas preventivas para evitar el daño ajeno. No se debe olvidar, entonces, que el principio rector descansa en que a nadie ofende quien hace uso legítimo de un derecho reconocido por la ley. En definitiva, todo indica que las condiciones para calificar como abusivo el ejercicio de un derecho suponen incurrir en descuidos graves, en atención al valor y ámbito de discreción implícito en el derecho subjetivo*”. (Tratado de Responsabilidad Extracontractual, Editorial Jurídica de Chile, pp. 649).-

En otras palabras, el ejercicio de un derecho subjetivo, cuyo titular ha obrado de buena fe, amparado en sendos actos administrativos emanados de la Autoridad competente, como son el Permiso de Edificación y la Recepción Municipal del Edificio Los



«RIT»

Foja: 1

Alpes, no admite la calificación de culpa, lo que echa por tierra la pretensión indemnizatoria de la actora, respecto de su representado.-

No sería posible sostener que su representado ha incurrido en culpa y, menos aún, que ha incurrido en descuidos graves, pues la “Inmobiliaria Los Alpes Limitada” se ha limitado a ejercitar legítimamente su derecho de propiedad en términos más restrictivos que aquellos que la normativa urbanística y el instrumento de planificación comunal la autorizaban.-

No obstante lo anterior, indica que pesará sobre la contraria la carga probatoria de acreditar la supuesta negligencia o descuido grave que se imputa a su representado, puesto que en sede extracontractual la culpa no se presume. Lo mismo ocurre en el caso del dolo que debe ser acreditado por la parte que lo alega.-

c.- No concurrencia de daño indemnizable.-

Además de lo expuesto, y de la manifiesta falta de titularidad de la actora para incoar la acción indemnizatoria de autos, pues no se ha cometido ilícito civil alguno imputable a su representada, le resulta igualmente clara la inexistencia de perjuicios respecto de la actora.-

La propia actora indicó en el párrafo 12 de su demanda que *“Resulta claro advertir que la D.O.M., informó erróneamente las disposiciones urbanísticas aplicables al predio sobre el que se construye el cuestionado edificio (queremos creer que así fue), ya que no consignó la existencia de la franja de utilidad pública de la Calle Proyectada N°19, y con ello distorsionó la forma de las zonas urbanas ZU-6 y ZU-7, desplazando el límite de la primera hacia el sur, por lo que se termina aplicando a todo el predio las disposiciones de esa área.”*

Es decir, la propia actora reconoce que la Inmobiliaria Los Alpes Limitada se ajustó a los permisos y autorizaciones emanadas de la autoridad, sin embargo atribuye un error a la DDOO, que de ser efectivo –lo que en todo caso niega- no podría atribuírsele ni ser de responsabilidad de la Inmobiliaria Los Alpes Limitada, quien actuando de buena fe, se limitó a construir un edificio en términos más



«RIT»

Foja: 1

restrictivos que aquellos que su derecho de dominio y el instrumento de planificación le permitían.-

En cuanto al supuesto lucro cesante demandado –que nuevamente niega- consistiría, según los dichos de la demandante, en la pérdida de valor de su vivienda, como consecuencia de la construcción del Edificio Los Alpes.-

Niega enfáticamente que la construcción del Edificio Los Alpes de la ciudad de Curicó, se haya traducido en un menor valor de la vivienda de la demandante, pues el Edificio Los Alpes de la ciudad de Curicó, representa una edificación del más alto estándar, que únicamente podría importar un mayor valor de la vivienda de la actora, así como un incremento en la plusvalía de los inmuebles emplazados en el sector, que ha pasado a consolidarse, luego de la construcción de ese moderno edificio, en uno de los más demandados y más exclusivos para fines habitacionales de toda la ciudad de Curicó.-

Sin perjuicio de lo anterior, advierte una **seria deficiencia de la demanda, en lo pertinente a la naturaleza del supuesto daño demandado, pues la pretendida pérdida de valor de una cosa, no puede ser considerada como un lucro cesante. Por el contrario, toda pérdida o disminución patrimonial es más bien constitutiva de un daño emergente**, que difiere radicalmente del lucro cesante en cuanto este último representa una ganancia futura que se dejará de obtener a causa del hecho dañoso.-

Desde la perspectiva de la zonificación en que se emplaza el Edificio Los Alpes, tampoco advierte perjuicio alguno, pues **la propia actora ha reconocido espontáneamente en su demanda, que en el deslinde trasero de su terreno, se inicia la Zona ZU-6, en que se autorizaba la construcción de edificios de hasta 21 metros de altura, la que luego se aumentó a 25,2 metros.-**

En efecto la actora consignó literalmente en su demanda que: "Los perjuicios se derivan de los siguientes hechos: Mi representada adquirió 12 su vivienda limitando al sur con un sitio eriazado tipificado en el Plan Regulador Comunal vigente a esa data



«RIT»

Foja: 1

como zona urbana ZU-7, LA CUAL ADMITE EDIFICACIONES DE NO MÁS DE 8 M DE ALTURA; dicha zona terminaba en el deslinde de su patio trasero, donde iniciaba la zona ZU-6, que permitía construcciones de hasta 21 m de elevación.”

Se pregunta entonces ¿Cómo ahora puede desconocer que la Zona UZ-6 sería contigua a su terreno? No le es comprensible invocar supuestas angustias y sufrimientos, ni tampoco la pretendida pérdida de valor comercial que habría experimentado su vivienda, tratándose de un inmueble, que se ubica en el radio urbano de la ciudad de Curicó y que en él, mediando diversos actos administrativos emanados de la DDOO, como lo son el respectivo certificado de informaciones previas, el pertinente permiso de edificación y finalmente el certificado de recepción final, entre otros, se encuentra construido un edificio conforme al plan regulador correspondiente de la ciudad de Curicó, cumpliendo con las exigencias de zonificación, de uso del suelo, de altura de las construcciones, de coeficiente de edificación y rasantes, y demás requisitos técnicos y jurídicos. Prueba de ello es el permiso de Edificación que se encuentra vigente, según lo reconoce la propia demandante.-

Señala que, sin perjuicio de la palmaria inexistencia de perjuicios, debe agregar que las sumas indicadas por la actora resultan a todas luces desmesuradas, exageradas y excesivas, pues aparecen artificialmente abultadas y sin justificación, llegando a constituir, en el evento hipotético y poco probable de ser acogidas, un enriquecimiento injusto o sin causa. Por ello, aún en el caso improbable que se acogiera la demanda y declarara la existencia de perjuicios indemnizables, éstos jamás podrían alcanzar las exageradas sumas que se indican en la demanda. Por lo demás será la actora quien deberá acreditar los supuestos perjuicio que reclama haber sufrido.-

d.- Falta de relación o nexo de causalidad.-

De acuerdo a lo que ha expuesto, dice que ha quedado de manifiesto que la demandante no ha sufrido ni experimentado daño



«RIT»

Foja: 1

patrimonial efectivo, ni el supuesto lucro cesante que reclama. Tampoco la actora ha experimentado daño moral alguno; sin embargo, y para el sólo ejercicio hipotético en que ello ocurriera, sería menester que el daño, sea una causa directa y necesaria del hecho calificado como ilícito civil, de tal forma que sin el acaecimiento del referido acto ilícito, el daño no habría llegado a producirse.-

Como lo ha reconocido la actora, la zona ZU-6 en que se autoriza por el instrumento de planificación territorial comunal, edificaciones de hasta 25,2 metros de altura, es contigua a su deslinde trasero. Por ello, una edificación autorizada de 25,2 metros de altura, no puede ser la causa necesaria de un supuesto daño.-

II.- FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA.-

Indica que, conforme lo trató latamente en el numeral anterior, no concurren los supuestos de procedencia de la acción de indemnización de perjuicios, en la sede de la responsabilidad extracontractual, pues su representado no ha cometido ilícito civil alguno.

Así las cosas, desde el punto de vista del demandante, se encuentra frente a una evidente carencia de legitimación activa. Sabe que ser legitimado activo o contar con legitimación activa es precisamente ser titular o tener la titularidad de un derecho que se hace valer en contra de otro, que llevado por la vía de la acción correspondiente puede ser sometido al conocimiento de un tribunal determinado. En el libelo de autos, no existe la referida titularidad por parte de la actora, tal como ha quedado de manifiesto, y por tanto, esta ha quedado inhabilitada absolutamente para deducir la acción en contra de su representado, máxime si quien dictó los actos administrativos que la actora reprocha, esto es, el certificado de informaciones previas y el Permiso de Edificación, lo fue la DDOO.-

III.- FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA:

Consigna que, como lo hizo ver en el numeral anterior, la falta de legitimación activa de la actora, resulta también evidente la falta absoluta de legitimación pasiva de su representado, puesto que no es



«RIT»

Foja: 1

ni puede ser legítimo contradictor de la demandante atendido los mismos supuestos fácticos inconcurrentes a que se hizo referencia anteriormente.

La legitimación es una categoría jurídica que sirve para determinar los sujetos que activa y pasivamente pueden ser justa parte en un determinado litigio y en relación a una acción determinada, esto es, quien tiene la calidad de legítimo contradictor para discutir sobre el objeto en un determinado proceso.

Su representado, no es legítimo contradictor de la demandante y, desde esa perspectiva, no pudo ser sujeto pasivo de esta impertinente acción, puesto que, como reiteradamente lo ha referido, no concurren a su respecto los supuestos o requisitos legales y fácticos necesarios para que pueda tener esa calidad, en relación a la acción indemnizatoria incoada, al no cumplirse con los requisitos mínimos para su interposición, y teniendo en cuenta que los actos que la actora reprocha, esto es, el Certificado de Informaciones Previas y el Permiso de Edificación del Edificio Los Alpes, no fueron dictados por su representada, sino por la DDOO, dentro del ámbito de su competencia y exento de vicio alguno.-

IV.- LEGITIMACIÓN INCOMPLETA.-

Igualmente evidente le resulta la legitimación incompleta que se advierte del libelo de la actora, pues la acción debió ser enderezada también en contra de la I. Municipalidad de Curicó.-

La Excma. Corte Suprema ha señalado que: *“Interesa destacar que la legitimación no es un requisito para el ejercicio de la acción, sino para su admisión en la sentencia, cuestión que debe ser establecida por el juez aun cuando las partes del pleito no hayan enarbolado entre sus defensas la falta de legitimación activa o pasiva o lo hicieren extemporáneamente. En efecto, si de la prueba rendida no resulta la legitimación activa o pasiva, la sentencia rechazará la demanda, toda vez que, en estas condiciones, la acción no corresponde al actor o contra el demandado o la relación procesal ha sido defectuosa porque no han concurrido al pleito **todos aquellos***



«RIT»

Foja: 1

que tienen derechos involucrados directamente con la cuestión controvertida, razón por la que no es posible establecer que el fallo impugnado haya incurrido en la causal de casación que se le imputa, toda vez que la legitimación procesal íntegra es una materia que los sentenciadores deben analizar aún de oficio.”

(Sentencia de la Excma. Corte Suprema de fecha 27 de julio de 2017, Rol de la Excma. Corte N° 10.434-2017.)

Agrega que, en el caso que los ocupa, el supuesto hecho dañoso consistiría en pretendidos vicios del certificado de informaciones previas y del permiso de edificación, ambos otorgados para la ejecución del “Edificio Los Alpes de la ciudad de Curicó” por la DDOO de la I. Municipalidad de Curicó. No obstante lo anterior, la actora no emplazó a la referida Municipalidad, privándola del derecho defender la validez de los actos dictados por dicho Órgano.-

V.- EN CUANTO A LA MALA FE.-

Finalmente destaca la evidente mala fe del actuar de la actora, que se manifiesta en los siguientes hechos:

Era un hecho público y notorio en la ciudad de Curicó, y por cierto para los vecinos que habitan el sector Rucatremu, la futura construcción del Edificio Los Alpes, desde el mes de noviembre de 2015. Al efecto se instalaron letreros publicitarios, destacados, se instaló la sala de ventas en el sitio donde se construyó el edificio.-

En el mes de diciembre de 2015, su representada visitó en forma infructuosa, en innumerables oportunidades la casa de la actora con el objeto de informarle de la construcción del Edificio Los Alpes, se le envió una carta y se le dejó tarjeta de presentación del Inspector Técnico de la Obra (ITO) don Rodrigo Díaz.-

La actora, esperando más de 6 meses del inicio de la obra, efectuó una denuncia con fecha 2 de junio de 2016, ante la Contraloría General de la República, cuando ya el edificio estaba prácticamente terminado en su obra gruesa.-

En otras palabras, la actora a sabiendas que se iniciaría la construcción del Edificio Los Alpes, en una zona en que estaba



«RIT»

Foja: 1

permitida la edificación en altura, de hasta 25,2 metros, no hace nada luego de largos meses de construcción del edificio, para finalmente accionar en el juicio solo en su contra y no, como lo indicó anteriormente, en contra del supuestamente responsable según sus dichos, intentando obtener indebidamente medidas precautorias de prohibición de celebrar actos y contratos sobre el inmueble de su representada, con el objeto de presionarla ilegítimamente para obtener un enriquecimiento sin causa con alegaciones carentes de todo sustento fáctico y legal.-

Todo lo que ha expuesto, configuraría a no dudarlo la mala de la actora, quien no ha trepidado en iniciar diversas acciones legales, dos recursos de protección, dos demandas civiles, cuando el edificio ya estaba prácticamente en su etapa terminal de construcción.-

En síntesis, estaría frente a una demanda que carece manifiestamente de fundamentos de hecho y de derecho, exhibiendo una absoluta indeterminación y falta de precisión en relación a las pretensiones que se persiguen, y a los hechos que artificialmente se califican como hechos ilícitos –que nuevamente niega-, y que tiene como único propósito obtener un enriquecimiento indebido carente de fundamento real y serio.-

Atendido a lo que ha expuesto, solicita tener por evacuado el traslado de la dúplica.-

A folio 53, de fecha 28 de Agosto de 2018, se llevó a efecto la audiencia de conciliación decretada en autos con la asistencia del apoderado judicial de la parte demandante, don Rodrigo Leonardo García Norambuena, y en rebeldía de la parte demandante. Llamadas las partes a Conciliación, no se produce.

A folio 58, de fecha 03 de Septiembre de 2018, se recibe la causa a prueba, fijándose los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos.-

A folio 164, de fecha 26 de Octubre de 2020, se cita a las partes a oír sentencia.



«RIT»

Foja: 1

A folio 175, de fecha 06 de Noviembre de 2020, se decreta para mejor resolver, la cual es aclarada **a folio 183**, de fecha 17 de Noviembre de 2020.

A folio 191, de fecha 04 de Diciembre de 2020, se tiene por no decretada medida para mejor resolver, SÓLO en cuanto a la solicitud realizada a la Fiscalía Local de Curicó, a fin de que remitiera a este Tribunal copia de toda la carpeta de investigación fiscal, causa RUC N°1700062102-1, e informara el estado de la investigación aludida.- En todo lo demás, se tiene por cumplida la medida para mejor resolver, volviendo los autos al estado de fallo.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LAS TACHAS:

PRIMERO: Que, **a folio 96**, de fecha 09 de Octubre de 2019, la demandada viene en tachar al testigo de la demandante, don **Raymond Marcelo Cáceres Peña**, por la causal de inhabilidad del número 7 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, pues de los dichos del testigo se desprendería inequívocamente que existe una relación de íntima amistad entre el deponente, su familia y el núcleo familiar de la demandante. Esta relación de amistad habría quedado manifestada por los hechos graves que el testigo ha relatado, esto es, su relación de vecindad, visitas en sus respectivas casas para la celebración de fiestas de cumpleaños, entre otras actividades, y como lo ha declarado literalmente el deponente, por la participación en reuniones de amigos. Por tales motivos, solicita se acoja la tacha, con costas en casos de oposición, y en definitiva no sea considerada la declaración del testigo.-

SEGUNDO: Que, la parte demandante solicita el rechazo de la tacha deducida, en consideración a que tal como se desprendería de la declaración del testigo, su comparecencia está determinada por una condición privilegiada, respecto de los hechos que originan la causa, que para estos efectos, es la calidad de vecino. Agrega que se podrá apreciar que en tal condición, las situaciones que fundamentan la tacha efectuada, se dan naturalmente y en todas las relaciones que



«RIT»

Foja: 1

existen en una vecindad, con mayor razón cuando existirían hijos de por medio, que obviamente compartirían con los hijos del vecino. Indica que, ninguno de los dichos del testigos, en ese contexto, revelan la existencia del vínculo de amistad y de interés que la parte demandante pretende erradamente ver en su comparecencia, puesto que aún preguntado expresamente si ha sido afectado por el edificio, el testigo a declarado que sí, pero que siendo esta afectación indirecta, no ha ejercido ninguna acción en contra de la demandada de autos, así en ese contexto, la tacha efectuada por su contradictor, debe ser rechazada, en todas sus partes, con expresa condenación en costas.-

TERCERO: Que, el mero hecho que un testigo declare que es amigo o enemigo de una de las partes o exprese algún término análogo, como “pariente”, “compadre”, “**vecino**” etcétera, no es un elemento que pueda considerarse como grave a partir del cual esta sentenciadora pueda calificar la causal invocada.

Así las cosas, los Tribunales Superiores de Justicia, han fallado que *“el concepto de amistad íntima que se exige para legitimar la tacha del artículo 358 N°7, es más amplio que el de simple amistad, debiendo justificarse por hechos externos y no sólo por el reconocimiento expreso del testigo”*. De acuerdo a lo expresado, se considera que de los dichos del testigo, no surgen estos elementos para configurar la tacha deducida, por lo que se rechaza.-

CUARTO: Que, a folio 96, de fecha 09 de Octubre de 2019, la demandada viene en tachar a la testigo de la demandante, doña **Patricia Ester Quezada Riquelme**, por la causal de inhabilidad del número 7 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, pues de los dichos de la testigo se desprendería inequívocamente que existe una relación de íntima amistad entre el deponente, su familia y el núcleo familiar de la demandante. Esa relación de amistad habría quedado manifestada por los hechos graves que la testigo ha relatado, esto es, su relación de vecindad, visitas en sus respectivas casas y su relación de confidentes. La propia testigo ha confesado



«RIT»

Foja: 1

espontáneamente que es amiga de la demandante. Por lo que pide se acoja la tacha, con costas en caso de oposición, y en definitiva no sea considerada la declaración del testigo.

QUINTO: Que, la parte demandante solicita el rechazo de la tacha deducida, en consideración a que se desprendería de la declaración de la testigo, su comparecencia estaría determinada por una condición privilegiada respecto de los hechos que originan la causa, que para estos efectos, es la calidad de vecina. Agrega que se podrá apreciar que en tal condición las situaciones que fundamentan la tacha efectuada, se daría naturalmente y en todas las relaciones que existen en una vecindad, con mayor razón cuando existirían hijos de por medio que obviamente comparten con los hijos del vecino. Ninguno de los dichos de la testigo, en ese contexto, revelan la existencia del vínculo de amistad y de interés que la parte demandante pretende erradamente ver en su comparecencia, así en ese contexto, la tacha efectuada por su contradictor, debiera ser rechazada en todas sus partes, con expresa condenación en costas.-

SEXTO: Que, este Tribunal debe tener presente que la testigo declara ser vecina y amiga de la demandante, precisando que tiene hijas con edad en común, que juegan juntas, lo que genera un vínculo de amistad entre familias, y de vez en cuando se visitan, comparten entre sí sus problemas y entre otras confidencias, por lo que es dable dar por acreditada la íntima amistad con la parte que la presenta, debiendo acogerse la tacha deducida en contra de doña **Patricia Ester Quezada Riquelme.**

EN CUANTO AL FONDO:

SÉPTIMO: Que a folio 1, de fecha 13 de Abril de 2017, comparece don José Luis Galaz Leiva, abogado en representación de doña **LEYLA SÁEZ MUÑOZ**, quien interpuso demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual, en juicio ordinario, en contra de **INMOBILIARIA LOS ALPES LIMITADA**, representada por don Cristian Moreno Benavente, y por don José Luis Soler Ruiz, todos ya individualizados, y previa relación de los



«RIT»

Foja: 1

antecedentes en que apoya, pidió que en definitiva se declare: La petitoria transcrita en el capítulo expositivo de este fallo.

OCTAVO: Que, la parte demandada no contestó la acción impetrada en su contra, pero sí duplicó, al otro sí, de folio 41, de fecha 24 de Octubre de 2017.-

NOVENO: Que, son hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos en estos autos, los siguientes:

1.- Efectividad que la demandante, Leyla Sáez Muñoz, es dueña del inmueble inscrito a fojas 5884 N°3424 del Registro de Propiedad del año 2014 del Conservador de Bienes Raíces de Curicó y que se encuentra ubicado en calle Bonneville N°974, Villa Rucatreму, Curicó.

2.- Efectividad que la propiedad signada en el N°1 precedente, deslinda con el edificio denominado “Los Alpes”, emplazado en calle Arturo Pérez Canto N°890 del Loteo Rucatreму, comuna y provincia de Curicó, y que se encuentra inscrita a nombre de la demandada Inmobiliaria Los Alpes Limitada a fojas 4957 N°2340 del año 2015 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó.

3.- Efectividad que Inmobiliaria Los Alpes Limitada ha construido el edificio “Los Alpes”, signado en el número anterior, en contravención a las normas legales urbanísticas aplicables.

4.- Efectividad que, producto de la construcción referida en el punto N°3 precedente, se han ocasionado daños a la actora y a su propiedad ubicada en calle Bonneville N°974 de Curicó.- En su caso, naturaleza y monto de los perjuicios.

DÉCIMO: Que, la parte demandante, a fin de acreditar sus aseveraciones, aportó al proceso las siguientes piezas probatorias:

Instrumental:

A folio 1, de fecha 13 de Abril de 2017, en carpeta de documentos anexos:

1.- Copia autorizada de Escritura Pública de Mandato Judicial, suscrita ante don Rodrigo Domínguez Jara, Notario Público Titular de Curicó, de fecha 05 de Octubre de 2016.



«RIT»

Foja: 1

2.- Copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 4957 N°2340 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, del año 2015.-

3.- Copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 5884 N°3424 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, del año 2014, el cual es acompañado también a folio 72, de fecha 24 de Septiembre de 2019, a folio 85, de fecha 01 de Octubre de 2019 y a folio 95, de fecha 09 de Octubre de 2019.

4.- Dictamen emitido por Contraloría General de República, Contraloría Regional del Maule, Unidad de Control Externo, de fecha 29 de Agosto de 2016, **N°07093.-**

5.- Copia simple de **Certificado de Informaciones Previas N°1.136** de fecha 23 de Diciembre de 2014, emitido por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Curicó.-

6.- Permiso de Edificación N°931 de fecha 12 de Noviembre de 2015, otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Curicó.

7.- Copia simple de Decreto Exento N°0230, de fecha 25 de Enero de 2013, de la Municipalidad de Curicó, el cual también es acompañado a folio 158, de fecha 07 de Octubre de 2020.

8.- Copia simple de Plano Regulador de la ciudad de Curicó.

9.- Informe de Contraloría General de la República, Contraloría Regional del Maule, Unidad Jurídica, a la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Talca a través del oficio N°10722, de fecha 21 de Diciembre de 2016.-

10.- Copia simple de Ordenanza Local del Plan Regular Comunal de Curicó, de la Ilustre Municipalidad de Curicó.-

11.- Copias de publicaciones realizadas en el Diario el Centro y La Prensa de Curicó, de fecha 19 de Enero de 2017, las cuales también son acompañadas a folio 158, de fecha 07 de Octubre de 2020.

A folio 15, de fecha 22 de Mayo de 2017:



«RIT»

Foja: 1

1. Copia simple de Dictamen N°16.979 del año 2017, emitido por la Contraloría General de la República, Contraloría Regional del Maule, Unidad Jurídica.-

A folio 17, de fecha 23 de Mayo de 2017, en carpeta de documentos anexos:

2. Copia simple de carpeta investigativa de la Fiscalía Local de Curicó, causa R.U.C. N°1700062102-1, la cual también es acompañada a folio 72, de fecha 24 de Septiembre de 2019.-

A folio 19, de fecha 01 de Junio de 2017, en carpeta de documentos anexos:

3. Copia autorizada de Constitución de Sociedad de Responsabilidad Limitada, Inmobiliaria Los Alpes Limitada, otorgada ante don René León Manieu, Notario Público Titular de Curicó, de fecha 23 de Diciembre de 2014.

A folio 24, de fecha 09 de Junio de 2017, al otrosí:

4. Copia simple de presentación efectuada por don José Luis Soler Ruiz, por sí, en la causa del Primer Juzgado de Letras de Curicó, caratulada "Cornejo con Sociedad Inmobiliaria Los Alpes Limitada", rol C-949-2017.-
5. Copia autorizada de resolución dictada en la causa del Primer Juzgado de Letras de Curicó, caratulada "Cornejo con Sociedad Inmobiliaria Los Alpes Limitada", rol C-949-2017, de fecha 07 de Junio de 2017, por la Juez Titular, doña Paola Castillo Espinosa.-

A folio 26, de fecha 13 de Junio de 2017, en carpeta de documentos anexos:

6. Copia simple de fallo dictado por la Corte Suprema, en causa caratulada "Sociedad Inmobiliaria Las Terrazas de Curacaví Limitada con Agrícola y Ganadera Cuyuncaví Limitada", Rol N°24.714-2014, de fecha 27 de Enero de 2015.

A folio 34, de fecha 12 de Octubre de 2017, al otrosí:

7. Copia simple de recurso de aclaración, rectificación y enmienda deducido por Inmobiliaria Los Alpes Limitada ante



«RIT»

Foja: 1

la ltma. Corte de Apelaciones de Talca, en causa Rol Corte 2303-2017/Civil.-

8. Copia simple de resolución de la ltma. Corte de Apelaciones de Talca, de fecha 15 de Septiembre de 2017, en causa Rol Corte 2303-2017/Civil.-
9. Copia simple de recurso de reposición deducido por la Inmobiliaria Los Alpes Limitada ante la ltma. Corte de Apelaciones de Talca, en causa Rol Corte 2303-2017/Civil.-
10. Copia simple de resolución de la ltma. Corte de Apelaciones de Talca, de fecha 6 de Octubre de 2017, en causa Rol Corte 2303-2017/Civil.-

A folio 71, de fecha 24 de Septiembre de 2019, en carpeta de documentos anexos:

11.- Copia simple de Escritura Pública de Compraventa, otorgada ante don Marcelo Poblete Morales, Notario Público de la Segunda Notaría de Curicó, Suplente del Titular, don René León Manieu, anotada en el repertorio N°5068-2017, de fecha 22 de Septiembre de 2017.-

12.- Copia simple de Escritura Pública de Compraventa, otorgada ante don René León Manieu, Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Curicó, anotada en el repertorio N°4074-2017, de fecha 02 de Agosto de 2017.-

13.- Copia simple de Escritura Pública de Compraventa, otorgada ante don René León Manieu, Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Curicó, anotada en el repertorio N°4996-2017, de fecha 15 de Septiembre de 2017.-

14.- Certificado de matrimonio emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación, de los contrayentes don Cristian Moreno Benavente y doña Isabel Margarita Bascur Llona, de fecha 26 de Enero del año 2018,

15.- Copia simple de Escritura Pública de Compraventa, otorgada ante don René León Manieu, Notario Público Titular de la



«RIT»

Foja: 1

Segunda Notaría de Curicó, anotada en el repertorio N°4077-2017, de fecha 02 de Agosto de 2017.-

16.- Certificado de Nacimiento emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación, de doña Isidora Moreno Bascur, de fecha 26 de Enero del año 2018.-

17.- Copia simple de Escritura Pública de Compraventa, otorgada ante don René León Manieu, Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Curicó, anotada en el repertorio N°4078-2017, de fecha 02 de Agosto de 2017.-

18.- Certificado de nacimiento emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación, de don Benjamín Moreno Bascur, de fecha 26 de Enero del año 2018.-

19.- Copia simple de Escritura Pública de Compraventa, otorgada ante don René León Manieu, Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Curicó, anotada en el repertorio N°4076-2017, de fecha 02 de Agosto de 2017.-

20.- Certificado de Nacimiento emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación, de don Cristian Moreno Bascur, de fecha 26 de Enero del año 2018.

21.- Copia simple de Escritura Pública de Compraventa, otorgada ante don René León Manieu, Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Curicó, anotada en el repertorio N°4072-2017, de fecha 02 de Agosto de 2017.

22.- Certificado de nacimiento emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación, de doña Trinidad Moreno Bascur, de fecha 26 de Enero del año 2018.-

23.- Copia simple de Escritura Pública de Compraventa, otorgada ante don René León Manieu, Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Curicó, anotada en el repertorio N°4075-2017, de fecha 02 de Agosto de 2017.-

24.- Certificado de nacimiento emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación, de don Sebastián Moreno Bascur, de fecha 26 de Enero del año 2018.-



«RIT»

Foja: 1

25.- Copia simple de Escritura Pública de Compraventa, otorgada ante don René León Manieu, Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Curicó, anotada en el repertorio N°4974-2017, de fecha 15 de Septiembre de 2017.-

26.- Copia simple de Escritura Pública de Compraventa, otorgada ante don René León Manieu, Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Curicó, anotada en el repertorio N°4997-2017, de fecha 15 de Septiembre de 2017.-

27.- Certificado de nacimiento emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación, de don José Luis Soler Ruiz, de fecha 26 de Enero del año 2018.

28.- Copia simple de Escritura Pública de Compraventa, otorgada ante don René León Manieu, Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Curicó, anotada en el repertorio N°4100-2017, de fecha 02 de Agosto de 2017.-

29.- Copia simple de Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca, otorgada ante don René León Manieu, Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Curicó, anotada en el repertorio N°3.986-2017, de fecha 27 de Julio de 2017.

30.- Certificado de matrimonio emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación, de los contrayentes don José Luis Soler Ruiz y doña Ivonne del Carmen Mouliat Garcés, de fecha 26 de Enero del año 2018.

31.- Copia simple de Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca, otorgada ante don René León Manieu, Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Curicó, anotada en el repertorio N°3984-2017, de fecha 27 de Julio de 2017.-

32.- Certificado de nacimiento emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación, de doña María Magdalena Soler Ruiz, de fecha 26 de Enero del año 2018.-

33.- Copia simple de Escritura Pública de Compraventa, otorgada ante don René León Manieu, Notario Público Titular de la



«RIT»

Foja: 1

Segunda Notaría de Curicó, anotada en el repertorio N°4103-2017, de fecha 02 de Agosto de 2017.-

34.- Certificado de nacimiento emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación, de doña María Pía Soler Mouliat, de fecha 26 de Enero del año 2018.

35.- Copia simple de Escritura Pública de Compraventa, otorgada ante don René León Manieu, Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Curicó, anotada en el repertorio N°4098-2017, de fecha 02 de Agosto de 2017.

36.- Certificado de nacimiento emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación, de don José Luis Soler Mouliat, de fecha 26 de Enero del año 2018.

38.- Copia simple de Escritura Pública de Compraventa, otorgada ante René León Manieu, Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Curicó, anotada en el repertorio N°4099-2017, de fecha 02 de Agosto de 2017.

39.- Certificado de nacimiento emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación, de doña María Carolina Soler Mouliat, de fecha 26 de enero del año 2018.

40.- Copia simple de Escritura Pública de Compraventa, otorgada ante don René León Manieu, Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Curicó, anotada en el repertorio N°4102-2017, de fecha 01 de Agosto de 2017.-

41.- Certificado de nacimiento emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación, de doña Loreto Magdalena Soler Mouliat, de fecha 26 de enero del año 2018.-

A folio 72, de fecha 24 de Septiembre de 2019, en carpeta de documentos anexos:

1.- Certificado de Informaciones Previas N°1136, emitido por el Director de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Curicó, de fecha 23 de Diciembre de 2014.



«RIT»

Foja: 1

2.- Permiso de Edificación N°931, emitido por el Director de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Curicó, de fecha 12 de Noviembre de 2015.-

3.- Copia simple de Decreto Exento N°0230, de fecha 25 de Enero de 2013, de la Ilustre Municipalidad de Curicó.-

4.- Documento denominado close up plano regulador previo Curicó.

5.- Informe de Contraloría Regional del Maule a la Iltrma. Corte de Apelaciones de Talca, recurso de protección rol N°4.187, de 2016, caratulado “Cornejo con Ilustre Municipalidad de Curicó”, de fecha 19 de enero de 2017.

6.- Oficio Ordinario N°388, de fecha 7 de julio de 2017 del Director de Obras Municipales de Curicó a Seremi de Vivienda de la Región del Maule.-

7.- Ordenanza Local, Plan Regulador Comunal de Curicó, de la Ilustre Municipalidad de Curicó.-

8.- Documento denominado close up plan regulador Comunal de Curicó, terreno Pontificia Universidad Católica.

9.- Informe de Tasación Urbana, realizada por el Banco de Chile, de fecha 08 de Septiembre de 2016-

10.- UCE. N°2.037/2016, REF. N°74.302/2016 de la Contraloría General de la República, Contraloría Regional del Maule, Unidad de Control Externo de fecha 29 de Agosto de 2016.

11.- Dictamen N°16.979 de la Contraloría General de la República, División de Infraestructura de fecha 10 de Mayo de 2017.

A folio 95, de fecha 09 de Octubre de 2019, en carpeta de documentos anexos:

1.-Informe de tasación urbana del Banco de Chile, años 2013, 2016 y 2019 del inmueble Rol SII 961-8.-

A folio 100, de fecha 10 de Octubre de 2019, en carpeta de documentos anexos:



«RIT»

Foja: 1

2.- Circular ORD N°0244 ddu 407, emitida por doña Paz Serra Freire, Jefa División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de fecha 25 de Junio de 2018.-

Testimonial: consistente en los dichos de don **Raymond Marcelo Cáceres Peña** quien previamente juramentado, depone a folio 96, de fecha 09 de Octubre de 2019, al tenor de la interlocutoria dictada en el proceso.

Inspección personal del Tribunal: Solicitada a folio 82, de fecha 01 de Octubre de 2019, y desarrollada el 11 de Noviembre de 2019, constando el acta y fotografías a folio 112.-

Oficios: Solicitados a folio 70, de fecha 24 de Septiembre de 2019, a las siguientes instituciones:

a) A la ***Ilustre Municipalidad de Curicó*** a fin de que remita los siguientes documentos: Certificado de Informaciones Previas y Permiso de Edificación N°931 de proyecto de la Sociedad Inmobiliaria Los Alpes Limitada, para la construcción del edificio denominado "Los Alpes", en el inmueble Rol de Avalúo N°961-35, ubicado en calle Arturo Pérez Canto N°890 de la comuna de Curicó de otorgado por la D.O.M. de la Ilustre Municipalidad de Curicó; decreto Exento N°0230 de fecha 25 de enero de 2013, que aprueba el Plano Regulador de la ciudad de Curicó; oficio Ord. N°338 de fecha 7 de julio de 2017 del Director de Obras Municipales de Curicó a Seremi de Vivienda de la Región del Maule en que informa proceso de invalidación de Certificado de Informaciones Previas y Permiso de Edificación N°931 de proyecto de la Sociedad Inmobiliaria Los Alpes Limitada, para la construcción del edificio denominado "Los Alpes"; copia de Ordenanza Curicó 2011 ZU 6 Y ZU 7; y, solicitud de reconsideración presentada en el Oficio N°7.093 de 2016 a la Contraloría General de la República, cuya respuesta ***rola a folio 117, de fecha 13 de Enero de 2020.***

b) Al ***Seremi de Vivienda y Urbanismo de la Región del Maule*** a fin de que remita copia de los siguientes documentos: ordinario N°073 de fecha 13 de enero de 2017 dirigido al Fiscal Adjunto de la Fiscalía Local de Curicó, don Miguel Gajardo Lizana; y, ordinario N°2.283 de



«RIT»

Foja: 1

14 de diciembre de 2016; cuya respuesta ***rola a folio 89, de fecha 08 de Octubre de 2019.-***

c) Al ***Contralor Regional de la Región del Maule*** a fin de que remita copia de los siguientes documentos: dictamen N°07093 UCE. N°2.037/2016, REF. N°74.302/2016 de la Contraloría General de la República, Contraloría Regional del Maule, Unidad de Control Externo de fecha 29 de agosto de 2016; dictamen N°16.979 de fecha 10 de mayo de 2017 del Contralor General de La República, don Jorge Bermúdez Soto a Alcalde de la Municipalidad de Curicó; e Informe de Contraloría General de la República a la Itma. Corte de Apelaciones de Talca en el que informa a ese Tribunal de Alzada que a través del Oficio N°10.722, de 21 de diciembre de 2016, cuya respuesta ***rola a folio 115, de fecha 09 de Diciembre de 2019,*** constando además en custodia del Tribunal, bajo el **N°2561-2019.-**

DÉCIMO PRIMERO: Que, la parte demandada, a fin de acreditar sus aseveraciones, aportó al proceso las siguientes piezas probatorias:

Instrumental:

A folio 39, de fecha 17 de Octubre de 2017, en carpeta de documentos anexos:

1. Copia autorizada de Escritura Pública de Mandato Judicial, otorgada ante don Marcelo Poblete Morales, Notario Público de la Segunda Notaría de Curicó, suplente del titular, don René León Manieu, de fecha 03 de Julio de 2017.

A folio 101, de fecha 10 de Octubre de 2019, en carpeta de documentos anexos:

2. Copia autorizada de inscripción de fojas 8641, número 4683 del Registro de Propiedad de Conservador de Bienes Raíces de Curicó, del año 2015.-
3. Copia simple del Certificado de Informaciones Previas N° 1136, de fecha 23 de Diciembre de 2014, emitido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Curicó.-



«RIT»

Foja: 1

4. Copia simple de Resolución de Aprobación de Anteproyecto de Edificación N° 124, de fecha 24 de Febrero de 2015, emitida por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Curicó, la cual también es acompañada a folio 161, de fecha 09 de Octubre de 2020.-
5. Copia simple del Permiso de Edificación N°931, de fecha 12 de Noviembre de 2015, emitido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Curicó.
6. Copia simple del Ordinario N°2653, emitido por don Omar Gutiérrez Mesina, Director Serviu Región del Maule, de fecha 23 de Mayo de 2017.-
7. Copia simple del Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Urbanización N°318, de fecha 27 de septiembre de 2017, emitido por el Director de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Curicó, don Carlos Figueroa Vega.
8. Copia simple del Certificado N° 223 de Recepción Definitiva de Obras de Edificación, de fecha 13 de Julio de 2017, emitido por el Director de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Curicó, don Carlos Figueroa Vega.
9. Copia simple de Resolución N° 6-2017, dictada por el Director de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Curicó, don Carlos Figueroa Vega, la cual también es acompañada a folio 161, de fecha 09 de Octubre de 2020.-
10. Copia simple del Certificado N°5046, emitido por don Carlos Figueroa Vega, Director de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Curicó, de fecha 28 de Julio de 2017.-
11. Publicación en el Diario Oficial, de fecha 30 de septiembre de 2019.-

A folio 102, de fecha 10 de Octubre de 2019, en carpeta de documentos anexos:

12. Copia autorizada de Escritura Pública de Compraventa y Alzamiento, otorgada ante don René León Manieu, Notario



Público Titular de la Segunda Notaría de Curicó, de fecha 04 de Junio de 2018.

- 13.** Copia autorizada de Escritura Pública de Compraventa y Alzamiento, otorgada ante don René León Manieu, Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Curicó, de fecha 31 de Enero de 2018, la cual también es acompañada a folio 161, de fecha 09 de Octubre de 2020.-
- 14.** Copia autorizada de Escritura Pública de Compraventa y Alzamiento, otorgada ante don René León Manieu, Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Curicó, de fecha 22 de Noviembre de 2018.
- 15.** Copia simple de Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca, otorgada ante don René León Manieu, Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Curicó, de fecha 15 de Septiembre de 2017.-
- 16.** Copia simple de Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca, otorgada ante don René León Manieu, Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Curicó, de fecha 27 de Julio de 2017.-
- 17.** Copia simple de Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca, otorgada ante don René León Manieu, Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Curicó, de fecha 15 de Septiembre de 2017.-
- 18.** Copia simple de Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca, otorgada ante don René León Manieu, Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Curicó, de fecha 01 de Agosto de 2017.
- 19.** Copia simple de Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca, otorgada ante don René León Manieu, Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Curicó, de fecha 31 de Julio de 2017.-
- 20.** Copia simple de Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca, otorgada ante don René León Manieu, Notario



«RIT»

Foja: 1

Público Titular de la Segunda Notaría de Curicó, de fecha 27 de Julio de 2017.-

21. Copia simple de Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca, otorgada ante don René León Manieu, Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Curicó, de fecha 27 de Julio de 2017.-

22. Copia simple de Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca, otorgada ante don René León Manieu, Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Curicó, de fecha 15 de Septiembre de 2017.-

23. Copia simple de Escritura Pública de Compraventa, otorgada ante don René León Manieu, Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Curicó, de fecha 31 de Julio de 2017.

24. Copia simple de Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca, otorgada ante don René León Manieu, Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Curicó, de fecha 27 de Julio de 2017.-

A folio 135, de fecha 30 de Junio de 2020, en carpeta de documentos anexos:

25. Copia simple del ORD N°2378 de fecha 23 de Noviembre de 2011, emitido por el Consejo de Defensa de Estado.

26. Copia simple Nota N°789 de fecha 25 de Noviembre de 2011, emitida por el Consejo de Defensa del Estado.

27. Copia simple de Resolución Exenta N°607, de fecha 7 de Octubre de 2016, emitida por el Jefe de Departamento de Administración General del Consejo de Defensa del Estado.

Testimonial: consistente en los dichos de doña **Vivian Norma Tacussis King**, don **Mauricio Omar Urzúa Urzúa**, y don **Gonzalo Andrés Correa Espinosa**, quienes previamente juramentados y no tachados, deponen a folio 97, de fecha 09 de Octubre de 2019, al tenor de la interlocutoria dictada en el proceso.



«RIT»

Foja: 1

Oficios: Solicitado al quinto otrosí de folio 101, de fecha 10 de Octubre de 2019, a la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Curicó, domiciliada en calle Estado N°279, de la ciudad de Curicó, a fin que éste último, informe la efectividad de encontrarse vigentes, el Certificado de Informaciones Previas N°1136 de fecha 23 de diciembre de 2014 y el Permiso de Edificación N°931, de fecha 12 de noviembre de 2015, ambos emitidos por dicha institución, cuya respuesta **rola a folio 128, de fecha 12 de Mayo de 2020.-**

DÉCIMO SEGUNDO: Que a folio 175, de fecha 06 de Noviembre de 2020, aclarada a folio 183, de fecha 17 de Noviembre de 2020, se decretaron como medida para mejor resolver, las siguientes:

- 1. La agregación del informe pericial elaborado por doña Ximena Leiva Barahona, rolante a folio 168, de fecha 31 de Octubre de 2020, con citación y de acuerdo a lo indicado en el artículo 159 N°1 del Código de Procedimiento Civil.-*
- 2. La agregación de la copia del expediente administrativo invalidatorio de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Curicó, rolante a folio 165, de fecha 26 de Octubre de 2020.*
- 3. Asimismo, con esa fecha se trajeron a la vista las causas 2998-2017 (Corte de Apelaciones de Talca), 4187-2016 (Corte de Apelaciones de Talca) y 1039-2017 (Primer Juzgado de Letras de Curicó).*
- 4. Oficio a la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Curicó, para que informará al Tribunal, sobre el estado actual del procedimiento de invalidación del Certificado de Informaciones Previas N°1136 de fecha 23 de Diciembre de 2014 y el Permiso de Edificación N°931 de fecha 12 de Noviembre de 2015, cuya respuesta rola a folio 179, de fecha 12 de Noviembre de 2020.-*

DÉCIMO TERCERO: Que es menester advertir que la demandante a folio 72, de fecha 24 de Septiembre de 2019, ofreció el



«RIT»

Foja: 1

documento denominado, *informe de arquitecto, doña Paula Jalife Seguel, respecto de cabida e irregularidades del permiso de edificación del edificio denominado "Los Alpes" de fecha 16 de agosto de 2016, antecedente que no figura en la carpeta electrónica, por lo cual no será tasado.-*

DÉCIMO CUARTO: *Que, previo a analizar la controversia de autos, corresponde avocarse a un concepto de legitimación, la que puede definirse como el reconocimiento que hace el derecho a una persona de la posibilidad de realizar con eficacia un acto jurídico, derivando dicha posibilidad de una determinada relación existente entre el sujeto y el objeto del mismo.*

Así, la legitimación sirve para determinar los sujetos que pueden ser **justa parte** en un determinado litigio, esto es, quienes tienen la calidad de legítimos contradictores para discutir sobre el objeto del proceso en una determinada relación procesal.

Como principio general la acción no compete a cualquiera y ella tampoco puede deducirse en contra de cualquiera.

Asimismo, **la legitimación procesal o legitimatio ad causam** *“es la consideración especial en que tiene la ley, dentro de cada proceso, a las personas que se hallan en una determinada relación con el objeto del litigio, y en virtud de la cual exige, para que la pretensión procesal pueda ser examinada en cuanto al fondo, que sean dichas personas las que figuren como parte en tal proceso”.*

La legitimación en la causa consiste, respecto del demandante, en ser la persona que de conformidad con la ley sustancial está legitimada para que por sentencia de fondo se resuelva si existe o no el derecho o la relación jurídica sustancial pretendida en la demanda, y respecto del demandado en ser la persona que conforme a la ley sustancial está legitimada para discutir u oponerse a dicha pretensión del demandante.

El demandante es quien provoca el movimiento de la jurisdicción, pide la actuación de la ley en un caso concreto, y se le denomina sujeto activo. En tanto que, el demandado es aquél respecto del cual



«RIT»

Foja: 1

se pide la actuación de la ley en un caso concreto, y se le denomina sujeto pasivo.

Por lo tanto, es necesario consignar que la legitimación procesal o legitimatio ad causam presenta como características, las siguientes: es personal, subjetiva y concreta respecto de un conflicto determinado.

Ella debe existir al momento de constituirse la relación procesal respecto del demandante y del demandado, y determina quienes deben estar presentes en un proceso para que sea posible emitir una sentencia sobre la pretensión que se ha formulado.

“La falta de legitimación activa o pasiva en la causa debe declararse de oficio por el tribunal en la sentencia de fondo y en caso de existir dicha falta la sentencia debe declarar la existencia de ella y omitir el pronunciamiento sobre el conflicto promovido” (Cristián Maturana Miquel, “Disposiciones Comunes a todo Procedimiento”, Facultad de Derecho. Universidad de Chile, mayo 2003, páginas 63, 66 y 67).

Por ende, y conformidad con lo reseñado, si el que solicita la protección jurídica no tiene la legitimación (activa), o se deduce la acción en contra de un sujeto sin legitimación (pasiva), esa petición de tutela jurisdiccional no puede prosperar.

Ello, porque como ya se dijo, la legitimación tiene como único objetivo jurídico el determinar quiénes tienen la calidad **de justa parte** en el proceso, o sea, las personas que deben estar presentes a fin de que el juez pueda proveer sobre un determinado objeto.

Si no concurre la legitimación –activa o pasiva- faltará un elemento básico para acceder a la tutela judicial, toda vez que su carencia mira al fondo de la acción deducida.

DÉCIMO QUINTO: Que, la demandante invoca la decisión jurisdiccional pretendiendo una acción de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual. Para la procedencia de la acción contenida en el artículo 2314 del Código Civil se requiere que el demandante demuestre, a través de los medios de prueba legales, la existencia de un delito o cuasidelito civil, **la culpabilidad del**



«RIT»

Foja: 1

demandado en su comisión, la existencia de daño o perjuicios en la víctima y la relación de causalidad entre la acción culposa y los daños que se reclaman.

Entonces, para que surja la responsabilidad civil debe verificarse un hecho voluntario, ilícito, **imputable**, que ha sido la causa de un daño a las personas. La omisión de cualquiera de estos elementos conlleva el rechazo de la acción.

DÉCIMO SEXTO: Que, acerca de si la demandada posee **legitimación pasiva** para soportar la acción de autos, se dirá que esta alegación de la demandada sólo puede prosperar en la medida que ella no fuera la obligada conforme a la ley, para lo cual debemos centrarnos en el hecho ilícito denunciado en la demanda el que consistiría en síntesis, en que la demandada edificó un inmueble sobre la base del Certificado de Informaciones previas N° 1.136 de 2014 y el Permiso de Edificación N° 931 de 2015, los cuáles no estarían ajustados a derecho, ambos actos administrativos emanados de la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Curicó, y dictados conforme a sus facultades legales. Hecho cierto y reconocido por la demandante que excluye necesariamente la calidad de legítimo contradictor a la demandada Sociedad Inmobiliaria Los Alpes Limitada. Razón por la cual la falta de legitimidad pasiva alegada tiene asidero.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, además se debe tener en consideración que la demandada construyó el Edificio Los Alpes, en virtud –como se dijo- del Certificado de Informaciones Previas N°1.136, de fecha 23 de Diciembre de 2014 y el Permiso de Edificación N°931 de fecha 12 de Noviembre de 2015, ambos emitidos por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Curicó, los cuales aún se mantienen vigentes, de acuerdo a lo informado por don Thelmo Patricio Mora Quiñones, Director de Obras Municipales, a través del oficio rolante a folio 128, de fecha 12 de Mayo de 2020; y atendido que la demandante ha dirigido todo el reproche hacia éstos actos administrativos dictados por la Ilustre Municipalidad de Curicó, no cabe más que acoger la alegación de falta de legitimidad pasiva, en



«RIT»

Foja: 1

el entendido que la Inmobiliaria Los Alpes Limitada ejecutó su proyecto, conforme a la normativa urbanística y con los permisos administrativos exigidos.-

DÉCIMO OCTAVO: **Que**, no hay otros antecedentes de suficiente gravitación que hagan alterar lo concluido, por lo que no cabe más que rechazar la acción de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual en estudio, omitiendo pronunciarse sobre los hechos controvertidos en razón de que se acogerá la falta de legitimación pasiva alegada, en los términos que se explicitarán en el acápite resolutivo del presente fallo.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 160, 170, 254, y siguientes del Código de Procedimiento Civil, artículo 1698 Y 2514 y siguientes del Código Civil, **SE DECLARA:**

I.- EN CUANTO A LA TACHAS:

1.- Que, se RECHAZA la tachas deducida a folio 96, de fecha 09 de Octubre de 2019, por la parte demandada, al testigo don **Raymond Marcelo Cáceres Peña**, en virtud de lo dispuesto en el número 7 del artículo 358 del Código de Procedimiento.

2.- Que, se ACOGE la tachas deducida a a folio 96, de fecha 09 de Octubre de 2019, por la parte demandada a la testigo, doña **Patricia Ester Quezada Riquelme**, en virtud de lo dispuesto en el número 7 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil.

II.- EN CUANTO A LA DEMANDA:

3.- Que, se RECHAZA la demanda en juicio ordinario de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual, interpuesta a folio 1, se fecha 13 de Abril de 2017, por don José Luis Galaz Leiva, abogado en representación de doña **LEYLA SÁEZ MUÑOZ**, en contra de **INMOBILIARIA LOS ALPES LIMITADA**, todos ya individualizados.

4.- Que, no se condena en costas a la perdidosa por haber tenido motivo plausible al litigar.-

Anótese, notifíquese y archívese si no se apelare.

Rol N° C-976-2017.-



«RIT»

Foja: 1

Dictada por doña **MARCIA ARCE AYUB**, Juez Titular del Segundo Juzgado de Letras de Curicó.-

En Curicó a dieciséis de marzo de dos mil veintiuno notifiqué por el estado diario la sentencia precedente.

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



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

A contar del 06 de septiembre de 2020, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>