

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado de Letras de Ovalle
CAUSA ROL : C-858-2018
CARATULADO : BRAVO/INMOBILIARIA PARQUE INGLÉS
LIMITADA.

Ovalle, a treinta y uno de agosto de dos mil veinte.

VISTOS:

Con fecha *28 de agosto de 2018*, comparece don JUAN CARLOS BRAVO VIDAL, relacionador público, domiciliado en Avenida Doctor Juan Sanhueza López Norte No. 1621, Parque Inglés, comuna de Ovalle, interponiendo demanda de indemnización de perjuicios en juicio ordinario, en contra de INMOBILIARIA PARQUE INGLÉS LIMITADA, persona jurídica del giro de su denominación, representada por don RINALDO OSVALDO AMLETO INNOCENTI BUSTOS, factor de comercio, y en contra de CONSTRUCTORA PRODELCA S.A., persona jurídica del giro de su denominación, representada por don SERGIO JOSE PRIETO LARRAÍN, Abogado, todos domiciliados en Avenida Juan Sanhueza López, sin número, ciudad de Ovalle.

Fundamenta su demanda en el hecho que con fecha *22 de mayo de 2016*, visita junto a su familia el proyecto “Parque Inglés III”, ubicado en calle *María Inés Corral No. 836, Sector Portal del Limarí, Ovalle*, donde son atendidos por don Luis León, ejecutivo de ventas, quien les muestra los modelos de vivienda, les cuenta las características del proyecto que se emplaza con áreas verdes, una gran plusvalía y una “excepcional calidad de las viviendas fabricadas” .

Señala que el día *14 de junio de 2016*, realiza una transferencia a la empresa por la suma de 30 UF, para la reserva de la vivienda, ubicada en



MZ1-1, Etapa III, modelo Oxford, de 3 dormitorios y 3 baños, de una superficie de terreno de 201,83 metros cuadrados y una superficie construida de 86,1 metros cuadrados.

Indica que el día *08 de agosto de 2016*, firma la escritura de compraventa de la propiedad, quedando registrada bajo el Repertorio No. 891 otorgada ante don Aníbal Gonzalo Serrano del Solar, y posteriormente inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Ovalle.

Agrega que el día *25 de agosto de 2016*, queda fijado como fecha de entrega de la vivienda, la que se ubica en *Avenida Doctor Juan Sanhueza López Norte, No. 1621, sitio 1, MZ 1, del conjunto habitacional Parque Inglés III*, de la comuna de Ovalle, la cual recibe con observaciones, comprometiéndose la empresa a resolverlas a la brevedad, entre ellas, la reparación de cornisas, sello y pintura, papel tapiz con burbujas de aire, y limpieza de siding.

Añade que el día *08 de noviembre de 2016*, informa al servicio de postventa de la empresa inmobiliaria que existía problemas con la cerámicas de los baños, las que se encontraban trizadas, que el día *11 de noviembre* acudió personal de la empresa para efectuar su cambio por sectores, retirándose del domicilio sin terminar el trabajo y sin dar información alguna de la terminación de los arreglos, dejando enchufe a la vista con riesgo eléctrico y sin limpiar los escombros, basura y polvo quedados en la vivienda, y que el día *22 de noviembre de 2016*, se hace entrega del trabajo de postura de cerámicas, quedando aún detalles, lo que informa mediante correo electrónico a don Luís León, ejecutivo de ventas: *“Luís, de acuerdo a lo conversado hoy telefónicamente, aún no tengo respuesta sobre la mala instalación de la cerámica en el baño del segundo piso. Llamé dos veces esperando una respuesta y llame*



dos veces a Jacson sin respuesta. Hoy por la tarde se retiró el maestro dejando con varios detalles de instalación el cerámico indicando " ojalá les guste" creo que es una burla referirse así a un trabajo que insistentemente sugerí supervisión porque desde un principio sugerí que no estaba como corresponde. Me parece una falta de respeto esperar casi 7 días por algo que aún no se finaliza y más aún con detalles. Sin entregar una fecha de término. Necesito una respuesta real y definitiva a mi problemática" .

Manifiesta que la entrega del trabajo fue deficiente, por cuanto un *gran número de cerámicas se encontraban trizadas*, indicando la empresa que se encontraban dentro del rango de lo tolerable, no conformándose con esta respuesta se comunica nuevamente con postventa con fecha *27 de marzo de 2017*, ingresando su solicitud con el No. 75, indicando que aun existían detalles en el baño 2 del segundo piso y *trizaduras* en el baño 1 del primer piso, enviando además un correo a don RINALDO INNOCENTI, informando la situación: *"Estimado, Rinaldo. Te escribo para informar que llevo con una post-Venta N° 271 desde Noviembre e ingresé otra con el número N° 75. En la cual se ha avanzado con muchos detalles de terminación que luego indicaré. Todos los problemas se originan en las terminaciones que no son supervisadas y no se terminan, siempre quedan pendientes y se delega la supervisión al cliente indicando disconformidades, en donde existen detalles que dejan entrever que no existe un estándar de calidad. Hoy lo que más me preocupa es la calidad de las cerámicas que son instaladas, el baño del segundo piso se desarmó por completo dos veces. Una vez, se rechazó porque la instalación de las cerámicas fue deplorable, no tenían continuidad en sus líneas y sobresaltos entre ellas. Luego de esto se volvió a instalar pero después de algunos días se comenzó a trizar*



solo el enlosado, esto está presente en dos palmetas; además de otros detalles. Luego, se desarmó por completo el baño del primer piso, por cerámicas quebradas y fuera de tono. Al tiempo de ser instaladas, nuevamente aparecieron 9 palmetas trisadas, se solicitó el cambio nuevamente, en donde dos quedaron de otro tono. Me comuniqué con Jacson y me comenta que son del mismo número y que prácticamente me debo conformar con lo que instalaron. Todo este tema ya me causa un real desagrado, en donde debo determinar parte de mi tiempo en coordinar que alguien esté en el lugar y luego llegar a revisar el trabajo realizado, en donde varias veces me llevo malos ratos por no entender como no se puede terminar de manera óptima. Otro tema que debo nombrar que nunca me han entregado un acta de entrega por estos trabajos, me imagino que no se realiza por que no son terminados. Por favor te invito a revisar el tema en terreno y verificar el real problema que mantengo hoy. Agradezco coordinar una reunión de levantamiento.”

Sostiene que, a pesar de sus correos, no recibe respuesta que solucione sus problemas, por ello decide acudir con fecha 13 de julio de 2017, al Servicio Nacional del Consumidor, tomando su caso con el No. R2017W1606589, caso que fue cerrado el día 10 de agosto de 2017, tras casi un mes de espera y sin respuesta por parte de la empresa.

Señala que con fecha 28 de agosto de 2017, comienza a experimentar problemas de presión de agua, producto de una fuga de agua en el baño de visitas del primer piso, la cual afectaba su utilización, por lo que realiza una solicitud al departamento de postventa de la empresa, ingresando con el No. 314, quedando el baño inhabilitado por dos semanas, y que al momento de acudir un maestro para solucionar el problema, les señala que no era la primera propiedad



a la cual le ocurría lo mismo, y que no se extrañaran si seguía ocurriendo en otros sectores de la casa.

Indica que con fecha *26 de mayo de 2018*, una nueva fuga de agua afecta su vivienda en el mismo sector reparado el año anterior, por lo que nuevamente queda sin servicio de agua por una semana entera, lo que impedía como familia realizar las labores diarias de uso y aseo personal.

Agrega que con fecha *02 de julio de 2018*, se presenta una *tercera filtración de agua subterránea en la logia*, quedando sin servicio de agua caliente hasta la fecha, sin solución definitiva, cuestión que solo sería solucionable con el cambio de todos los ductos de cobre a manos de un profesional.

Añade que este problema aqueja a un gran número de clientes, existiendo un grupo en redes sociales que lleva por nombre *“Indignados con inmobiliaria PRODELCA”*, en donde vecinos suben videos informando de las reiteradas filtraciones, cuestión que le hace presagiar que su situación actual podría empeorar, existiendo un problema que las demandadas no ha querido reconocer, y que puede deberse a múltiples factores como: *fatiga o mala calidad de los materiales, la contratación de mano de obra no especializada*, pero ante cualquiera de estas hipótesis, su deber es responder por todos aquellos problemas que hoy le genera su negligente actuar.

Manifiesta que coetáneamente a los hechos descritos se produce el nacimiento de su hija, motivo por el cual la situación les genera grandes incomodidades como familia, al no poder contar con servicio de agua caliente para mantener un adecuado aseo de la menor y de ellos.

Sostiene que el día *09 de julio de 2018*, presenta nuevamente una solicitud a postventa, ingresando con el No. 278, producto de una *cuarta fuga*



de agua caliente subterránea, la que provocaba que el calefón se encendiera, a causa de ello, con fecha *11 de julio de 2018* su hija Maite adquiere una infección de tipo *conjuntivitis mucopurulenta*, por no tener agua para el aseo que corresponde a manos y cara, situación que le causa enormes perjuicios al no tener los suministros necesarios para su bienestar, siendo que compra un vivienda nueva que al poco tiempo comienza a tener este tipo de problemas.

Señala que el día *09 de julio 2018*, presenta una nueva solicitud a postventa, ingresando con el No. 279, reportando nuevamente *cerámica quebrada en baño 1 y trizadas en baño 2*, sin recibir respuestas.

Indica que el día *17 de julio de 2018*, se presenta una *quinta fuga de agua en baño 1*, provocando la inundación del baño de visitas, así como humedad al interior de la vivienda donde vive con sus dos hijos, lo que es un riesgo para su salud, manteniendo dos baños sin servicio y sin tener suministro de agua caliente.

Agrega que el día *19 de julio de 2018*, se presenta una *sexta fuga de agua en la vivienda*, fuga ubicada en el exterior de la cocina, quedando sin agua para lavar platos y utensilios, sin obtener respuesta definitiva de las demandadas.

Sostiene que el dinero que debe tener para reparar su casa asciende a la **cantidad de \$29.071.631.-**, los cuales comprenden y avalúa en:

- a) La suma de \$500.000.-, por concepto de reposición de papel mural;
- b) La suma de \$800.000.-, por concepto de reposición de piso flotante;
- c) La suma de \$2.000.000.-, por concepto de reparación de daños en muro exterior;
- d) La suma de \$180.000.-, por concepto de proyecto de áreas verdes (instalación de seis árboles tipos quillay);



e) La suma de \$19.500.000.-, por concepto de cambio de tubería de alimentación de agua potable de PPR a cobre, corte y excavación de radier para retiro de tubería PPR que alimenta con agua el domicilio, retiro de tubería, instalación tubería de cobre de 3/4 desde el medidor hasta el ingreso a la casa (baños, lavandería) primer piso y llegada al baño segundo piso, instalación de tubería 1/2 en interior del domicilio para la distribución de agua en baños, lavamanos, duchas, etc., conexión de equipos, reposición de radier y cerámicos retirados en pasillo lavandería, retiro y reposición de cerámicos muros, retiro de vulcanita en tabiques, instalación de vulcanita RH de 15 mm. en tabiquería, instalación de cerámicos en muro y pintura de casa exterior.

Añade que los montos referidos suman un total de \$22.980.000.-, a los que se debe agregar la suma de \$4.366.200.-, por concepto de IVA, lo cual da un total de \$27.346.200.-, todo ello según cotización de fecha *20 de julio de 2018*, realizada por la empresa San Sebastián.

Por otro lado, indica que debido a la humedad, se producen daños en la salud del infante de 25 días, los que avalúa en \$50.981.-, y gastos en hospedaje y lavandería por la suma de \$1.674.450.-

Afirma que todo lo descrito ha perjudicado enormemente su vida y la de su familia, que han tenido que abastecerse de agua, calentarla en ollas para así realizar el aseo diario, acarrear agua para poder ir al baño, lavar platos y manos, lo que ha afectado a su familia emocionalmente, por no contar con algo tan básico como es el suministro de agua potable, y al ver que la casa que con tanto esmero compraron solo les ha traído malos ratos, decepciones y penas.

Manifiesta que sufre permanentemente por sus hijos y su mujer, al no poder hacer nada para solucionar el problema que les aqueja, que se siente



desanimado, que ve el futuro con gran desazón, además de ello ha debido de incurrir en gastos que no le corresponden y ha sufrido daños materiales como consecuencia de la calidad deficiente de la vivienda comprada, entre ellos, *daños al piso flotante, papel mural inflado, cerámicas quebradas, daños en la red de agua caliente y fría, en muro exterior, y en los baños productos de filtraciones.*

Señala que además de lo descrito, la empresa jamás concreta el proyecto de áreas verdes, ya que al firmar el contrato se le indica que existirían árboles en toda la cuadra.

Reitera que producto de la humedad y la falta de agua su familia ha enfermado, debiendo gastar en consulta y medicamentos, así como en alojamiento y lavandería, todo sumado al enorme daño moral que ha sufrido, actuando ambas demandadas de manera negligente, causándole perjuicios y daños, sin que hasta la fecha le hayan entregado alguna solución.

Respecto del daño emergente, sostiene que se encuentra determinado por el empobrecimiento real y efectivo que ha sufrido en su patrimonio, lo que acreditará en su oportunidad, el que ascienden a la suma de \$29.071.631.-, los cuales desglosa en los mismos términos ya referidos.

En cuanto al daño moral, afirma que la situación antes descrita ha producido un gran agravio de carácter psicológico, por cuanto comprar su casa ha significado un gran esfuerzo monetario, invirtiendo su tiempo y energías en un proyecto que junto a su familia concebían como un hermoso proyecto de vida.

Indica que les fue ofrecido una casa de calidad excepcional, un hermoso entorno, áreas verdes, árboles, en fin era un sueño cumplido, sueño que se vio truncado por el *actuar negligente de la demandada*, por cuanto sufrieron los



impases descritos producto de la *mala calidad de la vivienda comprada*, lo que ha provocado un enorme perjuicio moral, al verse obligados como familia a adquirir agua envasada, conseguir agua a sus familiares, calentar agua, asearse con jarros, acarrear agua para poder ir al WC, ver como su casa se deteriora, quebrándose cerámicas, soportando inundaciones, filtraciones, humedad.

Manifiesta que sus hijos han enfermado, que no pueden asearse como corresponde, situación que les ha generado un gran desgaste psicológico, que por su parte muchas veces no consigue dormir, intentado encontrar alguna solución al problema que les aqueja, viviendo de la caridad de sus familiares para lavar sus ropas, ya que no siempre es posible pagar lavandería.

Sostiene que de todas sus solicitudes y reclamos, la empresa ha hecho más que caso omiso, sintiendo gran impotencia, viendo el futuro con pesimismo, la tristeza lo agobia, ya que es muy difícil vivir sin suministro de agua, que su familia no merece pasar por aquello sobre todo por cuanto esto ha sido consecuencia del actuar negligente de la empresa inmobiliaria.

Indica que la doctrina ha conceptualizado el daño moral como *el pesar, dolor o molestia que sufre una persona en su sensibilidad física, o en sus sentimientos, creencias o afectos*, que también se ha dicho que es aquel que proviene de *toda acción que puede estimarse lesiva a las facultades espirituales a los afectos, o a las condiciones sociales o morales inherentes a la personalidad humana*, o bien, que es todo aquello que signifique un menoscabo en los atributos en las facultades morales del que sufre el daño.

Reitera que el actuar de la parte demandada le ha ocasionado angustia, daño, agobio, que no puede dormir tranquilo, que ha quedado con desconfianza



hacia las personas, así como con inseguridades, además de los malos ratos que no le correspondían.

Por lo anterior, manifiesta que el daño moral solo es reparable con **la suma de \$50.000.000.-**, o lo que el tribunal estime de justicia, suma que deberá ser debidamente reajustada, y a la que deberán aplicarse los correspondientes intereses desde la presentación de la demanda, hasta su pago efectivo, más las costas de la causa.

Finalmente, y previas citas de los artículos 1437 y 1556 del Código Civil, solicita tener por entablada demanda de indemnización de perjuicios en juicio ordinario, en contra de INMOBILIARIA PARQUE INGLÉS LIMITADA y CONSTRUCTORA PRODELCA S.A, ambas ya individualizadas, admitirla a tramitación y acogéndola en todas sus partes, condenar a las demandadas a pagar:

1) La **suma de \$79.071.631.-**, más reajustes e intereses, según el alza que experimente el Índice de Precios al Consumidor, desde la fecha de la presentación de la demanda hasta el pago efectivo, por concepto de daño emergente, lucro cesante y daño moral, o por la suma que el tribunal estime de justicia; y,

2) Las costas de la causa.

Con fecha *05 de septiembre de 2018*, se provee la demanda.

Con fecha *23 de enero de 2019*, se notifica la demanda a don Rinaldo Osvaldo Amleto Innocenti Bustos, en representación de INMOBILIARIA PARQUE INGLÉS LIMITADA, y a don Sergio José Prieto Larraín, en representación de CONSTRUCTORA PRODELCA S.A., ambas en la forma dispuesta por el artículo 44 inciso 2° del Código de Procedimiento Civil.



Con fecha *07 de febrero de 2019*, comparece el abogado don Francisco Manuel Reyes Cárdenas, en representación convencional de CONSTRUCTORA PRODELCA S.A., quién contesta la demanda, solicitando su rechazo, con costas.

Fundamenta su contestación, en que la demanda constituye un ejercicio abusivo del derecho a pedir justicia, toda vez que el proyecto inmobiliario “Parque Inglés III” cumple con altos estándares de calidad y, frente a los desperfectos que ha presentado la vivienda ubicada en Avenida Doctor Juan Sanhueza López Norte, No. 1621, sitio 1, manzana 1, del conjunto habitacional “Parque Inglés III”, la demandante ha recibido una excelente atención de post venta.

Señala que el conjunto habitacional “Parque Inglés III” fue concebido como un referente de diseño y calidad, que para lograr esto INMOBILIARIA PARQUE INGLÉS LIMITADA, encargó su construcción a CONSTRUCTORA PRODELCA S.A., cuya trayectoria de más de 30 años la avalan como una de las constructoras de vanguardia en la IV Región, y cuyas construcciones han resistido a toda clase de eventos naturales.

Indica que no obstante lo anterior, no puede desatenderse que la construcción de cualquier vivienda es un proceso complejo, en el que se integra una gran cantidad de subprocesos de especialidad cuya articulación plantea desafíos para el constructor, lo que hace prácticamente inconcebible una construcción exenta de desperfectos, puesto que el proceso de construcción es finalmente una obra del hombre y como tal susceptible de presentar defectos.

Agrega que los eventuales desperfectos que pudiera presentar una construcción deben siempre ser evaluados por el adquirente, bajo criterios de razonabilidad - naturaleza y magnitud de los desperfectos - y a la luz de la



conducta desplegada por el propietario primer vendedor - si ha cumplido o se ha allanado a cumplir con sus obligaciones -, lo que es desconocido por el demandante, en la interposición de su demanda.

Añade que la calidad del conjunto habitacional “Parque Inglés III” , se ve reflejada en el *Certificado de Recepción Definitiva No. 226*, emitido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Ovalle, con fecha *7 de septiembre de 2016*, quién certificó que las obras ejecutadas fueran concordantes con el permiso de edificación aprobado, y que se tuvo a la vista en el informe de la Revisor Independiente, doña Ana María Owens.

Sostiene que de esta manera, es necesario poner los hechos en su real perspectiva:

1) La vivienda ubicada en Avenida Doctor Juan Sanhueza López Norte No. 1621, sitio 1, manzana 1, del conjunto habitacional “Parque Inglés III” fue recibida por la Dirección de Obras Municipales luego de comprobar que su construcción se sujetó a la normativa de urbanismo y construcción vigente;

2) Los desperfectos que afectaban la vivienda del demandante eran menores y en gran parte afectaban a elementos de terminaciones;

3) Cada uno de los desperfectos fue atendido por la inmobiliaria;

4) Mientras el demandante permitió ejecutar el servicio de postventa, gran parte de los desperfectos fueron solucionados, pero algunos desperfectos quedaron inconclusos;

5) Durante todo el tiempo la inmobiliaria ha estado llana a efectuar los trabajos de postventa que se requieran, pero el demandante no ha autorizado el desarrollo de los trabajos.



Afirma en este punto, que en ningún momento el inmueble ha dejado de tener la calidad o aptitud para satisfacer el propósito natural a que se destinaría.

Respecto del cumplimiento de INMOBILIARIA PARQUE INGLÉS de su obligación legal de garantía, señala que el demandante en su libelo ha presentado una serie de solicitudes de postventa que han sido debidamente atendidas por el equipo técnico de la inmobiliaria, pasando a detallar la atención que la inmobiliaria y la constructora han otorgado en cada uno de los episodios que se han descrito en la demanda, refutando cada uno de ellos.

1) El día *08 de noviembre de 2016*, el demandante se contacta con la inmobiliaria indicando que su vivienda presentaba problemas en la instalación de la cerámica de los baños, agendándose una visita del equipo de postventa para el día *11 de noviembre de 2016*, efectuándose las reparaciones correspondientes, por lo que no es efectivo que el trabajo seguía pendiente, puesto que el demandante firmó el acta de recepción de trabajos manifestando su conformidad sobre todas las reparaciones efectuadas por el equipo de postventa, sin indicar observación alguna.

Añade que con respecto a las cerámicas que según el demandante quedaron pendientes de trabajo, estas últimas se dañaron con posterioridad a la visita efectuada el día *11 de noviembre de 2016*, dando origen a una nueva solicitud de postventa ingresada bajo el No. 75.

2) El día *27 de marzo de 2017*, el demandante ingresa la solicitud de postventa No. 75, en la cual manifiesta que no estaba conforme con los trabajos efectuados por el equipo de postventa, puesto que un gran número de cerámicas se encontraban dañadas, situación que dista completamente de la realidad, puesto



que la solicitud de postventa No. 75, en relación a cerámicas quebradas y fuera de tono, no logró materializarse por la inactividad del demandante, ya que ingresada la solicitud, el equipo de postventa lo contacta de inmediato para agendar una visita de inspección a su vivienda, sin que respondiera al llamado, razón por la cual no se pudo concretar la visita.

3) El día *13 de Julio de 2017*, el demandante acude al SERNAC ingresándose su caso bajo el No. R2017W1606589, el que fue cerrado por el referido servicio, debido a que las alegaciones formuladas no tenían suficiente sustento.

Agrega que el equipo de postventa se contactó con el demandante, agendado una visita en la que se repararon todas las cerámicas que hasta ese momento se encontraban quebradas.

4) El día *28 de agosto de 2017*, el demandante ingresa la solicitud de postventa No. 314, en la cual manifiesta que la vivienda comenzó a experimentar problemas de presión de agua, por causa de una *fuga de agua* en el baño de visitas del primer piso, solicitud que fue atendida por el equipo técnico en tiempo y forma, lo que queda plasmado en el acta de recepción de trabajos que firmó el cliente con fecha *08 de septiembre de 2017*, manifestando su plena conformidad con los trabajos y sin dar cuenta de ninguna observación, dejándose constancia por el equipo técnico, que procedió a la reparación de todas las filtraciones existentes en el baño de visitas del primer piso de la vivienda.

5) El día *26 de mayo de 2018*, el demandante señala que una *nueva fuga de agua* afecta al mismo sector de la vivienda que fue reparado el año anterior, sosteniendo que estuvo sin agua por una semana entera, lo que no es



efectivo, ya que el equipo técnico de postventa acudió a la vivienda a reparar el desperfecto al día siguiente al cual el demandante dio aviso de la filtración, quedando la vivienda con servicio de agua y con el baño operativo el día de la visita.

Manifiesta que una semana después, el equipo de postventa acudió nuevamente a la vivienda con la finalidad de concluir los trabajos de terminaciones que tuvieron su origen en la reparación de la filtración, tales como pintura y cerámica, sin embargo estos últimos no tienen relación alguna con la funcionalidad y utilización del baño, el que había quedado operativo al día siguiente de efectuado el reclamo.

Refiere que ante cualquier filtración de agua el equipo de postventa de la inmobiliaria acude de forma inmediata a dar una solución, sin embargo las terminaciones se programan en la medida que exista disponibilidad de personal idóneo para ejecutar estos trabajos, los que por lo demás, se ejecutaron de forma expedita.

6) El día *02 de julio de 2018*, el demandante señala que se presenta en la vivienda una *tercera fuga de agua subterránea* en la logia, percatándose de ello, puesto que el calefón se mantenía prendido durante un lapso de tiempo después de cortar la llave de paso, motivo por el cual, el día *04 de junio de 2018* el equipo de postventa acude a la vivienda del demandante, analiza el desperfecto, y efectúa las reparaciones correspondientes en tiempo y forma.

Afirma que sin perjuicio de lo anterior, el demandante se niega a firmar la recepción de los trabajos aduciendo que todavía no se habían reparado las cerámicas quebradas, no obstante que el objeto de la solicitud consistente en la



reparación de la fuga de agua fue atendida debidamente, por lo que deciden dar por cerrada la solicitud de postventa.

7) El día *09 de julio de 2018*, el demandante ingresa la solicitud de postventa No. 278, en la cual da cuenta de una *cuarta fuga de agua caliente subterránea* que provoca que el calefón se encienda, asistiendo el equipo de postventa el día *10 de julio de 2018*, procediendo a reparar inmediatamente la cañería.

Sostiene que sin perjuicio de lo anterior, el demandante se niega a firmar el acta de recepción, ya que a su juicio todavía no se habían solucionado todos los desperfectos, razón por la cual el equipo técnico deja constancia de la negativa en una nota escrita por el encargado de postventa en el levantamiento de observaciones, dándose por cerrada la solicitud de postventa.

8) El día *09 de julio de 2018*, el demandante ingresa la solicitud de postventa No. 279, reportando nuevamente la existencia de cerámicas quebradas en los baños, señalando en su libelo que no había recibido respuesta alguna de la inmobiliaria.

Al respecto indica el demandado, que el equipo de postventa se contacta rápidamente con el demandante para atender su solicitud, sin que este último confirmara la fecha de la visita del equipo técnico, razón por la cual, no fue posible concretarla, ya que la inmobiliaria no contaba con una autorización de ingreso a la vivienda.

9) El día *17 de julio de 2018*, el demandante da cuenta de una *quinta fuga de agua en los baños*, señalando que dos baños quedan sin funcionamiento, perdiendo el suministro de agua caliente.



Indica el demandado, que el equipo de postventa de la inmobiliaria se contacta rápidamente con el demandante para atender su solicitud, sin embargo este último no confirma la fecha de visita del equipo técnico.

10) El día *19 de julio de 2018*, el demandante ingresa la solicitud de postventa No. 302, reportando una *sexta filtración de agua al exterior de la cocina*, que lo deja sin agua para lavar los platos y otros utensilios, por lo que el equipo de postventa acude a la vivienda el día *20 de julio de 2018*, procediendo a reparar la filtración en el sector de la logia, mediante un cambio de las cañerías de PPR a cobre, tal como lo había solicitado el demandante.

Sostiene que no obstante lo anterior, el demandante se niega a firmar el acta de observaciones levantada una vez realizados los trabajos, señalando que no lo haría hasta que se cambiaran todas las cañerías de la vivienda a material cobre, lo que a juicio de la demandada es injustificado, puesto que las filtraciones se presentaron en lugares específicos de la vivienda, dándose por cerrada la solicitud de postventa.

Afirma que si bien, la vivienda del demandante ha presentado problemas puntuales, ellos han sido debidamente atendidos por el equipo de postventa de la inmobiliaria, según dan cuenta las actas de recepción de trabajos por él suscritas, en la que recibe sin observaciones gran parte de los trabajos de reparación.

Finalmente refiere que todos estos problemas no son susceptibles de causar un daño real y efectivo, máxime si fueron debidamente atendidos y solucionados en tiempo y forma por el equipo de postventa de la inmobiliaria.

Respecto de la procedencia del cambio de las tuberías de polipropileno a cobre, indica que el demandante sostiene sin fundamentos técnicos que las tuberías de polipropileno instaladas en la vivienda son la causa que originó las



filtraciones, razón por la cual señala que el problema de las filtraciones solo sería solucionable “*con el cambio de todos los ductos de cobre a manos de un profesional*”, aseveración que es errada, toda vez que el polipropileno es un material que cuenta con una serie de ventajas por sobre el cobre, ya que este último, a pesar de su reconocimiento internacional en la instalación de tuberías, adolece de fallas en zonas cruciales como son las uniones, ya sea por defectos en la soldadura, o por efectos de la presión del agua y la temperatura.

A continuación indica como cualidades del polipropileno, las siguientes:

1) Tiene una óptima relación entre rigidez y peso específico, lo que permite el diseño de piezas adecuadamente resistentes y con un peso reducido respecto del cobre; 2) Tiene una alta resistencia química, lo que hace que sea un material atóxico, anulando la posibilidad de contaminación de las sustancias en contacto con la pieza; 3) Tiene resistencia a altas temperaturas; 4) Tiene gran resistencia mecánica y larga duración de vida útil; 5) Los tubos tienen bajo peso; 6) Cuenta con mayor facilidad de instalación; 7) Tiene mayor resistencia a la exposición de rayos solares; y, 8) Tiene mayor resistencia al contacto con cal, cemento y otras sustancias corrosivas. Todo lo cual, tiene respaldo en numerosas certificaciones internacionales y estudio, a saber: CESMEC (Chile), ISO 9001, SKZ (Alemania), KIWA (Holanda), logrando atravesar con éxito rigurosas pruebas, permitiéndose su uso en países de todos los continentes.

Manifiesta que el polipropileno, en lo que respecta al cobre, cuenta con las siguientes ventajas: 1) No necesita aislación, a diferencia de lo que ocurre con el cobre; 2) Resiste la corrosión indefinidamente, a diferencia de lo que ocurre con el cobre, el cual si bien resiste muy bien los factores corrosivos (humedad y calor), a largo plazo se puede corroer; 3) Debido a su superficie



lisa y libre de porosidades, no permite las incrustaciones de sarro, asegurando valores constantes de caudal y presión de agua a lo largo del tiempo, el cobre, en cambio, puede sufrir incrustaciones y reducir el volumen de agua por unidad de tiempo; 4) Resiste a corrientes galvánicas, por ser malas conductoras eléctricas, a diferencia de lo que ocurre con el cobre, el cual puede sufrir perforaciones debido a la conducción de electricidad; 5) Tiene una baja pérdida de calor, lo que lo hace un buen aislante térmico, el cobre en cambio, pierde más rápido la temperatura; 6) Tiene un muy bajo nivel de ruidos de las instalaciones; 7) Tiene una mejor resistencia a las bajas temperaturas, puesto que es un material más flexible que el cobre, lo que permite que la elasticidad de los tubos ceda si un líquido se congela en su interior; 8) Tiene una vida útil superior a 50 años; 9) Dado que el polipropileno es flexible y elástico, es ideal para zonas sísmicas; 10) Tiene una resistencia prácticamente ilimitada con respecto a la erosión; 11) Es un material atóxico, y cumple perfectamente con las normas de higiene sanitarias internacionales y chilenas (Hygiene Institue de Alemania y NCh 425, 1801, 1802, 1803); 12) Permite un consumo de agua bastante caliente aún sin que el tubo haya alcanzado las condiciones de régimen, el cobre, en cambio, requiere más tiempo para circular agua caliente, y por ser metal, el agua sale menos caliente que en comparación al polipropileno, lo que permite un ahorro de energía de entre un 15 a un 20%; 13) Tiene una notoria menor resistencia al desplazamiento de los fluidos, lo que permite alcanzar velocidades de circulación del agua bastante elevadas, en comparación al cobre; 14) Es de más fácil instalación, versus el cobre, el cual requiere mucha habilidad del personal, puesto que si las soldaduras quedan mal instaladas, rápidamente se evidencian fugas; 15) Logra una mejor presión de agua y



menores pérdidas de carga, en comparación al cobre; y 16) Si la utilización del polipropileno se justificara por un motivo económico, esto también sería errado, ya que las tuberías de polipropileno son más caras que las de cobre.

Finalmente afirma, que todas las ventajas antes descritas permiten sostener que el cambio de las tuberías de polipropileno a cobre no se justifica desde un punto de vista técnico, de modo que lo solicitado por el demandante no es procedente, ya que todo lo señalado con anterioridad indica la utilización de tuberías de polipropileno, no obstante, y con el objeto de darle tranquilidad al demandante, de igual forma el equipo de postventa hizo las modificaciones de polipropileno a cobre en las zonas afectadas por las filtraciones.

En cuanto a la relación de causalidad entre la cuarta fuga de agua caliente y la enfermedad de la hija del demandante, indica que el demandante sostiene que producto de una fuga de agua caliente, su hija se enfermó con una infección de tipo *conjuntivitis mucopurulenta* por no contar con agua para lavarse las manos y cara.

Al respecto, señala que el demandante no explica el vínculo de causalidad entre la fuga de agua caliente y la enfermedad de su hija, presupuesto fundamental para configurar la responsabilidad civil de la constructora.

Por su parte, manifiesta que ante una fuga de agua caliente existen otras formas alternativas para que poder lavar con agua caliente las manos y la cara, como por ejemplo, *calentar o hervir agua a través de un hervidor o una tetera*, pudiendo producirse una enfermedad de esta naturaleza por múltiples factores, desconociendo el deber de cuidado que los padres tuvieron para que la menor no se enfermara, motivo por el cual, consideran que las alegaciones del



demandante deben ser desestimadas, por ser infundadas, y por no explicar detalladamente por qué una filtración de agua constituye una causa suficiente para originar una *conjunctivitis mucopurulenta* en la menor.

En cuanto a la improcedencia de los daños reclamados, indica que en la demanda se reclaman algunos daños que han sido descritos de manera absolutamente genérica, lo que hace incierta su existencia, y otros que de ser efectivos, su concurrencia no guarda relación de causalidad con la actividad de los demandados, ya que el requisito de causalidad limita la responsabilidad: “*porque no se responde de todas las consecuencias del hecho, sino sólo de aquellas que en virtud de un juicio normativo son atribuibles al mismo*”, según se señala en la obra que cita.

Respecto al análisis de cada uno de los daños reclamados, manifiesta lo siguiente:

1) *Reposición de papel mural*: El demandante solicita la indemnización de \$500.000.- correspondientes al valor de reposición del papel mural, sin señalar si este corresponde al papel mural de toda la vivienda, o de los muros ubicados en la zona de la vivienda afectada por las filtraciones, tampoco explica de qué manera se ha visto afectado el papel mural de la vivienda, ni especifica los gastos en los que ha tenido que incurrir para reponer el papel mural, sólo señala y cuantifica de forma genérica un gasto cuya existencia es absolutamente incierta.

2) *Reposición del piso flotante*: El demandante solicita la indemnización de \$800.000.- correspondientes al valor de reposición del piso flotante, sin señalar si este corresponde al piso flotante de toda la vivienda, o de algún sector de la misma, tampoco explica de qué manera se ha visto afectado el piso



flotante de la vivienda, ya que ni siquiera esto fue objeto de una solicitud de postventa que diera la posibilidad de dar una solución concreta al problema, pareciendo ser que se intenta dar más fuerza y cuantía a la demanda a través de daños cuyas causas no son explicadas.

Agrega que en el libelo no se indica de qué forma se determinó este daño o cuáles fueron los hechos que dieron origen al daño en el piso flotante, lo que se opone abiertamente a la certidumbre del daño, por lo que no puede ser indemnizado, ya que solo señala y cuantifica de forma genérica un gasto cuya existencia es absolutamente incierta.

3) *Reparación de daños en muro exterior*: El demandante solicita la indemnización de \$2.000.000.- correspondiente al valor de reparación de daños en el muro exterior, sin haber utilizado nunca el canal de postventa para denunciar esta situación, lo que hubiese permitido dar una solución concreta a los problemas del muro, incorporando este ítem solo una vez que decide demandar.

Añade que en la demanda no se indica en qué consisten los daños que sufrió el muro, ni bajo qué circunstancias se produjeron, la forma en que se determinó su cuantía, cuál fue su causa, qué muro de la vivienda resultó afectado, es decir, solo se señalan daños de forma incierta y genérica que no cumplen con las características de ser indemnizados.

4) *Instalación de proyecto áreas verdes*: El demandante solicita la indemnización de \$180.000.- correspondientes a la instalación de seis árboles tipos quillay, sin que señale cómo se origina este daño, el motivo por el que debe ser indemnizado ni la forma en que fue cuantificado, de modo que



nuevamente incurre en una incerteza e indeterminación que impiden que el daño pueda ser indemnizado.

Por otro lado, indica que si lo hace bajo el supuesto del no cumplimiento del proyecto de áreas verdes, tampoco lo hizo presente durante los más de dos años que han transcurrido desde la entrega de la propiedad, ya sea por la vía informal o a través del canal de postventa.

5) *Cambio de tubería de alimentación de agua potable de polipropileno a cobre:* El demandante solicita la indemnización de \$19.500.000.- correspondientes al cambio de tubería de alimentación de agua potable de polipropileno a cobre, corte y excavación de radier para el retiro de tubería de polipropileno que alimenta con agua el domicilio, retiro de tubería, instalación de tubería de cobre de 3/4 desde el medidor hasta el ingreso a la casa (baños y lavandería) primer piso y llegada al baño del segundo piso, instalación de tubería 1/2 en el interior del domicilio para distribución de agua en baños, lavamanos, duchas, etc., conexión de equipos, reposición de radier y cerámicos retirados en pasillo lavandería, retiro y reposición de cerámicos de muros, retiro de vulcanita en tabiques, instalación de vulcanita RH de 15 mm., en tabiquería, instalación de cerámicos en muro, y pintura de casa exterior.

Al respecto, sostiene que sobre la base de lo ya expuesto, considera injustificado implementar un cambio de esta magnitud, ya que implicaría una intervención exhaustiva de toda la vivienda, en circunstancias que las filtraciones se presentaron en la logia y en el baño de visitas, según fue informado por el demandante al canal de postventa, dando lugar a la atención No. 302, donde la inmobiliaria accedió a la solicitud procediendo a reparar la filtración existente en



estas zonas mediante un cambio de las cañerías del sector de polipropileno a cobre.

Afirma que el demandante no explica en su líbello el motivo por el cual está solicitando un trabajo de esta magnitud, en circunstancias que las filtraciones se presentaron en lugares muy específicos de la vivienda, ni tampoco señala cuál es el vínculo de causalidad entre el hecho del demandado y el daño sufrido por el demandante, encontrándose en definitiva, frente a un daño que es incierto e indeterminado y cuya causalidad no ha sido debidamente expuesta.

6) *Otros gastos*: El demandante solicita la indemnización de \$4.366.200.- por concepto de IVA; de \$50.981.- por daños en la salud del infante de 25 días; y de \$1.674.450.- por gastos en hospedaje y lavandería.

Respecto al *pago de IVA*, señala que ante la improcedencia de los daños referidos, no se debería incluir este pago, siendo por lo demás su fundamento vago e impreciso, ya que pareciera referirse a un cobro incluido en el presupuesto confeccionado por la empresa San Sebastián, cuya actividad ni siquiera es explicada en la demanda, así como tampoco la forma en que fue confeccionado y lo que fue incluido.

En cuanto a los *daños en la salud del infante*, reitera que el demandante no explica el vínculo de causalidad entre la fuga de agua caliente y la enfermedad de la menor, presupuesto fundamental para configurar la responsabilidad civil de la inmobiliaria.

Sobre los *gastos de hospedaje y lavandería*, manifiesta que el demandante no explica el motivo por el que se hospedó fuera de su hogar, ni el lugar dónde lo hizo ni los días que fueron, es decir, nuevamente hace una *estimación del daño vaga e imprecisa* sin explicar el vínculo de causalidad entre



el hecho ocurrido y el daño sufrido, y que por lo demás, en la demanda nunca se señala que la vivienda quedó inhabitable, sino que siempre se refiere a hechos ocurridos en sectores específicos de ella, razones todas por la que este daño no puede ser indemnizado.

7) *Daño Moral:* El demandante reclama una indemnización de \$70.000.000.-, por el gran agravio de carácter psicológico que significó comprar esta vivienda, invirtiendo tiempo y energía en este proyecto, y también porque la mala calidad de la vivienda lo ha obligado a adquirir agua envasada, conseguir agua, calentar agua, asearse con jarros, acarrear agua para ir al W.C., entre otros problemas, haciendo caso omiso la empresa a las solicitudes y reclamos que ha efectuado.

Al respecto, afirma en *primer lugar*, que como todo daño, el daño moral debe ser acreditado por quien lo alega, por lo que ante todo, el demandante deberá acreditar una afección a sus emociones susceptible de ser indemnizada, y que recaiga sobre un bien personal de aquellos que ordinariamente produzcan este efecto. Sobre este punto, y según la obra que cita, indica que se ha señalado que: *“Según la opinión dominante, basta que la víctima acredite la lesión de un bien personal de aquellos que ordinariamente producen aflicción o deterioran el goce de la vida, para que se infiera el daño”*.

En *segundo término*, manifiesta que es necesario hacer presente que cualquiera sea el dolor que pudiera haber padecido el demandante, este también tendría su origen, en parte, por no dar su autorización para que la inmobiliaria ingrese a la vivienda a reparar los desperfectos, es decir, ha sido el propio demandante el que ha contribuido a la causación o agravación del daño al impedir las reparaciones.



Finalmente, en *tercer lugar* sostiene que a juicio de esa parte, la evaluación de este supuesto daño resulta desmedida, sobre todo si se la compara con las sumas concedidas por nuestros Tribunales Superiores de Justicia con motivo del daño moral ocasionado a propósito de la muerte, máximo atentado contra la vida, bien jurídico de la mayor importancia en nuestro ordenamiento jurídico, haciendo referencia a algunos fallos sobre el tema, donde se aprecia que en su mayoría se condenó a sumas considerablemente inferiores a las demandadas en autos, con motivo del daño moral producido por afección a un bien jurídico de mayor trascendencia que la “*angustia, daño, agobio*” y los *desvelos* que dice haber sufrido en este caso el demandado, lo que fuerza a su reducción.

Con fecha *07 de febrero de 2019*, comparece el abogado don Francisco Manuel Reyes Cárdenas, en representación convencional de INMOBILIARIA PARQUE INGLÉS LIMITADA, quién contesta la demanda, solicitando su rechazo, con costas.

Fundamenta su contestación, en que la demanda constituye un ejercicio abusivo del derecho a pedir justicia, toda vez que el proyecto inmobiliario “Parque Inglés III” cumple con altos estándares de calidad y, frente a los desperfectos que ha presentado la vivienda ubicada en Avenida Doctor Juan Sanhueza López Norte, No. 1621, sitio 1, manzana 1, del conjunto habitacional “Parque Inglés III”, la demandante ha recibido una excelente atención de post venta.

Señala que el conjunto habitacional “Parque Inglés III” fue concebido como un referente de diseño y calidad, que para lograr esto Inmobiliaria Parque Inglés Limitada encargó su construcción a CONSTRUCTORA PRODELCA S.A.,



cuya trayectoria de más de 30 años la avalan como una de las constructoras de vanguardia en la Cuarta Región, y cuyas construcciones han resistido a toda clase de eventos naturales.

Indica que, no obstante lo anterior, no puede desatenderse que la construcción de cualquier vivienda es un proceso complejo, en el que se integra una gran cantidad de subprocesos de especialidad cuya articulación plantea desafíos para el constructor, lo que hace prácticamente inconcebible una construcción exenta de desperfectos, puesto que el proceso de construcción es finalmente una obra del hombre y como tal, susceptible de presentar defectos.

Agrega que los eventuales desperfectos que pudiera presentar una construcción deben siempre ser evaluados por el adquirente, bajo criterios de razonabilidad - naturaleza y magnitud de los desperfectos - y a la luz de la conducta desplegada por el propietario primer vendedor - si ha cumplido o se ha allanado a cumplir con sus obligaciones -, lo que es desconocido por el demandante en su demanda.

Añade que la calidad del conjunto habitacional “Parque Inglés III” , se ve reflejada en el *Certificado de Recepción Definitiva No. 226*, emitido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Ovalle con fecha *7 de septiembre de 2016*, quién certificó que las obras ejecutadas fueran concordantes con el permiso de edificación aprobado, y que se tuvo a la vista en el informe de la revisor independiente, doña Ana María Owens.

Sostiene que de esta manera, es necesario poner los hechos en su real perspectiva:

1) La vivienda ubicada en Avenida Doctor Juan Sanhueza López Norte No. 1621, sitio 1, manzana 1, del conjunto habitacional “Parque Inglés III”



fue recibida por la Dirección de Obras Municipales luego de comprobar que su construcción se sujetó a la normativa de urbanismo y construcción vigente;

2) Los desperfectos que afectaban la vivienda del demandante eran menores y en gran parte afectaban a elementos de terminaciones;

3) Cada uno de los desperfectos fue atendido por la inmobiliaria;

4) Mientras el demandante permitió ejecutar el servicio de postventa, gran parte de los desperfectos fueron solucionados, pero algunos desperfectos quedaron inconclusos;

5) Durante todo el tiempo la inmobiliaria ha estado llana a efectuar los trabajos de postventa que se requieran pero el demandante no ha autorizado el desarrollo de los trabajos.

Afirma que en ningún momento el inmueble ha dejado de tener la calidad o aptitud para satisfacer el propósito natural a que se destinaría.

Respecto del cumplimiento de INMOBILIARIA PARQUE INGLÉS de su obligación legal de garantía, señala que el demandante en su libelo ha presentado una serie de solicitudes de postventa que han sido debidamente atendidas por el equipo técnico de la inmobiliaria, detallando la atención otorgada en cada uno de los episodios descritos en la demanda, los cuales refutan conforme lo siguiente.

1) El día *08 de noviembre de 2016*, el demandante se contacta con la inmobiliaria indicando que su vivienda presentaba problemas en la instalación de la cerámica de los baños, agendándose una visita del equipo de postventa para el día *11 de noviembre de 2016*, efectuándose las reparaciones correspondientes, por lo que no es efectivo que el trabajo seguía pendiente, puesto que el demandante firmó el acta de recepción de trabajos manifestando su conformidad



sobre todas las reparaciones efectuadas por el equipo de postventa, sin indicar observación alguna.

Añade que con respecto a las cerámicas que según el demandante quedaron pendientes de trabajo, estas últimas se dañaron con posterioridad a la visita efectuada el día *11 de noviembre de 2016*, dando origen a una nueva solicitud de postventa ingresada bajo el No. 75.

2) El día *27 de marzo de 2017*, el demandante ingresa la solicitud de postventa No. 75, en la cual manifiesta que no estaba conforme con los trabajos efectuados por el equipo de postventa, puesto que un gran número de cerámicas se encontraban dañadas, situación que dista completamente de la realidad, puesto que la solicitud de postventa No. 75, en relación a cerámicas quebradas y fuera de tono, no logró materializarse por la inactividad del demandante, ya que ingresada la solicitud, el equipo de postventa lo contacta de inmediato para agendar una visita de inspección a su vivienda, sin que respondiera al llamado, razón por la cual no se pudo concretar la visita.

3) El día *13 de Julio de 2017*, el demandante acude al SERNAC ingresándose su caso bajo el No. R2017W1606589, el que fue cerrado por el referido servicio, debido a que las alegaciones formuladas no tenían suficiente sustento.

Agrega que el equipo de postventa se contactó con el demandante, agendado una visita en la que se repararon todas las cerámicas que hasta ese momento se encontraban quebradas.

4) El día *28 de agosto de 2017*, el demandante ingresa la solicitud de postventa No. 314, en la cual manifiesta que la vivienda comienza a experimentar problemas de presión de agua, por causa de una *fuga de agua* en



el baño de visitas del primer piso, solicitud que fue atendida por el equipo técnico en tiempo y forma, lo que queda plasmado en el acta de recepción de trabajos que firmó el cliente con fecha *08 de septiembre de 2017*, manifestando su plena conformidad con los trabajos y sin dar cuenta de ninguna observación, dejándose constancia por el equipo técnico, que procedió a la reparación de todas las filtraciones existentes en el baño de visitas del primer piso de la vivienda.

5) El día *26 de mayo de 2018*, el demandante señala que una *nueva fuga de agua* afecta al mismo sector de la vivienda que fue reparado el año anterior, sosteniendo que estuvo sin agua por una semana entera, lo que no es efectivo, ya que el equipo técnico de postventa acudió a la vivienda a reparar el desperfecto al día siguiente al cual el demandante dio aviso de la filtración, quedando la vivienda con servicio de agua y con el baño operativo el día de la visita.

Manifiesta que una semana después, el equipo de postventa acudió nuevamente a la vivienda con la finalidad de concluir los trabajos de terminaciones que tuvieron su origen en la reparación de la filtración, tales como pintura y cerámica, sin embargo estos últimos no tienen relación alguna con la funcionalidad y utilización del baño, el que había quedado operativo al día siguiente de efectuado el reclamo.

Refiere que ante cualquier filtración de agua el equipo de postventa de la inmobiliaria acude de forma inmediata a dar una solución, sin embargo las terminaciones se programan en la medida que exista disponibilidad de personal idóneo para ejecutar estos trabajos, los que por lo demás, se ejecutaron de forma expedita.



6) El día *02 de julio de 2018*, el demandante señala que se presenta en la vivienda una *tercera fuga de agua subterránea* en la logia, percatándose de ello, puesto que el calefón se mantenía prendido durante un lapso de tiempo después de cortar la llave de paso, motivo por el cual, el día *04 de junio de 2018* el equipo de postventa acude a la vivienda del demandante, analiza el desperfecto, y efectúa las reparaciones correspondientes en tiempo y forma.

Afirma que sin perjuicio de lo anterior, el demandante se niega a firmar la recepción de los trabajos aduciendo que todavía no se habían reparado las cerámicas quebradas, no obstante que el objeto de la solicitud consistente en la reparación de la fuga de agua fue atendida debidamente, por lo que deciden dar por cerrada la solicitud de postventa.

7) El día *09 de julio de 2018*, el demandante ingresa la solicitud de postventa No. 278, en la cual da cuenta de una *cuarta fuga de agua caliente subterránea* que provoca que el calefón se encienda, asistiendo el equipo de postventa el día *10 de julio de 2018*, procediendo a reparar inmediatamente la cañería.

Sostiene que, sin perjuicio de lo anterior, el demandante se niega a firmar el acta de recepción, ya que a su juicio todavía no se habían solucionado todos los desperfectos, razón por la cual el equipo técnico deja constancia de la negativa en una nota escrita por el encargado de postventa en el levantamiento de observaciones, dándose por cerrada la solicitud de postventa.

8) El día *09 de julio de 2018*, el demandante ingresa la solicitud de postventa No. 279, reportando nuevamente la existencia de cerámicas quebradas en los baños, señalando en su libelo, que no había recibido respuesta alguna de la inmobiliaria.



Al respecto indica el demandado, que el equipo de postventa se contacta rápidamente con el demandante para atender su solicitud, sin que este último confirmara la fecha de la visita del equipo técnico, razón por la cual, no fue posible concretar la visita, ya que la inmobiliaria no contaba con una autorización de ingreso a su vivienda.

9) El día *17 de julio de 2018*, el demandante da cuenta de una *quinta fuga de agua en los baños*, señalando que dos baños quedan sin funcionamiento, perdiendo el suministro de agua caliente.

Indica el demandado, que el equipo de postventa de la inmobiliaria se contacta rápidamente con el demandante para atender su solicitud, sin embargo este último no confirma la fecha de visita del equipo técnico.

10) El día *19 de julio de 2018*, el demandante ingresa la solicitud de postventa No. 302, reportando una *sexta filtración de agua al exterior de la cocina*, que lo deja sin agua para lavar los platos y otros utensilios, por lo que el equipo de postventa acude a la vivienda el día *20 de julio de 2018*, procediendo a reparar la filtración en el sector de la logia, mediante un cambio de las cañerías de PPR a cobre, tal como lo había solicitado el demandante.

Sostiene que, no obstante, el demandante se niega a firmar el acta de observaciones levantada una vez realizados los trabajos, señalando que no lo haría hasta que se cambiaran todas las cañerías de la vivienda a material cobre, lo que a juicio de la demandada es injustificado, puesto que las filtraciones se presentaron en lugares específicos de la vivienda, dándose por cerrada la solicitud de postventa.

Afirma que si bien, la vivienda del demandante ha presentado problemas puntuales, ellos han sido debidamente atendidos por el equipo de postventa de la



inmobiliaria, según dan cuenta las actas de recepción de trabajos por él suscritas, en la que recibe sin observaciones gran parte de los trabajos de reparación.

Finalmente, refiere que todos estos problemas no son susceptibles de causar un daño real y efectivo, máxime si fueron debidamente atendidos y solucionados en tiempo y forma por el equipo de postventa de la inmobiliaria.

Respecto de la procedencia del cambio de las tuberías de polipropileno a cobre, indica que el demandante sostiene, sin fundamentos técnicos, que las tuberías de polipropileno instaladas en la vivienda son la causa que originó las filtraciones, razón por la cual señala que el problema de las filtraciones solo sería solucionable *“con el cambio de todos los ductos de cobre a manos de un profesional”*, aseveración que es errada, toda vez que el polipropileno es un material que cuenta con una serie de ventajas por sobre el cobre, ya que este último, a pesar de su reconocimiento internacional en la instalación de tuberías, adolece de fallas en zonas cruciales como son las uniones, ya sea por defectos en la soldadura, o por efectos de la presión del agua y la temperatura.

Sostiene, en esta parte, que son cualidades del polipropileno las siguientes: 1) Tiene una óptima relación entre rigidez y peso específico, lo que permite el diseño de piezas adecuadamente resistentes y con un peso reducido respecto del cobre; 2) Tiene una alta resistencia química, lo que hace que sea un material atóxico, anulando la posibilidad de contaminación de las sustancias en contacto con la pieza; 3) Tiene resistencia a altas temperaturas; 4) Tiene gran resistencia mecánica y larga duración de vida útil; 5) Los tubos tienen bajo peso; 6) Cuenta con mayor facilidad de instalación; 7) Tiene mayor resistencia a la exposición de rayos solares; y, 8) Tiene mayor resistencia al contacto con cal, cemento y otras sustancias corrosivas. Todo lo cual, tiene respaldo en numerosas



certificaciones internacionales y estudio, a saber: CESMEC (Chile), ISO 9001, SKZ (Alemania), KIWA (Holanda), logrando atravesar con éxito rigurosas pruebas, permitiéndose su uso en países de todos los continentes.

Manifiesta que el polipropileno, en lo que respecta al cobre, cuenta con las siguientes ventajas: 1) No necesita aislación, a diferencia de lo que ocurre con el cobre; 2) Resiste la corrosión indefinidamente, a diferencia de lo que ocurre con el cobre, el cual si bien resiste muy bien los factores corrosivos (humedad y calor), a largo plazo se puede corroer; 3) Debido a su superficie lisa y libre de porosidades, no permite las incrustaciones de sarro, asegurando valores constantes de caudal y presión de agua a lo largo del tiempo, el cobre, en cambio, puede sufrir incrustaciones y reducir el volumen de agua por unidad de tiempo; 4) Resiste a corrientes galvánicas, por ser malas conductoras eléctricas, a diferencia de lo que ocurre con el cobre, el cual puede sufrir perforaciones debido a la conducción de electricidad; 5) Tiene una baja pérdida de calor, lo que lo hace un buen aislante térmico, el cobre en cambio, pierde más rápido la temperatura; 6) Tiene un muy bajo nivel de ruidos de las instalaciones; 7) Tiene una mejor resistencia a las bajas temperaturas, puesto que es un material más flexible que el cobre, lo que permite que la elasticidad de los tubos ceda si un líquido se congela en su interior; 8) Tiene una vida útil superior a 50 años; 9) Dado que el polipropileno es flexible y elástico, es ideal para zonas sísmicas; 10) Tiene una resistencia prácticamente ilimitada con respecto a la erosión; 11) Es un material atóxico, y cumple perfectamente con las normas de higiene sanitarias internacionales y chilenas (Hygiene Institue de Alemania y NCh 425, 1801, 1802, 1803); 12) Permite un consumo de agua bastante caliente aún sin que el tubo haya alcanzado las condiciones de régimen,



el cobre, en cambio, requiere más tiempo para circular agua caliente, y por ser metal, el agua sale menos caliente que en comparación al polipropileno, lo que permite un ahorro de energía de entre un 15 a un 20%; 13) Tiene una notoria menor resistencia al desplazamiento de los fluidos, lo que permite alcanzar velocidades de circulación del agua bastante elevadas, en comparación al cobre; 14) Es de más fácil instalación, versus el cobre, el cual requiere mucha habilidad del personal, puesto que si las soldaduras quedan mal instaladas, rápidamente se evidencian fugas; 15) Logra una mejor presión de agua y menores pérdidas de carga, en comparación al cobre; y 16) Si la utilización del polipropileno se justificara por un motivo económico, esto también sería errado, ya que las tuberías de polipropileno son más caras que las de cobre.

Finalmente afirma, que todas las ventajas antes descritas permiten sostener que el cambio de las tuberías de polipropileno a cobre no es procedente, ya que todo lo señalado con anterioridad indica la utilización de tuberías de polipropileno, no obstante, y con el objeto de darle tranquilidad al demandante, de igual forma el equipo de postventa hizo las modificaciones de polipropileno a cobre en las zonas afectadas por las filtraciones.

En cuanto a la relación de causalidad entre la cuarta fuga de agua caliente y la enfermedad de la hija del demandante, indica que el demandante sostiene que producto de una fuga de agua caliente, su hija se enfermó con una infección de tipo *conjuntivitis mucopurulenta* por no contar con agua para lavarse las manos y cara.

Al respecto, señala que el demandante no explica el vínculo de causalidad entre la fuga de agua caliente y la enfermedad de su hija,



presupuesto fundamental para configurar la responsabilidad civil de la inmobiliaria.

Por su parte, manifiesta que ante una fuga de agua caliente existen otras formas alternativas para que poder lavar con agua caliente las manos y la cara, como por ejemplo, *calentar o hervir agua a través de un hervidor o una tetera*, pudiéndose producir una enfermedad de esta naturaleza por múltiples factores, desconociendo el deber de cuidado que los padres tuvieron para que la menor no se enfermara, motivo por el cual, consideran que las alegaciones del demandante deben ser desestimadas, por ser infundadas, y por no explicar detalladamente por qué una filtración de agua constituye una causa suficiente para originar una *conjuntivitis mucopurulenta* en la menor.

En cuanto a la improcedencia de los daños reclamados, indica que en la demanda se reclaman algunos daños que han sido descritos de manera absolutamente genérica, lo que hace incierta su existencia, y otros que, de ser efectivos, su concurrencia no guarda relación de causalidad con la actividad de los demandados, ya que el requisito de causalidad limita la responsabilidad: “*porque no se responde de todas las consecuencias del hecho, sino sólo de aquellas que en virtud de un juicio normativo son atribuibles al mismo*”, según se señala en la obra que cita.

En cuanto al análisis en detalle cada uno de los daños reclamados, señala lo siguiente:

1) *Reposición de papel mural*: El demandante solicita la indemnización de \$500.000.-, correspondiente al valor de reposición del papel mural, sin señalar si este corresponde al papel mural de toda la vivienda, o de los muros ubicados en la zona de la vivienda afectada por las filtraciones, tampoco explica de qué



manera se ha visto afectado el papel mural de la vivienda, ni especifica los gastos en los que ha tenido que incurrir para reponer el papel mural, sólo señala y cuantifica de forma genérica un gasto cuya existencia es absolutamente incierta.

2) *Reposición del piso flotante*: El demandante solicita la indemnización de \$800.000.-, correspondiente al valor de reposición del piso flotante, sin señalar si este corresponde al piso flotante de toda la vivienda, o de algún sector de la misma, tampoco explica de qué manera se ha visto afectado el piso flotante de la vivienda, ya que ni siquiera esto fue objeto de una solicitud de postventa que diera la posibilidad de dar una solución concreta al problema, pareciendo ser que se intenta dar más fuerza y cuantía a la demanda a través de daños cuyas causas no son explicadas.

Agrega que, en el libelo no se indica de qué forma se determinó este daño o cuáles fueron los hechos que dieron origen al daño en el piso flotante, lo que se opone abiertamente a la certidumbre del daño, por lo que no puede ser indemnizado, ya que solo señala y cuantifica de forma genérica un gasto cuya existencia es absolutamente incierta.

3) *Reparación de daños en muro exterior*: El demandante solicita la indemnización de \$2.000.000.-, correspondiente al valor de reparación de daños en el muro exterior, sin haber utilizado nunca el canal de postventa para denunciar esta situación, lo que hubiese permitido dar una solución concreta a los problemas del muro, incorporando este ítem solo una vez que decide demandar.



Añade que en la demanda no se indica en qué consisten los daños que sufrió el muro, bajo qué circunstancias se produjeron, la forma en que se determinó su cuantía, cuál fue su causa, qué muro de la vivienda resultó afectado, es decir, solo se señalan daños de forma incierta y genérica que no cumplen con las características de ser indemnizados.

4) *Instalación de proyecto áreas verdes*: El demandante solicita la indemnización de \$180.000.-, correspondiente a la instalación de seis árboles tipo quillay, sin señalar cómo se origina este daño, el motivo por el que debe ser indemnizado, ni la forma en que fue cuantificado, de modo que nuevamente incurre en una incerteza e indeterminación que impiden que el daño pueda ser indemnizado.

Por otro lado, indica que si lo hace bajo el supuesto del no cumplimiento del proyecto de áreas verdes, tampoco lo hizo presente durante los más de dos años que han transcurrido desde la entrega de la propiedad, ya sea por la vía informal o a través del canal de postventa.

5) *Cambio de tubería de alimentación de agua potable de polipropileno a cobre*: El demandante solicita la indemnización de \$19.500.000.- correspondientes al cambio de tubería de alimentación de agua potable de polipropileno a cobre, corte y excavación de radier para el retiro de tubería de polipropileno que alimenta con agua el domicilio, retiro de tubería, instalación de tubería de cobre de 3/4 desde el medidor hasta el ingreso a la casa (baños y lavandería) primer piso y llegada al baño del segundo piso, instalación de tubería 1/2 en el interior del domicilio para distribución de agua en baños, lavamanos, duchas, etc., conexión de equipos, reposición de radier y cerámicos retirados en pasillo lavandería, retiro y reposición de cerámicos de muros, retiro de vulcanita



en tabiques, instalación de vulcanita RH de 15 mm. en tabiquería, instalación de cerámicos en muro, y pintura de casa exterior.

Al respecto, sostiene que sobre la base de lo expuesto, considera injustificado implementar un cambio de esta magnitud, ya que implicaría una intervención exhaustiva de toda la vivienda, en circunstancias que las filtraciones se presentaron en la logia y en el baño de visitas, según fue informado por el demandante al canal de postventa, dando lugar a la atención No. 302, donde la inmobiliaria accedió a la solicitud procediendo a reparar la filtración existente en estas zonas mediante un cambio de las cañerías del sector de polipropileno a cobre.

Afirma que el demandante no explica en su líbelo el motivo por el cual está solicitando un trabajo de esta magnitud, en circunstancias que las filtraciones se presentaron en lugares muy específicos de la vivienda, ni tampoco señala cuál es el vínculo de causalidad entre el hecho del demandado y el daño sufrido por el demandante, encontrándose en definitiva, frente a un daño que es incierto e indeterminado y cuya causalidad no ha sido debidamente expuesta.

6) *Otros gastos:* El demandante solicita la indemnización de \$4.366.200.- por concepto de IVA; de \$50.981.- por daños en la salud del infante de 25 días; y de \$1.674.450.- por gastos en hospedaje y lavandería.

Respecto al *pago del IVA*, señala que ante la improcedencia de los daños referidos, no se debería incluir este pago, siendo por lo demás su fundamento vago e impreciso, ya que pareciera referirse a un cobro incluido en el presupuesto confeccionado por la empresa San Sebastián, cuya actividad ni siquiera es explicada en la demanda, así como tampoco la forma en que fue confeccionado y lo que fue incluido.



En cuanto a los *daños en la salud del infante*, reitera que el demandante no explica el vínculo de causalidad entre la fuga de agua caliente y la enfermedad de la menor, presupuesto fundamental para configurar la responsabilidad civil de la inmobiliaria.

Sobre los *gastos de hospedaje y lavandería*, manifiesta que el demandante no explica el motivo por el que se hospedó fuera de su hogar, ni el lugar dónde lo hizo o los días que fueron, es decir, nuevamente hace una estimación del daño vaga e imprecisa sin si quiera explicar el vínculo de causalidad entre el hecho ocurrido y el daño sufrido, y que por lo demás, en la demanda nunca se señala que la vivienda quedó inhabitable, sino que siempre se refiere a hechos puntuales ocurridos en sectores específicos de ella, razones todas por la que este daño no puede ser indemnizado.

7) *Daño Moral*: El demandante reclama una indemnización de \$70.000.000.-, por el gran agravio de carácter psicológico que significó comprar esta vivienda, invirtiendo tiempo y energía en este proyecto, y también porque la mala calidad de la vivienda lo ha obligado a adquirir agua envasada, conseguir agua, calentar agua, asearse con jarros, acarrear agua para ir al W.C., entre otros problemas, haciendo caso omiso la empresa a las solicitudes y reclamos que ha efectuado.

Al respecto, afirma en *primer lugar*, que como todo daño, el daño moral debe ser acreditado por quien lo alega, por lo que ante todo, el demandante deberá acreditar una afección a sus emociones susceptible de ser indemnizada, y que recaiga sobre un bien personal de aquellos que ordinariamente produzcan este efecto. Sobre este punto, y según la obra que cita, indica que se ha señalado que: “*Según la opinión dominante, basta que la víctima acredite la*



lesión de un bien personal de aquellos que ordinariamente producen aflicción o deterioran el goce de la vida, para que se infiera el daño” .

En *segundo término*, manifiesta que es necesario hacer presente que cualquiera sea el dolor que pudiera haber padecido el demandante, este también tendría su origen, en parte, por no dar su autorización para que la inmobiliaria ingrese a la vivienda a reparar los desperfectos, es decir, ha sido el propio demandante el que ha contribuido a la causación o agravación del daño al impedir las reparaciones.

Finalmente, en *tercer lugar* sostiene que a juicio de esa parte, la evaluación de este supuesto daño resulta desmedida, sobre todo si se la compara con las sumas concedidas por nuestros Tribunales Superiores de Justicia con motivo del daño moral ocasionado a propósito de la muerte, máximo atentado contra la vida, bien jurídico de la mayor importancia en nuestro ordenamiento jurídico, haciendo referencia a algunos fallos sobre el tema, donde se aprecia que en su mayoría se condenó a sumas considerablemente inferiores a las demandadas en autos, con motivo del daño moral producido por afección a un bien jurídico de mayor trascendencia que la “*angustia, daño, agobio*” y los *desvelos* que dice haber sufrido en este caso el demandado, lo que fuerza a su reducción.

Con fecha *12 de febrero de 2019*, el demandante evacua la réplica, dando por reproducidos todos los hechos indicados en la demanda.

Con fecha *20 de febrero de 2019*, la demandada INMOBILIARIA PARQUE INGLÉS LIMITADA evacua la réplica, solicitando se tengan por reproducidas todas las alegaciones, excepciones y defensas señaladas en la contestación de la demanda.



Con fecha *20 de febrero de 2019*, la demandada CONSTRUCTORA PRODELCA S.A. evacua la *dúplica*, solicitando se tengan por reproducidas todas las alegaciones, excepciones y defensas señaladas en la contestación de la demanda, y además, oponiendo *excepción de falta de legitimación pasiva*.

Fundamenta la excepción opuesta, en que el demandante ha invocado un estatuto de responsabilidad civil que no aplica respecto de su representada.

En *primer término*, señala que el demandante únicamente ha citado en su libelo las disposiciones de los artículos 1437 y 1556 del Código Civil, las que solo se refieren al estatuto de la responsabilidad civil contractual, en circunstancias que no existe un vínculo jurídico de esta naturaleza entre el demandante y su representada, citando el demandante disposiciones legales que son improcedentes para este caso particular, motivo por el cual la demanda no se encuentra debidamente calificada.

Sostiene que la demanda debe realizar una calificación detallada de la relación jurídico material, lo que exige aplicar la norma correcta al caso concreto, por lo que respecto a su representada correspondía fundarla en el estatuto jurídico de la responsabilidad extracontractual, motivo por el cual, la demanda adolece de falta de fundamento sin que pueda prosperar.

En *segundo término*, afirma que los hechos narrados por el demandante en su libelo dan cuenta que CONSTRUCTORA PRODELCA S.A. no tiene la calidad ni interés que determina ser un sujeto pasivo en estos autos, toda vez que no se hace imputación alguna en contra de su representada, ni explica de qué manera se configura su responsabilidad civil frente a los hechos expuestos en la demanda.



Refiere que su representada nunca actuó de forma negligente, todo lo contrario, a través de la inmobiliaria siempre ha respondido de forma oportuna a todas las solicitudes de postventa presentadas por el demandante, las que en varias ocasiones no se lograron concretar por su propia inactividad.

Finalmente indica que al no efectuarse imputación alguna en contra de su representada, es dable concluir que CONSTRUCTORA PRODELCA S.A. no ocupa la posición jurídica que la ley exige a ciertas personas en este litigio.

Con fecha *12 de junio de 2019*, el tribunal llama a las partes a conciliación, la que no se produce por rebeldía de las demandadas.

Con fecha *03 de octubre de 2019*, el tribunal recibe la causa a prueba, resolución que es notificada a las partes con fecha *24 de octubre de 2019*, y luego de repuesta por las demandadas, se rechaza el recurso de reposición con fecha *18 de noviembre de 2019*.

Con fecha *18 de mayo de 2020*, el tribunal cita a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

I.- EN CUANTO A LAS TACHAS:

PRIMERO: Que con fecha *09 de diciembre de 2019*, la parte demandante deduce tacha en contra del testigo de las demandadas, don *Gabriel Antonio Andra Rivera*, por encontrarse en las causales de los Nos. 5 y 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, esto es, por ser el testigo trabajador y labrador dependiente de la persona que exige su testimonio; y, los que a juicio del tribunal carezcan de la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto, respectivamente.



La parte de las demandadas no se opone a las tachas, no obstante insiste en la declaración del testigo, atendido lo dispuesto en el artículo 375 del Código de Procedimiento Civil.

SEGUNDO: Que, examinados los dichos del testigo, quién consultado acerca de si tiene algún vínculo laboral con alguna de las demandadas, y sobre quién le pidió venir a declarar al juicio, manifestó: *que trabaja para Constructora Prodelca, y que fue su jefe directo quién le pidió declarar*, forzoso es concluir que reconocida por el testigo su condición de trabajador de la demandada Constructora Prodelca S.A., se configura en la especie una relación de dependencia que involucra una prestación de servicios habituales, retribuidos y bajo subordinación con una de las partes que exige su testimonio, que es de entidad suficiente para restar a su declaración la debida imparcialidad, y configurar la causal de tacha del No. 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, razón por la cual la tacha deberá ser acogida y restarse a la declaración del testigo todo mérito probatorio respecto de esta demandada, y ser rechazada respecto de Inmobiliaria Parque Inglés Limitada, por no desprenderse de los dichos del testigo que este sea trabajador dependiente de la misma.

En cuanto a la causal del No. 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, atendido que el interés directo o indirecto que debe tener el testigo debe ser pecuniario, cierto, material e inmediato en la causa en que este declara, necesariamente debe concluirse que existe la referida vinculación económica del testigo con este pleito, por cuanto tiene en su resultado, el interés de mantener su fuente de trabajo y la ganancia que significa su remuneración,



interés que es directo respecto de la demandada Constructora Prodelca S.A., para quien trabaja, e indirecto respecto de la demandada Inmobiliaria Parque Inglés, por ser esta última quién encarga la construcción de las viviendas a la primera, para su venta posterior, razón por la cual la tacha deberá ser acogida y restarse a la declaración del testigo todo mérito probatorio, respecto de ambas demandadas.

TERCERO: Que con fecha *09 de diciembre de 2019*, la parte demandante deduce tacha en contra del testigo de las demandadas, don *Jackson Mauricio Boyd Ossandón*, por encontrarse en las causales de los Nos. 5 y 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, esto es, por ser el testigo trabajador y labrador dependiente de la persona que exige su testimonio; y, los que a juicio del tribunal carezcan de la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto, respectivamente.

La parte de las demandadas no se opone a las tachas, no obstante insiste en la declaración del testigo, atendido lo dispuesto en el artículo 375 del Código de Procedimiento Civil.

CUARTO: Que, examinados los dichos del testigo, quién consultado acerca de si tiene algún vínculo laboral o contractual con alguna de las demandadas y desde cuándo, y sobre quién le pidió venir a declarar al juicio, manifestó que: *actualmente trabaja para Constructora Prodelca, siendo su último contrato de trabajo con ella de fecha 01 de octubre de 2016, el que tiene carácter indefinido, y que fue su jefatura quien le pidió declarar*, forzoso es concluir que reconocida por el testigo su condición de trabajador de la



demandada Constructora Prodelca S.A., se configura en la especie una relación de dependencia que involucra una prestación de servicios habituales, retribuidos y bajo subordinación con una de las partes que exige su testimonio, que es de entidad suficiente para restar a su declaración la debida imparcialidad, y configurar la causal de tacha del No. 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, razón por la cual la tacha deberá ser acogida y restarse a la declaración del testigo todo mérito probatorio respecto de esta demandada, y ser rechazada respecto de Inmobiliaria Parque Inglés Limitada, por no desprenderse de los dichos del testigo que este sea trabajador dependiente de la misma.

En cuanto a la causal del No. 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, atendido que el interés directo o indirecto que debe tener el testigo debe ser pecuniario, cierto, material e inmediato en la causa en que este declara, necesariamente debe concluirse que existe la referida vinculación económica del testigo con este pleito, por cuanto tiene en su resultado, el interés de mantener su fuente de trabajo y la ganancia que significa su remuneración, interés que es directo respecto de la demandada Constructora Prodelca S.A., para quien trabaja, e indirecto respecto de la demandada Inmobiliaria Parque Inglés, por ser esta última quién encarga la construcción de las viviendas a la primera, para su venta posterior, razón por la cual la tacha deberá ser acogida y restarse a la declaración del testigo todo mérito probatorio, respecto de ambas demandadas.

QUINTO: Que con fecha *09 de diciembre de 2019*, la parte demandante deduce tacha en contra del testigo de las demandadas, don *Patricio Eduardo*



Velásquez Plaza, por encontrarse en las causales de los Nos. 5 y 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, esto es, por ser el testigo trabajador y labrador dependiente de la persona que exige su testimonio; y, los que a juicio del tribunal carezcan de la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto, respectivamente.

La parte de las demandadas no se opone a las tachas, no obstante insiste en la declaración del testigo, atendido lo dispuesto en el artículo 375 del Código de Procedimiento Civil.

SEXTO: Que, examinados los dichos del testigo, quién consultado acerca de si tiene algún vínculo laboral o contractual con alguna de las demandadas y desde cuándo, manifestó que: *trabaja actualmente con Constructora Prodelca desde julio de este año*, forzoso es concluir que reconocida por el testigo su condición de trabajador de la demandada Constructora Prodelca S.A., se configura en la especie una relación de dependencia que involucra una prestación de servicios habituales, retribuidos y bajo subordinación con una de las partes que exige su testimonio, que es de entidad suficiente para restar a su declaración la debida imparcialidad, y configurar la causal de tacha del No. 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, razón por la cual la tacha deberá ser acogida y restarse a la declaración del testigo todo mérito probatorio respecto de esta demandada, y ser rechazada respecto de Inmobiliaria Parque Inglés Limitada, por no desprenderse de los dichos del testigo que este sea trabajador dependiente de la misma.

En cuanto a la causal del No. 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, atendido que el interés directo o indirecto que debe tener el



testigo debe ser pecuniario, cierto, material e inmediato en la causa en que este declara, necesariamente debe concluirse que existe la referida vinculación económica del testigo con este pleito, por cuanto tiene en su resultado, el interés de mantener su fuente de trabajo y la ganancia que significa su remuneración, interés que es directo respecto de la demandada Constructora Prodelca S.A., para quien trabaja, e indirecto respecto de la demandada Inmobiliaria Parque Inglés, por ser esta última quién encarga la construcción de las viviendas a la primera, para su venta posterior, razón por la cual la tacha deberá ser acogida y restarse a la declaración del testigo todo mérito probatorio, respecto de ambas demandadas.

SÉPTIMO: Que, con fecha *10 de diciembre de 2019*, la parte demandante deduce tacha en contra del testigo de las demandadas, don *Jhon Alex Piñones Villalobos*, por encontrarse en las causales de los Nos. 5 y 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, esto es, por ser el testigo trabajador y labrador dependiente de la persona que exige su testimonio; y, los que a juicio del tribunal carezcan de la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto, respectivamente.

La parte de las demandadas solicita el rechazo de la tacha deducida, por cuanto el testigo viene a prestar declaración por Inmobiliaria Parque Inglés, y no por Constructora Prodelca, además de contar con los conocimientos técnicos adecuados sobre el objeto de esta causa.

OCTAVO: Que, examinados los dichos del testigo, quién consultado acerca de si tiene algún vínculo laboral o contractual con alguna de las



demandadas y desde cuándo, manifestó que: *trabaja para Constructora Prodelca y lleva en la empresa 12 años aproximadamente, siendo su cargo hoy día el de Jefe de terreno*, forzoso es concluir que reconocida por el testigo su condición de trabajador de la demandada Constructora Prodelca S.A., se configura en la especie una relación de dependencia que involucra una prestación de servicios habituales, retribuidos y bajo subordinación con una de las partes que exige su testimonio, que es de entidad suficiente para restar a su declaración la debida imparcialidad, y configurar la causal de tacha del No. 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, razón por la cual la tacha deberá ser acogida y restarse a la declaración del testigo todo mérito probatorio respecto de esta demandada, y ser rechazada respecto de Inmobiliaria Parque Inglés Limitada, por no desprenderse de los dichos del testigo que este sea trabajador dependiente de la misma.

En cuanto a la causal del No. 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, atendido que el interés directo o indirecto que debe tener el testigo debe ser pecuniario, cierto, material e inmediato en la causa en que este declara, necesariamente debe concluirse que existe la referida vinculación económica del testigo con este pleito, por cuanto tiene en su resultado, el interés de mantener su fuente de trabajo y la ganancia que significa su remuneración, interés que es directo respecto de la demandada Constructora Prodelca S.A., para quien trabaja, e indirecto respecto de la demandada Inmobiliaria Parque Inglés, por ser esta última quién encarga la construcción de las viviendas a la primera, para su venta posterior, razón por la cual la tacha deberá ser acogida y restarse a la declaración del testigo todo mérito probatorio, respecto de ambas demandadas.



En nada obsta lo razonado, lo señalado por la abogada de las demandadas, en cuanto a que el testigo presta su declaración por la demandada Inmobiliaria Parque Inglés Limitada, y no por la demandada Constructora Prodelca S.A., que es para quien trabaja, toda vez que según se desprende de sus respectivas Listas de Testigos, este fue presentado por ambas demandadas, y así igualmente consta en el acta de la testimonial de fecha *10 de diciembre de 2019*, donde la abogada compareciente a la audiencia, manifestó hacerlo en representación de ambas sociedades, y no solo por Inmobiliaria Parque Inglés Limitada, sin haber indicado sino hasta después de deducidas las tachas, que presentaba el testigo únicamente por esta demandada y no por Constructora Prodelca S.A.

NOVENO: Que, con fecha *10 de diciembre de 2019*, la parte demandante deduce tacha en contra de la testigo de las demandadas, doña *Damary Judith Pizarro Ledezma*, por encontrarse en las causales de los Nos. 5 y 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, esto es, por ser el testigo trabajador y labrador dependiente de la persona que exige su testimonio; y, los que a juicio del tribunal carezcan de la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto, respectivamente.

La parte de las demandadas solicita el rechazo de la tacha deducida, por cuanto la testigo viene a prestar declaración por Inmobiliaria Parque Inglés Limitada, y no por Constructora Prodelca S.A., además de contar con los conocimientos técnicos adecuados sobre el objeto de esta causa.



DÉCIMO: Que, examinados los dichos de la testigo, quién consultada si tiene algún vínculo laboral o contractual con alguna de las demandadas, desde cuándo y el cargo que ocupa, manifestó que: *trabaja para Constructora Prodelca desde julio del año 2015, siendo Jefa Administrativa de Obras*, forzoso es concluir que reconocida por la testigo su condición su condición de trabajador de la demandada Constructora Prodelca S.A., se configura en la especie una relación de dependencia que involucra una prestación de servicios habituales, retribuidos y bajo subordinación con una de las partes que exige su testimonio, que es de entidad suficiente para restar a su declaración la debida imparcialidad, y configurar la causal de tacha del No. 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, razón por la cual la tacha deberá ser acogida y restarse a la declaración de la testigo todo mérito probatorio respecto de esta demandada, y ser rechazada respecto de Inmobiliaria Parque Inglés Limitada, por no desprenderse de los dichos de la testigo que esta sea trabajadora dependiente de la misma.

En cuanto a la causal del No. 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, atendido que el interés directo o indirecto que debe tener el testigo debe ser pecuniario, cierto, material e inmediato en la causa en que este declara, necesariamente debe concluirse que existe la referida vinculación económica de la testigo con este pleito, por cuanto tiene en su resultado, el interés de mantener su fuente de trabajo y la ganancia que significa su remuneración, interés que es directo respecto de la demandada Constructora Prodelca S.A., para quien trabaja, e indirecto respecto de la demandada Inmobiliaria Parque Inglés, por ser esta última quién encarga la construcción de las viviendas a la primera, para su venta posterior, razón por la cual la tacha



deberá ser acogida y restarse a la declaración de la testigo todo mérito probatorio, respecto de ambas demandadas.

En nada obsta lo razonado, lo señalado por la abogada de las demandadas, en cuanto a que el testigo presta su declaración por la demandada Inmobiliaria Parque Inglés Limitada, y no por la demandada Constructora Prodelca S.A., que es para quien trabaja, toda vez que según se desprende de sus respectivas Listas de Testigos, este fue presentado por ambas demandadas, y así igualmente consta en el acta de la testimonial de fecha *10 de diciembre de 2019*, donde la abogada compareciente a la audiencia, manifestó hacerlo en representación de ambas sociedades, y no solo por Inmobiliaria Parque Inglés Limitada, sin haber indicado sino hasta después de deducidas las tachas, que presentaba el testigo únicamente por esta demandada y no por Constructora Prodelca S.A.

II.- EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA.

UNDÉCIMO: Que con fecha *20 de febrero de 2019*, la demandada CONSTRUCTORA PRODELCA S.A. opone la *excepción de falta de legitimación pasiva*, fundada en que la demandante ha invocado un estatuto de responsabilidad civil que no le es aplicable, al citar en su libelo únicamente las disposiciones de los artículos 1437 y 1556 del Código Civil, referidos al estatuto de la responsabilidad civil contractual, cuando no existe un vínculo jurídico de esta naturaleza entre el demandante y su parte, siendo las disposiciones legales improcedentes para el caso particular, no encontrándose de esta forma debidamente calificada la relación jurídico material, la que respecto de su



representada corresponde fundarla en el estatuto jurídico de la responsabilidad extracontractual, adoleciendo así de falta de fundamento, dando cuenta los hechos narrados en la demanda de que su parte no tiene la calidad ni interés que determina ser un sujeto pasivo en estos autos, y en donde tampoco se le hace imputación alguna, ni se explica la manera en que se configura su responsabilidad civil frente a los hechos expuestos, más cuando su representada nunca actuó de forma negligente, por el contrario, a través de la inmobiliaria siempre ha respondido de forma oportuna a todas las solicitudes de postventa de la demandante, las que en varias ocasiones no lograron concretarse por su propia inactividad, razones todas por las cuales no ocupa la posición jurídica que la ley exige a ciertas personas en este litigio.

DUODÉCIMO: Que, a este respecto, es oportuno recordar que la *legitimación procesal* sirve para determinar los sujetos que pueden ser justa parte en un determinado juicio, vale decir, quienes tienen la calidad de legítimos contradictores para discutir sobre el objeto del proceso en una determinada relación procesal, y que implica que la acción ejercida debe ser intentada por el titular del derecho respectivo, en contra de la(s) persona(s) obligada(s) por la ley para satisfacerlo, de modo que la demandada CONSTRUCTORA PRODELCA S.A., sea una persona que conforme a la ley sustancial pueda discutir u oponerse a la pretensión del demandante.

De acuerdo a lo dicho, y resultando de los escritos fundamentales de la causa, que constituye un *hecho no controvertido* por las partes, que el conjunto habitacional “Parque Inglés III”, al cual pertenece la vivienda adquirida por el demandante, fue edificado por la demandada CONSTRUCTORA PRODELCA



S.A., luego que su co-demandada INMOBILIARIA PARQUE INGLÉS LIMITADA, le encargara su construcción en razón de la trayectoria de más de 30 años que aquella exhibía en el rubro constructor en la IV Región, y del mismo modo, encontrándose igualmente reconocido en las contestaciones de ambas demandadas, la existencia de “*desperfectos*” en la vivienda en cuestión, ocurre entonces que ejercitada por el actor la acción indemnizatoria de daños por la “*mala calidad de la vivienda comprada*”, y habiendo asumido la demandada CONSTRUCTORA PRODELCA S.A., la construcción del condominio y vivienda afectada, se da en la especie que al haber ejecutado la obra cuestionada, es legítimo contradictor de la pretensión indemnizatoria y tiene legitimidad pasiva, pues se encuentra en la situación jurídica de poder ser considerada efectivamente como una persona obligada por la ley para satisfacer esta pretensión, debiendo por ende rechazarse la excepción opuesta, sin que los reproches efectuados de su parte al modo de proponer la demanda, puedan alterar lo razonado, toda vez que esta última resulta clara en cuanto a las partes, al objeto y la causa de pedir, y lo propio ocurre respecto al estatuto jurídico aplicable a la responsabilidad civil reclamada por el demandante, materia que excediendo la excepción opuesta, no será analizarla en este acápite sino tratada al examinar el fondo de la acción deducida y el derecho aplicable.

III.- EN CUANTO AL FONDO:

DÉCIMO TERCERO: Que la cuestión controvertida que debe resolverse en autos consiste en determinar si las demandadas INMOBILIARIA PARQUE INGLÉS LIMITADA y CONSTRUCTORA PRODELCA S.A., deben indemnizar el daño patrimonial y moral que reclama el demandante, por la mala calidad de



la vivienda comprada y que se ubica en *Avenida Doctor Juan Sanhueza López Norte No. 1621 del Conjunto Habitacional Parque Inglés III, de la comuna de Ovalle*, o si por el contrario, no procede que las demandadas deban indemnizar daño alguno, atendido los altos estándares de calidad del proyecto inmobiliario “Parque Inglés III” y la excelente atención de post venta entregada frente a algunos de los “desperfectos” menores y de terminaciones presentados por la vivienda.

DÉCIMO CUARTO: Que la parte demandante a fin de acreditar los fundamentos de la acción deducida, rindió la prueba documental, consistente en:

1) Copia de Especificaciones Técnicas, casa modelo Oxford - Tipo A, de fecha *25 de agosto de 2015*, del proyecto inmobiliario “Parque Inglés 2° Etapa” , de la comuna de Ovalle, siendo el propietario Inmobiliaria Parque Inglés Ltda., y la constructora, Constructora Prodelca S.A., que contempla entre otras cosas, que las terminaciones en baño y cocina serán de cerámica, que la red de alcantarillado se ejecutará en PVC sanitario, y que existirá arborización de calles y pasajes, y de un parque central, todo de acuerdo al proyecto de paisajismo respectivo;

2) Copia de recibo de dinero No. PRO3261, asociado al ingreso No. PRO3441, de fecha *14 de junio de 2016*, que da cuenta que Constructora Prodelca recibió de don Juan Carlos Bravo Vidal, la suma de 30 UF, equivalentes a \$780.730.-, por concepto de reserva en el proyecto Parque Inglés III Etapa, manzana 1, con un valor total de 2.820,00.-;

3) Copia de escritura pública de contrato de compraventa, mutuo e hipoteca, de fecha *08 de agosto de 2016*, Repertorio No. 891, de la Tercera



Notaría de Ovalle de don Aníbal Serrano del Solar, suscrita entre don Rinaldo Osvaldo Amleto Innocenti Bustos, en representación de Inmobiliaria Parque Ingles Limitada, domiciliados en Balmaceda No. 2033 ciudad y comuna de La Serena; don Juan Carlos Bravo Vidal; y don Manuel Antonio González Zuleta, este último en representación del Banco de Crédito e Inversiones; y cuyas cláusulas segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta, undécima, duodécima, vigésima tercera, vigésima cuarta y vigésima quinta, señalan en lo pertinente: *Que Inmobiliaria Parque Ingles Limitada, vende, cede y transfiere a don Juan Carlos Bravo Vidal, quien a su vez compra, acepta y adquiere para sí, la propiedad consistente en casa y sitio ubicada en la comuna de Ovalle, Avenida Doctor Juan Sanhueza López Norte, No. 1621, del Loteo “Parque Inglés III, Primera Etapa” , que según sus títulos corresponde al sitio No. 1 de la manzana Uno del Loteo “Parque Inglés III, Primera Etapa” , con una superficie aproximada de 201,25 m2., y los deslindes que la misma escritura expresa; que el precio de la compraventa es la cantidad de 2.820 Unidades de Fomento, la que se entera con la suma de 282 Unidades de Fomento, que el comprador paga en el acto a la vendedora en dinero efectivo y esta declara recibir a su entera satisfacción, y con la suma de 2.538 Unidades de Fomento, que el banco entrega a la vendedora con cargo al préstamo que le otorga al comprador en el mismo contrato, declarando en esta forma la vendedora recibir la totalidad del precio a su entera satisfacción, dándolo en consecuencia por íntegra y totalmente pagado; que las partes renuncian en forma expresa al ejercicio de la acción resolutoria que pudiere resultar del presente contrato; que la vendedora se obliga al saneamiento por los vicios ocultos de la cosa y el comprador renuncia expresamente a la acción rescisoria del artículo 1860 del Código Civil; que la*



venta se hace estimando el inmueble como cuerpo cierto, en el estado que actualmente se encuentra y que el comprador declara conocer y aceptar, con todos sus usos, derechos, costumbres y servidumbres, activas y pasivas, libre de todo gravamen, prohibición, embargo o litigio; que entre el Banco de Crédito e Inversiones y el mutuario se ha convenido que a fin de enterar la parte del precio, el primero da en préstamo al segundo la cantidad de 2.538 Unidades de Fomento, obligándose el mutuario a pagarlo en el plazo de 302 meses, por medio de 300 dividendos mensuales, vencidos y sucesivos de 13,2233 Unidades de Fomento cada uno, esto es durante 25 años; que don Juan Carlos Bravo Vidal constituye hipoteca de primer grado, sobre la propiedad objeto de la compraventa, con el fin de garantizar al Banco de Crédito e Inversiones el cumplimiento íntegro, efectivo y oportuno de todas y cada una de las obligaciones de la que da cuenta al instrumento; que don Juan Carlos Bravo Vidal se obliga a no enajenar, ni gravar, ni celebrar contratos de arrendamiento por escritura pública respecto de la propiedad hipotecada sin previo consentimiento del banco, prohibiciones que se inscribirán conjuntamente con la hipoteca pactada; que la presente compraventa no se encuentra afecta al Impuesto al Valor Agregado, atendido lo dispuesto en el artículo 2 No. 3 del Decreto Ley No. 825 del año 1974, en consideración a que la Sociedad Inmobiliaria Parque Inglés Limitada encargó la construcción a la sociedad Constructora Prodelca S.A.; que en cumplimiento de lo dispuesto en la letra b) del artículo 33 del Decreto Supremo No. 1 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de 2011, se deja constancia que el inmueble que se vende por el presente instrumento tiene el permiso de edificación No. 56 de fecha 11 de marzo de 2015, otorgado por la Dirección de Obras Municipales de la I.



Municipalidad de Ovalle, y que el legajo de antecedentes respectivos, que se encuentran archivados en la citada dirección de obras forman parte del presente instrumento; que la parte vendedora declara que conoce los términos y responsabilidades que le impone el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, además declara que para los efectos legales señalados en el artículo citado, los profesionales, constructores y proyectistas de la obra de lo que vende o a lo cual pertenece lo que se vende, son los siguientes: Encargado de la Obra: Inmobiliaria Parque Inglés Limitada, representada por don Rinaldo Innocenti Bustos, Arquitecto: Christian Henrique García, Constructor: Eduardo Montero Reyes, Ingeniero Civil: Claudia Paulina Rojas López, Ingeniero Civil Calculista: Marco Antonio Pasten Rojas, Revisor Independiente: Ana María Flores Owens, domiciliados en Balmaceda No 2033, ciudad y comuna de La Serena; y, tanto la parte vendedora como compradora declaran y aceptan expresamente que las condiciones ofrecidas en la publicidad de lo que se está vendiendo se entienden incorporadas en el contrato de compraventa que celebran y de que da cuenta el presente instrumento;

4) Copia de Acta de Entrega de Vivienda, de fecha 25 de agosto de 2016, que da cuenta que don Juan Carlos Bravo Vidal, recibe la vivienda ubicada en calle Avenida Doctor Juan Sanhueza López Norte No. 1621, sitio 1, manzana 1, del conjunto habitacional Loteo Parque Inglés III Etapa de la comuna de Ovalle, por parte de inmobiliaria Parque Inglés Ltda., con observaciones consistente en: repasar cornisa, sello y pintura, mejorar terminaciones en cornisa del dormitorio 2 y papel englobado, y limpieza “siding” ;



5) Copia de extractos de noticias de la página de internet de Ovallehoy, y de la edición digital del diario “El Ovalino” , que informan sobre protestas de vecinos por malas terminaciones de sus viviendas construidas por Constructora Prodelca, y las constantes filtraciones que tienen algunas viviendas del conjunto “Parque Ingles” construido por Constructora Prodelca S.A., respectivamente;

6) Set de 31 fotografías, sin autenticar;

7) Copias de correos electrónicos de los meses de octubre y noviembre de 2016, y marzo de 2017, respecto de Requerimiento postventa No. 271, entre don Juan Carlos Bravo Vidal, Inmobiliaria Parque Inglés y Constructora Prodelca S.A., donde el primero comunica a las segundas, la existencia de cerámicas trizadas y quebradas en baños, problemas en la calidad de las mismas, reinstalación sin continuidad en sus líneas y con sobresaltos, diferencias de tono del color, y que el baño del primer piso se desarmó por completo una vez y el del segundo piso en dos oportunidades;

8) Copia de respuesta Referencia No. R2017W1606589, de fecha *10 de agosto de 2017* de don Juan Carlos Benito Medina Vargas, Abogado Web Center, SERNAC, a don Juan Carlos Bravo Vidal, informando el cierre del caso, por no haber dado respuesta el proveedor al proceso de mediación luego de ser contactado en dos oportunidades, indicando para continuar la tramitación del caso la opción de escoger entre las siguientes alternativas:: a) *Ampararse en la Ley de Calidad de la Vivienda*, exigiendo la responsabilidad al propietario primer vendedor, debiendo recurrir a la justicia ordinaria en un procedimiento sumario; o, b) *Ampararse en la Ley sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, y en relación de la Ley de Calidad de la Vivienda*, exigiendo el derecho básico e irrenunciable para los consumidores como es la seguridad en el



consumo de bienes y servicios, como asimismo, la reparación mediante una indemnización de los daños sufridos derivados de un incumplimiento, debiendo recurrir ante los Juzgado de Policía Local o ante la justicia ordinaria, a través del procedimiento para la defensa del interés colectivo involucrado;

9) Copias de correos electrónicos respecto de Requerimiento postventa No. 278 y No 75, de marzo de 2017, y meses de mayo y julio de 2018, entre don Juan Carlos Bravo Vidal y Constructora Prodelca S.A., donde el primero comunica a la segunda una *4ª fuga de agua* con filtración subterránea que produce el encendido del calefón, y a su vez la existencia de cerámicas trizadas, una *5ª fuga de agua* y otras dos ocultas, corte de agua caliente y dos baños fuera de servicio, por defectos y mala calidad de los materiales, requiriendo una solución definitiva y no de “parches”, solicitando el cambio de todos los ductos de agua potable a línea de cobre;

10) Copia de correo electrónico respecto de Requerimiento postventa No. 279 de fecha *09 de julio de 2018*, entre don Juan Carlos Bravo Vidal y Constructora Prodelca S.A., donde el primero comunica a la segunda la existencia de cerámicas trizadas en el baño del primer piso equivalente a un 21%, y en el baño del segundo piso a un 37,7%, requiriendo certificado de resistencia de cerámicas instaladas;

11) Copia de correo electrónico solicitud de postventa de fecha *02 de julio del 2018*, por el cual don Juan Carlos Bravo Vidal comunica a Constructora Prodelca S.A., que por *tercera vez presentó una fuga de agua, manteniéndose el calefón encendido* después de utilizar la llave, requiriendo una solución real y no momentánea, por no poder utilizar el agua caliente;



12) Copia de correo electrónico solicitud de postventa de fecha *19 de julio del 2018*, por el cual don Juan Carlos Bravo Vidal comunica a Constructora Prodelca S.A., que se presenta la *sexta filtración en el sector del lavaplatos exterior*, manteniendo fuera de servicio dos baños y el lavaplatos, quedándose pronto sin agua potable;

13) Copia de carta de Aguas del Valle de fecha *01 de agosto de 2018*, donde se informa a don Juan Carlos Bravo, Cliente No. 1233830-9, que en ese mes, y en comparación al consumo más alto de los últimos 12 meses, su boleta ha mostrado un aumento en algunos cargos facturados, lo que se debe a un aumento del consumo de agua potable y alcantarillado, que podría deberse a un aumento real del consumo o a una pérdida de agua al interior del hogar;

14) Copias de Boleta Electrónica Cliente No. 1233830-9, emitida por Aguas del Valles S.A., a nombre de don Juan Carlos Bravo, Dr. Juan Sanhueza López Norte No. 1621, Ovalle, de fechas: a) *01 de octubre de 2018*, por un total a pagar de \$201.090.-; b) *05 de noviembre de 2018*, por un total a pagar de \$293.980.-; c) *03 de diciembre de 2018*, por un total a pagar de \$351.670.-; d) *02 de enero de 2019*, por un total a pagar de \$40.220.-; e) *01 de febrero de 2019*, por un total a pagar de \$48.980.; f) *01 de marzo de 2019*, por un total a pagar de \$103.790.-; g) *01 de abril de 2019*, por un total a pagar de \$49.020.-; h) *02 de mayo de 2019*, por un total a pagar de \$45.690.-; y, i) *03 de junio de 2019*, por un total a pagar de \$86.420.-;

15) Boleta de Farmacia Cruz Verde S.A., de fecha *11 de julio de 2018*, correspondiente a los artículos: a) Nivea Men CR.AF/S.P&C.10, por \$2.990.-; b) Gasa quirúrgica 1x1YD., por \$1.490.-; c) Xolof Soloft. 0,3% 5 ml., por



\$18.090.-; y, d) Xolof Ungoft. 0,3% 3,5 gr., por \$18.890.-; dando un total después de aplicados los descuentos, de \$36.574.-;

16) Detalle de Cuenta Paciente Urgencia No. 21631, fecha *11 de julio de 2018*, de Clínica Red Salud Elqui, paciente *Maite Sofía Bravo Muñoz*, fecha de nacimiento *18 de junio de 2018*, por secreción e inflamación en el ojo derecho, por un total pagado de \$14.407.-;

17) Receta Dato Médico de Urgencia No. 21631, fecha *11 de julio de 2018*, de Clínica Red Salud Elqui, paciente Maite Sofía Bravo Muñoz, fecha de nacimiento *18 de junio de 2018*, con indicaciones: a) Aseo ocular con agua hervida fresca; b) Tobramicina (colirio) 1 GOT C-6H X 7 días; c) Tobramicina (ung. oftálmico) en la noche X 7 días; y, d) Control con su pediatra o urgencia SOS;

18) Dato Médico de Urgencia No. 21631, fecha *11 de julio de 2018*, de Clínica Red Salud Elqui, paciente Maite Sofía Bravo Muñoz, fecha de nacimiento *18 de junio de 2018*, que señala como diagnóstico “*conjuntivitis mucopurulenta*” ;

19) Copia de documento denominado “*Peritaje Informe Psicológico*” , elaborado con fecha *14 de noviembre de 2019* por doña Carmen Gianna Mendieta Rivera, asistente social y psicóloga, respecto de don Juan Carlos Bravo Vidal, quien previa revisión y observación de antecedentes, entrevista clínica pericial al informado, aplicación de pruebas y test, y examen mental, concluye que: “*Existe una psicopatología, ésta es causada por los defectos con los cuales venía la casa al momento de su entrega y los que fueron surgiendo durante el transcurso del tiempo, lo que irradió a todas las esferas de su vida, provocando desajustes en el ámbito económico, laboral, salud mental, salud física, familia,*



recreación, lo que constituye daño psíquico y emocional. Peritado requiere psicoterapia por un lapso estimado de tres años, la que debiera ser a lo menos una vez a la semana, complementado con atención psiquiátrica y apoyo farmacológico. De no ser tratado su calidad de vida se puede seguir empeorando, llegando incluso a ser de manera permanente, arriesgando su vida, lo que queda de manifiesto por parte del informado. En el ámbito de relaciones familiar, aumenta su preocupación por que su familia y en especial que su hija menor no se enferme o sufra de alguna infección producto de las inundaciones o la humedad que las fugas pueden provocar, por lo que su ánimo también se vio severamente afectado. Finalmente, su cuadro ansioso, angustioso, inseguro fue somatizado a través del sueño, pues dormía a saltos, producto de la preocupación, y tenía sueños con respecto al tema. Es importante señalar que los aspectos relevantes en el caso de marras, radica en como el periciado ha percibido todo lo sucedido con respecto a los defectos que presenta la vivienda, pues hubo un mal manejo y negligencia de parte de la inmobiliaria como de la constructora, con respecto a cada vez que ha surgido un nuevo desperfecto, en el que no se hace cargo de estos o los han reparado con observaciones o de forma ineficiente los cuales profundizan las secuelas en el periciado. El informado no posee antecedentes graves de morbilidad alguna en las distintas aéreas de su vida, sin embargo, lo sucedido ha generado en él un cuadro de ansiedad, estrés, pues se sintió vulnerado en sus derechos, al experimentar las secuelas directas de un mal trabajo por parte de la inmobiliaria y constructora y sus trabajadores. Siente que no empatizaron o tomaron en cuenta sus solicitudes, mermando en su personalidad, aflorando o haciendo nacer un sentimiento de inseguridad, además de la ansiedad y angustia por todo ello” ;



20) Copia de documento denominado “*Cotización*”, elaborado con fecha *20 de julio de 2018* por San Sebastián, Servicios Integrales, que señala que las reparaciones en la vivienda de don Juan Carlos Bravo, consistentes en: *a) Reposición de papel mural (se debe eliminar el dañado); b) Reposición de piso flotante; c) Reparación de muro exterior dañado; d) Proyecto áreas verdes (instalación de 6 árboles tipo quillay); y, e) Cambio de tubería de alimentación de agua potable de PPR a cobre, corte y excavación de radier para el retiro de tubería de PPR que alimenta con agua el domicilio, retiro de tubería, instalación de tubería de cobre de 3/4 desde el medidor hasta el ingreso a la casa (baños y lavandería) primer piso y llegada al baño del segundo piso, instalación de tubería 1/2 en el interior del domicilio para distribución de agua en baños, lavamanos, duchas, etc., conexión de equipos, reposición de radier y cerámicos retirados en pasillo lavandería, retiro y reposición de cerámicos de muros, retiro de vulcanita en tabiques, instalación de vulcanita RH de 15 mm en tabiquería, instalación de cerámicos en muro, pintura de casa exterior y limpieza y pintura fachada;* tienen un costo neto de: \$22.980.000.-, con un IVA de \$4.366.200, dando un total de \$27.346.200.-; y,

21) Copia de documento denominado “*Informe de Vivienda, Dr. Juan Sanhueza López Norte No. 1621*”, elaborado con fecha *09 de octubre de 2018*, por don Felipe Pérez Rodríguez y don Marcos Zepeda Carvajal, de Igmatec Ingeniería, que luego de la inspección en terreno realizada con fecha *29 de septiembre de 2018*, a la vivienda de don Juan Carlos Bravo Vidal, ubicada en Avenida Doctor Juan Sanhueza López Norte No. 1621, Parque Inglés, comuna de Ovalle, y del estudio de documentación técnica, tal como normativas, reglamentos y manuales, todos ellos de carácter nacional, y avalados por



instituciones como la Cámara Chilena de la Construcción, Instituto de Normalización Nacional, Colegio de Constructores Civiles e Ingenieros Constructores de Chile y el Instituto del Cemento y Hormigón, concluye que:

a) *“Tras haber analizado los resultados obtenidos de nuestra inspección, determinamos que existe un gravísimo problema en cuanto a la red de agua potable, la cantidad de fugas y magnitud de ellas hacen que la habitabilidad de la vivienda junto con la calidad de vida de los residentes sea nula. Los problemas de cualquier instalación de servicios básicos deben ser solucionados con la mayor prontitud posible, ya que son aquellos que impactan con mayor prontitud al desmedro de la calidad de vida de los residentes. Recomendamos exigir de manera inmediata a la empresa responsable, la pronta solución de los problemas detectados y de los perjuicios generados, cabe destacar que la garantía para este tipo de problemas corresponde a 5 años desde la recepción municipal de la obra, este plazo se encuentra estipulado en la Ley 20.016, la cual establece los plazos de garantías para edificaciones” ;*

b) *“Respecto de las terminaciones, se destaca que la mayor problemática existe en cuanto a las cerámicas instaladas como revestimiento vertical en todos los baños de la vivienda, la cantidad de palmetas fisuradas respecto del total de palmetas es cercano al 37%, valor demasiado alto para tratarse de terminaciones de primera calidad como se establece en el manual de usuario. En base a nuestra experiencia, es normal encontrar palmetas con leves fisuras, muchas de las cuales no se aprecian a simple vista y generalmente realizar una sustitución de material genera más problemas para los residentes que beneficios. Sin embargo en este caso y debido a la cantidad de palmetas dañadas es que se recomienda exigir la sustitución completa de cerámicos por cerámicos*



de mejor calidad. Cabe destacar que como se vio en su respectivo punto, la norma Nch 2599 Of.2001 establece el rechazo total a palmetas con algún tipo de fisuras dado que son potencial peligro para los residentes. Respecto de las demás terminaciones, las observaciones tratan de problemáticas de solución sencilla y poco invasivas” ;

c) “Respecto de la condición estructural de la vivienda y específicamente en el muro de albañilería exterior, es insólito que habiendo ejecutado dos juntas de manera correcta se realicen dos juntas de manera deficiente, no existe más material entre un ladrillo y otro que una plancha de yeso cartón, la cual tiene por función disimular el espacio visible entre juntas, esto constituye una falta grave a la política del buen construir, además el tipo de junta existente no cumple con los requerimientos exigidos por la norma NCH 1928 Of.1993 Mod 2003, sumado a esto, existen desniveles puntuales en el muro que superan lo exigido por la norma, razón por la cual el potencial de colapso del muro ante un evento sísmico es bastante elevado” ;

d) “Abordando la condición estructural de la vivienda desde una temática indirecta, al igual que en sector de acceso a la cocina el cual presenta leves indicios de socavación por la filtración antes generada, existe un riesgo de socavación mayor bajo la vivienda. El actual consumo de agua indicado en el medidor se genera sin ningún artefacto hidráulico en funcionamiento, por lo que se presume existe una filtración no detectada posiblemente en las tuberías bajo el suelo, ahora en caso de que el suelo en que se emplaza la vivienda corresponda a suelos expansibles, con contenido de sales solubles, colapsables, o con exceso de finos aumenta el potencial de socavación a un mediano plazo, por lo que vuelve a hacer hincapié en la exigencia de solucionar los problemas de



filtración de manera urgente, ya que una socavación puede dar pie a un colapso repentino de la vivienda. Esta hipótesis está apoyada por la última boleta de agua, la cual indica que el consumo fue de 153.000 litros de agua en el mes, lo cual se traduce en 5.100 litros de agua en un día, muy por encima de la media nacional, la cual se encuentra en los 200 litros al día según la página oficial del gobierno de Chile www.gob.cl, además el propio proveedor de agua potable indica en su boleta que una de las posibles causas de este consumo sea por pérdidas de agua en la red” ;

e) “Dentro del cuerpo de la especificación técnica en el punto 48, se incluye arborización y paisajismo, sin embargo, en las circulaciones cercanas a la vivienda no existe plantación de árboles o hermoseamiento de áreas verdes” ; y,

f) “A modo de resumen, queremos indicar que las condiciones de habitabilidad de la vivienda se han reducido considerablemente dado a todos los problemas que hemos indicado en este informe, muchos de estos dada la urgencia y magnitud han sido abordados con reparaciones particulares ejecutadas por el dueño de la propiedad, las cuales son de carácter provisorio y siguen requiriendo una solución definitiva. También es importante aclarar que de continuar estos problemas la plusvalía y valor comercial de la vivienda descenderá de manera importante, dado que se genere una mala opinión pública del condominio o sector mediante los actuales medios de comunicación y redes sociales, poca gente se mostrará interesada en invertir sus recursos para adquirir una propiedad en dicho sector” .

DÉCIMO QUINTO: Que en igual sentido, la parte demandante rinde la prueba testimonial de fecha 09 de diciembre de 2019, consistente en las



declaraciones de doña *Yeimy Mariana Ramírez Ramírez* y de don *Cristóbal José Francisco Mardones Santibáñez*, quienes legalmente interrogados, sin tacha y dando razón de sus dichos, estuvieron contestes en los siguientes hechos:

1) Que el demandante hizo pago de reserva al ejecutivo de ventas de Prodelca, por la suma aproximada de \$780.000.-, y celebró contrato de compraventa por escritura pública de fecha *08 de agosto de 2016*, en virtud de las cuales compró la casa habitación ubicada en *Avenida Doctor Juan Sanhueza López Norte, No. 1621, sitio 1, manzana 1, del conjunto habitacional “Parque Inglés III”*, por un valor de 2.820 UF., equivalentes a esa fecha a la suma de \$73.000.000.-, pagaderos con un crédito hipotecario a 25 años, financiado por el Banco de Crédito e Inversiones;

2) Que el inmueble fue entregado al comprador el día *25 de agosto de 2016*, y se estableció que los servicios de post venta corresponderían a Constructora Prodelca, quien era obligada a subsanar y reparar los detalles que la vivienda pudiese presentar;

3) Que existe un daño patrimonial efectivo ya que la propiedad presenta innumerables imperfecciones *fallas en las terminaciones por doquier, grietas en las paredes y cielo, hay inflado del piso flotante por las filtraciones de agua, las que además han abultado el consumo de este suministro, donde el medidor corre aunque estén todas las llaves cerradas, las cerámicas se han soltado y flotado*, y al cotizar el demandante el valor de todos estos arreglos con una empresa constructora externa, distinta a la de post venta, el valor es alrededor de \$29.000.000.-.

Por su parte, el segundo testigo don *Cristóbal José Francisco Mardones Santibáñez* agregó en este punto:



3.1) Que debido a las filtraciones de agua impresentables de la casa habitación, *el consumo del demandante llegó a las cifras irrisorias de \$250.000.-, y hasta \$500.000.-, y que este se dio cuenta cuando cambió el cilindro de gas de 15 kilos para el calefont y se acabó en dos días*, porque se mantuvo encendido un día entero y una noche, y nadie se percató de esa situación;

4) Que el daño moral del demandante ha sido gravísimo, ya que se ha visto afectado emocionalmente y en su esfera social, *ha tenido que impedir su vida común ya que siente vergüenza de invitar personas y recibirlas cómodamente en su casa, su hija ha sufrido infecciones y resfriados por no tener las comodidades de los baños y por la humedad ambiental, vive con la inseguridad de no saber cuánto pagará por el suministro de agua al mes siguiente, además todo este dolor y rabias causadas lo han llevado a estar en tratamiento psicológico por una depresión en la cual cayó por esta situación*, condición emocional y sufrimiento soportados que no pueden resarcirse con una suma inferior a \$50.000.000.-;

5) Que los daños patrimoniales y morales causados al demandante han sido *por la negligencia en la fabricación y utilización de materiales de mala calidad para la construcción de la vivienda, y por la conducta dolosa durante la post venta*, en donde no obstante haberse acercado en diversas oportunidades a esta oficina, ellos nada remediaron pudiendo hacerlo;

6) Que la empresa Prodelca S.A. fue quién construyó la propiedad en el año 2015-2016, también fueron ellos quienes recibieron el pago de la reserva de la vivienda por \$780.730.- en el mes de junio de 2016, y ellos mismos quienes se hicieron cargo del servicio de post-venta de la casa.



Estos hechos le constan a los testigos porque conocen al demandante y también porque han estado en la propiedad.

DÉCIMO SEXTO: Que la parte demandada INMOBILIARIA PARQUE INGLÉS LIMITADA, a fin de acreditar los fundamentos de su defensa, rindió la prueba documental, consistente en:

1) Copia de escritura pública de contrato de compraventa, mutuo e hipoteca, de fecha *08 de agosto de 2016*, Repertorio No. 891, de la Tercera Notaría de Ovalle de don Aníbal Serrano del Solar, suscrita entre don Rinaldo Osvaldo Amleto Innocenti Bustos, en representación de Inmobiliaria Parque Ingles Limitada, domiciliados en Balmaceda No. 2033 ciudad y comuna de La Serena; don Juan Carlos Bravo Vidal; y don Manuel Antonio González Zuleta, este último en representación del Banco de Crédito e Inversiones; y cuyas cláusulas segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta, undécima, duodécima, vigésima tercera, vigésima cuarta y vigésima quinta, señalan en lo pertinente: *Que Inmobiliaria Parque Ingles Limitada, vende, cede y transfiere a don Juan Carlos Bravo Vidal, quien a su vez compra, acepta y adquiere para sí, la propiedad consistente en casa y sitio ubicada en la comuna de Ovalle, Avenida Doctor Juan Sanhueza López Norte, No. 1621, del Loteo “Parque Inglés III, Primera Etapa”, que según sus títulos corresponde al sitio No. 1 de la manzana Uno del Loteo “Parque Inglés III, Primera Etapa”, con una superficie aproximada de 201,25 m2., y los deslindes que la misma escritura expresa; que el precio de la compraventa es la cantidad de 2.820 Unidades de Fomento, la que se entera con la suma de 282 Unidades de Fomento, que el comprador paga en el acto a la vendedora en dinero efectivo y esta declara recibir a su entera satisfacción, y*



con la suma de 2.538 Unidades de Fomento, que el banco entrega a la vendedora con cargo al préstamo que le otorga al comprador en el mismo contrato, declarando en esta forma la vendedora recibir la totalidad del precio a su entera satisfacción, dándolo en consecuencia por íntegra y totalmente pagado; que las partes renuncian en forma expresa al ejercicio de la acción resolutoria que pudiere resultar del presente contrato; que la vendedora se obliga al saneamiento por los vicios ocultos de la cosa y el comprador renuncia expresamente a la acción rescisoria del artículo 1860 del Código Civil; que la venta se hace estimando el inmueble como cuerpo cierto, en el estado que actualmente se encuentra y que el comprador declara conocer y aceptar, con todos sus usos, derechos, costumbres y servidumbres, activas y pasivas, libre de todo gravamen, prohibición, embargo o litigio; que entre el Banco de Crédito e Inversiones y el mutuario se ha convenido que a fin de enterar la parte del precio, el primero da en préstamo al segundo la cantidad de 2.538 Unidades de Fomento, obligándose el mutuario a pagarlo en el plazo de 302 meses, por medio de 300 dividendos mensuales, vencidos y sucesivos de 13,2233 Unidades de Fomento cada uno, esto es durante 25 años; que don Juan Carlos Bravo Vidal constituye hipoteca de primer grado, sobre la propiedad objeto de la compraventa, con el fin de garantizar al Banco de Crédito e Inversiones el cumplimiento íntegro, efectivo y oportuno de todas y cada una de las obligaciones de la que da cuenta al instrumento; que don Juan Carlos Bravo Vidal se obliga a no enajenar, ni gravar, ni celebrar contratos de arrendamiento por escritura pública respecto de la propiedad hipotecada sin previo consentimiento del banco, prohibiciones que se inscribirán conjuntamente con la hipoteca pactada; que la presente compraventa no se encuentra afecta al



Impuesto al Valor Agregado, atendido lo dispuesto en el artículo 2 No. 3 del Decreto Ley No. 825 del año 1974, en consideración a que la Sociedad Inmobiliaria Parque Inglés Limitada encargó la construcción a la sociedad Constructora Prodelca S.A.; que en cumplimiento de lo dispuesto en la letra b) del artículo 33 del Decreto Supremo No. 1 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de 2011, se deja constancia que el inmueble que se vende por el presente instrumento tiene el permiso de edificación No. 56 de fecha 11 de marzo de 2015, otorgado por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Ovalle, y que el legajo de antecedentes respectivos, que se encuentran archivados en la citada dirección de obras forman parte del presente instrumento; que la parte vendedora declara que conoce los términos y responsabilidades que le impone el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, además declara que para los efectos legales señalados en el artículo citado, los profesionales, constructores y proyectistas de la obra de lo que vende o a lo cual pertenece lo que se vende, son los siguientes: Encargado de la Obra: Inmobiliaria Parque Inglés Limitada, representada por don Rinaldo Innocenti Bustos, Arquitecto: Christian Henrique García, Constructor: Eduardo Montero Reyes, Ingeniero Civil: Claudia Paulina Rojas López, Ingeniero Civil Calculista: Marco Antonio Pasten Rojas, Revisor Independiente: Ana María Flores Owens, domiciliados en Balmaceda No 2033, ciudad y comuna de La Serena; y, tanto la parte vendedora como compradora declaran y aceptan expresamente que las condiciones ofrecidas en la publicidad de lo que se está vendiendo se entienden incorporadas en el contrato de compraventa que celebran y de que da cuenta el presente instrumento;



2) Copia de certificado de Conformidad No. 084, CON/039-502, de fecha 29 de agosto de 2016, emitido por don Rodrigo Orrego, Jefe del Departamento Industrial del Centro de Estudios, Medición y Certificación de Calidad, CESMEC S.A., que tiene una *validez de un mes a contar de la fecha de emisión*, y que certifica que la empresa Polifusión S.A., es titular de la Marca de Conformidad CESCEC. Modelo ISO CASCO 5, desde el 06 de marzo de 2000, y que los productos que se singularizan, se encuentran certificados bajo ese sistema, cumpliendo con las especificaciones técnicas que en él se detallan, entre los que se encuentran: Sistemas de tuberías para instalaciones de agua fría y caliente polipropileno-polifusión: R3 (PP-R 100), Beta (PP-RCT) y Beta fibra (PP-RCT); Tubos de polietileno alta densidad (PEAD) – PE 100; Tubos de polipropileno copolimero random PP R-100, para conducción de agua fría y caliente bajo presión, color gris marca Hydrotherm; Tubos de polipropileno tipo 3 “Hydrotherm” ; Tubos de polipropileno (PP) para alcantarillado domiciliario (Aquasystem) color gris; Tubos de polipropileno reticulado (PEX) para conducción de agua fría y caliente bajo presión (Hidropex); Accesorios de PP-RCT para conducción de fluidos a presión, color gris, clase 2/10 Bar; Accesorios de PP-R para conducción de fluidos a presión, color gris, clase 2/6 Bar; Accesorios de PP-R para conducción de fluidos a presión, color gris, clase 2/8 Bar; Llave de paso de uso domiciliario de polipropileno PP-RCT Y PP; y, Accesorios de unión de polietileno PE 100, SDR 9, para agua potable, PN 20 termofusionados, marca Polifusión. En cada página está impresa al pie la leyenda “Este certificado tiene una validez de un mes, a contar de la fecha de emisión” ; y,



3) Copia de Tesis de Grado intitulada *“Análisis Comparativo entre Polifusión y Cobre para Instalaciones de Agua Potable Intradomiciliaria”*, de doña Virginia A. Casanova A., Escuela de Construcción Civil, Facultad de Ciencias de la Ingeniería, Universidad Austral de Chile, que entre sus conclusiones señala: *“La expansión de los tubos plásticos se explica por diversas cualidades como versatilidad, durabilidad, resistencia mecánica, estanqueidad, resistencia a la abrasión, facilidad de instalación, ausencia de residuos o incrustaciones y resistencia a los agentes químicos, entre otros. Más allá del tipo de materia prima que se utilice, uno de los principales desafíos que enfrentan las tuberías se relaciona con la instalación. Como resulta complejo supervisar esta tarea, se apunta a desarrollar productos y sistemas que impidan una incorrecta instalación. Este aspecto es clave, no se saca nada con desarrollar un producto espectacular, con certificación de calidad, si la instalación está mal ejecutada porque en esos casos se tiende a descalificar a la tubería. Ambos materiales tienen diferentes virtudes y bondades, las cuales se deben aprovechar de acuerdo al tipo de proyecto que se desee llevar a cabo, teniendo en cuenta tanto sus propiedades y características, como también el rendimiento y costo de los mismos, para lograr de este modo un buen y beneficioso resultado”*.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que en igual sentido la parte demandada INMOBILIARIA PARQUE INGLÉS LIMITADA, rindió la prueba testimonial consistente en las declaraciones de don *Gabriel Antonio Andra Rivera*, don *Jackson Mauricio Boyd Ossandón*, don *Patricio Eduardo Velásquez Plaza*, don *Jhon Alex Piñones Villalobos* y doña *Damary Judith Pizarro Ledezma*, respecto de las cuales se omitirá su análisis y pronunciamiento, restándoles todo mérito



probatorio, por haberse acogido a su respecto la causal de tacha del No. 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil.

DÉCIMO OCTAVO: Que la parte demandada CONSTRUCTORA PRODELCA S.A., a fin de acreditar los fundamentos de su defensa, rindió la prueba documental, consistente en:

1) Copia de escritura pública de contrato de compraventa, mutuo e hipoteca, de fecha *08 de agosto de 2016*, Repertorio No. 891, de la Tercera Notaría de Ovalle de don Aníbal Serrano del Solar, suscrita entre don Rinaldo Osvaldo Amleto Innocenti Bustos, en representación de Inmobiliaria Parque Ingles Limitada, domiciliados en Balmaceda No. 2033 ciudad y comuna de La Serena; don Juan Carlos Bravo Vidal; y don Manuel Antonio González Zuleta, en representación del Banco de Crédito e Inversiones; y cuyas cláusulas *segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta, undécima, duodécima, vigésima tercera, vigésima cuarta y vigésima quinta*, señalan en lo pertinente: *Que Inmobiliaria Parque Ingles Limitada, vende, cede y transfiere a don Juan Carlos Bravo Vidal, quien a su vez compra, acepta y adquiere para sí, la propiedad consistente en casa y sitio ubicada en la comuna de Ovalle, Avenida Doctor Juan Sanhueza López Norte, No. 1621, del Loteo “Parque Inglés III, Primera Etapa”, que según sus títulos corresponde al sitio No. 1 de la manzana Uno del Loteo “Parque Inglés III, Primera Etapa”, con una superficie aproximada de 201,25 m2., y los deslindes que la misma escritura expresa; que el precio de la compraventa es la cantidad de 2.820 Unidades de Fomento, la que se entera con la suma de 282 Unidades de Fomento, que el comprador paga en el acto a la vendedora en dinero efectivo y esta declara recibir a su entera satisfacción, y con la suma de*



2.538 Unidades de Fomento, que el banco entrega a la vendedora con cargo al préstamo que le otorga al comprador en el mismo contrato, declarando en esta forma la vendedora recibir la totalidad del precio a su entera satisfacción, dándolo en consecuencia por íntegra y totalmente pagado; que las partes renuncian en forma expresa al ejercicio de la acción resolutoria que pudiere resultar del presente contrato; que la vendedora se obliga al saneamiento por los vicios ocultos de la cosa y el comprador renuncia expresamente a la acción rescisoria del artículo 1860 del Código Civil; que la venta se hace estimando el inmueble como cuerpo cierto, en el estado que actualmente se encuentra y que el comprador declara conocer y aceptar, con todos sus usos, derechos, costumbres y servidumbres, activas y pasivas, libre de todo gravamen, prohibición, embargo o litigio; que entre el Banco de Crédito e Inversiones y el mutuario se ha convenido que a fin de enterar la parte del precio, el primero da en préstamo al segundo la cantidad de 2.538 Unidades de Fomento; el mutuario se obliga a pagarlo en el plazo de 302 meses por medio de 300 dividendos mensuales, vencidos y sucesivos de 13,2233 Unidades de Fomento cada uno, esto es durante 25 años; don Juan Carlos Bravo Vidal constituye hipoteca de primer grado, sobre la propiedad objeto de la compraventa, con el fin de garantizar al Banco de Crédito e Inversiones el cumplimiento íntegro, efectivo y oportuno de todas y cada una de las obligaciones de la que da cuenta al instrumento; don Juan Carlos Bravo Vidal se obliga a no enajenar, ni gravar, ni celebrar contratos de arrendamiento por escritura pública respecto de la propiedad hipotecada sin previo consentimiento del banco, prohibiciones que se inscribirán conjuntamente con la hipoteca pactada; la presente compraventa no se encuentra afecta al Impuesto al Valor Agregado, atendido lo dispuesto en



el artículo 2 No. 3 del Decreto Ley No. 825 del año 1974, en consideración a que la Sociedad Inmobiliaria Parque Inglés Limitada encargó la construcción a la sociedad Constructora Prodelca S.A.; en cumplimiento de lo dispuesto en la letra b) del artículo 33 del Decreto Supremo No. 1 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de 2011, se deja constancia que el inmueble que se vende por el presente instrumento tiene el permiso de edificación No. 56 de fecha 11 de marzo de 2015, otorgado por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Ovalle, y que el legajo de antecedentes respectivos, que se encuentran archivados en la citada dirección de obras forman parte del presente instrumento; que la parte vendedora declara que conoce los términos y responsabilidades que le impone el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, además declara que para los efectos legales señalados en el artículo citado, los profesionales, constructores y proyectistas de la obra de lo que vende o a lo cual pertenece lo que se vende, son los siguientes: Encargado de la Obra: Inmobiliaria Parque Inglés Limitada, representada por don Rinaldo Innocenti Bustos, Arquitecto: Christian Henrique García, Constructor: Eduardo Montero Reyes, Ingeniero Civil: Claudia Paulina Rojas López, Ingeniero Civil Calculista: Marco Antonio Pasten Rojas, Revisor Independiente: Ana María Flores Owens, domiciliados en Balmaceda No 2033, ciudad y comuna de La Serena; y, tanto la parte vendedora como compradora declaran y aceptan expresamente que las condiciones ofrecidas en la publicidad de lo que se está vendiendo se entienden incorporadas en el contrato de compraventa que celebran y de que da cuenta el presente instrumento;

2) Copia de certificado de Conformidad No. 084, CON/039-502, de fecha 29 de agosto de 2016, emitido por don Rodrigo Orrego, Jefe del



Departamento Industrial del Centro de Estudios, Medición y Certificación de Calidad, CESMEC S.A., que tiene una *validez de un mes a contar de la fecha de emisión*, y que certifica que la empresa Polifusión S.A., es titular de la Marca de Conformidad CESCEC. Modelo ISO CASCO 5, desde el *06 de marzo de 2000*, y que los productos que se singularizan, se encuentran certificados bajo ese sistema, cumpliendo con las especificaciones técnicas que en él se detallan, entre los que se encuentran: Sistemas de tuberías para instalaciones de agua fría y caliente polipropileno-polifusión: R3 (PP-R 100), Beta (PP-RCT) y Beta fibra (PP-RCT); Tubos de polietileno alta densidad (PEAD) – PE 100; Tubos de polipropileno copolimero random PP R-100, para conducción de agua fría y caliente bajo presión, color gris marca Hydrotherm; Tubos de polipropileno tipo 3 “Hydrotherm” ; Tubos de polipropileno (PP) para alcantarillado domiciliario (Aquasystem) color gris; Tubos de polipropileno reticulado (PEX) para conducción de agua fría y caliente bajo presión (Hidropex); Accesorios de PP-RCT para conducción de fluidos a presión, color gris, clase 2/10 Bar; Accesorios de PP-R para conducción de fluidos a presión, color gris, clase 2/6 Bar; Accesorios de PP-R para conducción de fluidos a presión, color gris, clase 2/8 Bar; Llave de paso de uso domiciliario de polipropileno PP-RCT Y PP; y, Accesorios de unión de polietileno PE 100, SDR 9, para agua potable, PN 20 termofusionados, marca Polifusión. En cada página está impresa al pie la leyenda “Este certificado tiene una validez de un mes, a contar de la fecha de emisión” ; y,

3) Copia de Tesis de Grado intitulada “*Análisis Comparativo entre Polifusión y Cobre para Instalaciones de Agua Potable Intradomiciliaria*”, de doña Virginia A. Casanova A., Escuela de Construcción Civil, Facultad de



Ciencias de la Ingeniería, Universidad Austral de Chile, que entre sus conclusiones señala: *“La expansión de los tubos plásticos se explica por diversas cualidades como versatilidad, durabilidad, resistencia mecánica, estanqueidad, resistencia a la abrasión, facilidad de instalación, ausencia de residuos o incrustaciones y resistencia a los agentes químicos, entre otros. Más allá del tipo de materia prima que se utilice, uno de los principales desafíos que enfrentan las tuberías se relaciona con la instalación. Como resulta complejo supervisar esta tarea, se apunta a desarrollar productos y sistemas que impidan una incorrecta instalación. Este aspecto es clave, no se saca nada con desarrollar un producto espectacular, con certificación de calidad, si la instalación está mal ejecutada porque en esos casos se tiende a descalificar a la tubería. Ambos materiales tienen diferentes virtudes y bondades, las cuales se deben aprovechar de acuerdo al tipo de proyecto que se desee llevar a cabo, teniendo en cuenta tanto sus propiedades y características, como también el rendimiento y costo de los mismos, para lograr de este modo un buen y beneficioso resultado”* .

DÉCIMO NOVENO: Que en igual sentido la parte demandada CONSTRUCTORA PRODELCA S.A., rindió la prueba testimonial consistente en las declaraciones de don *Gabriel Antonio Andra Rivera*, don *Jackson Mauricio Boyd Ossandón*, don *Patricio Eduardo Velásquez Plaza*, don *Jhon Alex Piñones Villalobos* y doña *Damary Judith Pizarro Ledezma*, respecto de las cuales se omitirá su análisis y pronunciamiento, restándoles todo mérito probatorio, por haberse acogido a su respecto las causales de tacha del No. 5 y No. 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil.



VIGÉSIMO: Que, de acuerdo a los términos en que ha sido planteada la controversia, se hace necesario para esta juez tener que asentar el estatuto jurídico aplicable en la presente causa indemnizatoria, y para ello cabe tener presente que de acuerdo al antiguo axioma jurídico *iura novit curia*, se puede y se debe aplicar a la cuestión de hecho las normas legales que la gobiernan; de este modo, aparece que al no haber invocado el demandante el estatuto especial contenido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuya acción de responsabilidad por daños y perjuicios se tramita de acuerdo al procedimiento sumario, sino que se ha amparado en su pretensión indemnizatoria en las disposiciones contenidas en el Código Civil, y solicitado una tramitación de acuerdo al procedimiento ordinario, es que se aplicará en este caso el estatuto general de la responsabilidad civil contractual contenido en el derecho común para determinar la responsabilidad civil de la demandada INMOBILIARIA PARQUE INGLÉS LIMITADA, por haber mediado contrato de compraventa con el demandante, y el estatuto de responsabilidad civil de los artículos 2003 regla 3a. y 2324 del Código Civil respecto de la otra demandada CONSTRUCTORA PRODELCA S.A., por haber ejecutado la construcción de la vivienda del demandante, aun cuando no hayan celebrado directamente un contrato entre ambos.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, del mismo modo, y por las razones expresadas al inicio del motivo anterior, se hace igualmente necesario, previo al análisis del cumplimiento de los requisitos legales de la responsabilidad civil reclamada respecto de cada una de las demandadas, determinar la procedencia de



demandar en forma autónoma el resarcimiento de los perjuicios, a la resolución o el cumplimiento del contrato, tal como en la especie ha ocurrido.

Al respecto, se debe tener presente que conforme lo ha sostenido de forma reiterada la Excma. Corte Suprema, la acción indemnizatoria en sede contractual no se encuentra ligada únicamente a la resolución o cumplimiento forzado de lo pactado, y puede entonces cobrar identidad propia como acción principal, sea asociada a una de las variantes referidas, resolución o cumplimiento forzado, como a ninguna de ellas, sin perjuicio que para ponderar esta pretensión resulta indispensable vincularla con el hecho en que se le hace descansar (Excma. Corte Suprema Rol 3341-2009).

Así las cosas, no se vislumbra que el demandante no pueda optar por demandar directamente la indemnización de perjuicios, por los daños patrimoniales y morales causados por los defectos de la vivienda comprada descritos en su libelo, tal como lo hizo, correspondiendo en consecuencia, entrar ahora al análisis del cumplimiento de los requisitos legales de la responsabilidad civil reclamada respecto de cada una de las demandadas, por separado, tal como ya fue determinado.

EN CUANTO A LA RESPONSABILIDAD CIVIL DE LA
DEMANDADA INMOBILIARIA PARQUE INGLÉS LIMITADA.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que en materia de perjuicios derivados del incumplimiento contractual de la demandada INMOBILIARIA PARQUE INGLÉS LIMITADA, es oportuno consignar que de los artículos 1545 y siguientes del Código Civil, se desprende que para que un hecho u omisión genere responsabilidad contractual, se requiere: a) la infracción de una obligación



preexistente; b) que dicha infracción sea imputable a dolo o culpa del deudor; c) que la infracción cause daño o perjuicio; d) que entre el hecho culpable o doloso y el daño sufrido exista una relación de causalidad; y, e) la constitución en mora del deudor.

VIGÉSIMO TERCERO: Que conforme a la regla del *onus probandi*, que emana del artículo 1698 del Código Civil, es el demandante quien debe probar los supuestos de la acción que entabla, señalados en el considerando precedente, y las demandadas aquellos que corresponden a las excepciones, en caso de haberlas opuesto.

VIGÉSIMO CUARTO: Que, para acreditar la *infracción de una obligación preexistente* respecto a la parte demandante, se estará a la prueba documental no objetada signada con el No. 3 del motivo décimo cuarto, y No. 1 de los motivos décimo sexto y décimo octavo precedentes, referido al contrato de compraventa, mutuo e hipoteca de fecha *08 de agosto de 2016*, conforme al cual el demandante ha logrado demostrar suficientemente en juicio, que celebró un contrato de compraventa con don Rinaldo Osvaldo Amleto Innocenti Bustos, quien comparece en representación de Inmobiliaria Parque Inglés Limitada, y en cuya virtud esta última como “parte vendedora”, vende, cede y transfiere al actor don Juan Carlos Bravo Vidal, quién a su vez compra, acepta y adquiere para sí, la propiedad consistente en *casa y sitio ubicada en Avenida Doctor Juan Sanhueza López Norte, No. 1621, del Loteo “Parque Inglés III, Primera Etapa”*, comuna de Ovalle, por un precio de 2.820 Unidades de Fomento, equivalente en pesos, según expresa el mismo contrato, a la suma de



\$73.728.928.-, cantidad que la vendedora declara recibir a su entera satisfacción, dándolo en consecuencia por íntegra y totalmente pagado, luego que en el mismo acto, el “comprador” conviniera con el Banco de Crédito e Inversiones, un préstamo por el precio total de la vivienda, cantidad que el comprador y mutuuario se obligó a pagar a este último en el plazo de trescientos dos meses, por medio de 300 dividendos mensuales, vencidos y sucesivos de 13,233 Unidades de Fomento, cada uno de ellos, esto es, durante 25 años, y para lo cual, además, el comprador constituyó en favor del Banco una hipoteca de primer grado, sobre la propiedad objeto de la misma compraventa.

De esta forma, y en razón del mérito probatorio del instrumento acompañado, corresponde en la especie tener por suficientemente acreditado y demostrado por parte del demandante, el cumplimiento de su principal obligación de pagar a la demandada Inmobiliaria Parque Inglés Limitada, el precio convenido en la compraventa.

VIGÉSIMO QUINTO: Que, respecto al *incumplimiento de una obligación contractual preexistente con el demandante*, por parte de la demandada INMOBILIARIA PARQUE INGLÉS LIMITADA, se debe tener presente que al recaer la compraventa celebrada por las partes sobre una *vivienda destinada a la habitación*, la misma debe necesariamente y como elemento esencial del contrato, *mantenerse en condiciones de habitabilidad*, para lo cual no solo debe cumplir con el proyecto aprobado por la I. Municipalidad de Ovalle, sino también con la *lex artis* constructiva, sobre todo teniendo en consideración que el demandante pagó por la casa adquirida la suma no menor de 2.820 Unidades de Fomento,



cantidad que la vendedora declaró recibir al momento de suscribir el contrato de compraventa, en forma íntegra y a su total conformidad.

A este respecto, resulta entonces que del mérito de la prueba documental no objetada, signada con los Nos. 4), 7), 9), 10), 11), 12), 13), 14), y 21) del motivo décimo cuarto, y que consiste en el acta de entrega de la vivienda, *con observaciones*; correos electrónicos sobre desperfectos y fallas presentadas por la vivienda que requieren reparación; carta de la empresa de suministro de agua potable al actor; boletas electrónicas de consumo domiciliario de agua potable de la propiedad; y un informe técnico de la vivienda; y de la prueba testimonial, signada con los Nos. 3) y 3.1) del motivo décimo quinto de este fallo, corresponde en razón de la gravedad, precisión, concordancia y multiplicidad de ambas pruebas aportadas, tener por suficientemente acreditado y establecido que la vivienda comprada por el actor a la Inmobiliaria, ha presentado los siguientes desperfectos y fallas:

1) *Existencia de cerámicas trizadas y quebradas en el baño del primer piso, por el equivalente a un 21%, y en el baño del segundo piso, en un porcentaje del 37,7%;*

2) *Instalación y reinstalación desprolija de cerámicas en los baños afectados, sin continuidad en sus líneas y con sobresaltos entre ellas;*

3) *Diferencias de tono de color en las cerámicas instaladas, y problemas en la calidad de las mismas, desarmándose por completo su disposición en el baño del primer piso una vez, y en el baño del segundo piso en dos oportunidades;*

4) *Existencia de continuas filtraciones de agua en dos baños de la vivienda y en el sector del lavaplatos exterior, manteniéndose el calefont*



encendido sin utilizar la llave, provocando que ambos baños queden fuera de servicio, el corte del agua caliente, un aumento considerable en el consumo de agua potable domiciliaria, daños en el papel tapiz, y que se haya inflado el piso flotante de la propiedad, y;

5) Problemas de construcción en el muro exterior de la vivienda, donde existe un desnivel y además, dos de los muros no juntan de manera correcta, pudiendo preciarse un espacio visible entre juntas.

La presencia de todos estos vicios y desperfectos establecidos respecto de la vivienda adquirida por el actor a la demandada, no logra en modo alguno ser desvirtuada con la prueba documental acompañada en contrario por esta última y signada con el No. 2 del motivo DÉCIMO SEXTO de este fallo, consistente en el certificado de conformidad No. 084, CON/039-502 de fecha *29 de agosto de 2016*, por cuanto al llevar impreso el propio documento en cada una de sus páginas la leyenda: *“Este certificado tiene una validez de un mes, a contar de la fecha de emisión”*, el mismo carece de la suficiencia y consistencia necesaria para poder acreditar el cumplimiento de la demandada de su obligación de entregar la propiedad vendida en las *debidas condiciones de habitabilidad*, atendido el precio recibido por ella, correspondiendo en consecuencia, tener por acreditada a su respecto esta primera exigencia.

VIGÉSIMO SEXTO: Que, en cuanto a la circunstancia que *la infracción sea imputable a dolo o culpa del deudor*, se estará a los hechos que fueron establecidos en el motivo vigésimo cuarto y a lo razonado en el motivo vigésimo quinto precedentes, conforme a los cuales habiendo acreditado el demandante el cumplimiento de su obligación de pagar el precio convenido en el contrato de



compraventa, y también el haber instado en varias oportunidades por la reparación de los desperfectos que presentaba la vivienda, sin resultado, respectivamente, ocurre que tocaba a la demandada por disposición del artículo 1547 inciso 3° del Código Civil, probar que empleó el cuidado o diligencia debidos para cumplir con su obligación, lo que no hizo, de modo que no probada la diligencia debida, la culpa se presume, encontrándose de este modo cumplido igualmente este segundo requisito.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que, respecto al tercer requisito de la indemnización de perjuicios contractual, referido a que *la infracción cause daño o perjuicio*, se da en la especie que habiéndose acreditado con el mérito de la prueba documental no objetada, signada con los Nos. 3), 4), 7), 9), 10), 11), 12), 13), 14), y 21) del motivo décimo cuarto, consistente en el contrato de compraventa de la propiedad, acta de entrega de la vivienda *con observaciones*; correos electrónicos sobre desperfectos y fallas presentadas por la vivienda que requieren reparación; carta de la empresa de suministro de agua potable al actor; boletas electrónicas de consumo domiciliario de agua potable de la propiedad; y un informe técnico de la vivienda; y de la prueba testimonial, signada con los Nos. 3), 3.1) y 4) del motivo décimo quinto de este fallo, rendidas por la parte demandante, y establecido en razón de ellas en los motivos vigésimo cuarto y vigésimo quinto precedentes, que el demandante compró a la demandada Inmobiliaria Parque Inglés Limitada, la vivienda *ubicada en Avenida Doctor Juan Sanhueza López Norte, No. 1621, del Loteo “Parque Inglés III, Primera Etapa”*, comuna de Ovalle, por un precio de 2.820 Unidades de Fomento, equivalente en pesos, según expresa el mismo contrato, a la suma de



\$73.728.928.-, pagándole dicho valor a su entera satisfacción, y que por el contrario, la vendedora demandada no entregó dicha vivienda, destinada a la habitación del demandante y de su familia, en condiciones de servir permanentemente para el fin que fue adquirida, esto último en razón de los desperfectos y fallas reiteradas presentados por la vivienda, como tampoco respondió de su parte en forma adecuada frente a las numerosas solicitudes de reparación reclamadas por el comprador con posterioridad a la venta, forzoso es concluir que a raíz del incumplimiento referido, el demandante ha experimentado un daño que es real y cierto, y que se manifiesta no solo en los múltiples desperfectos, fallas y deterioros presentados por su vivienda, sino también en el dolor, angustia y sufrimiento asociado a esta situación, la cual ha tenido que vivir desde la adquisición de la misma.

VIGÉSIMO OCTAVO: Que, en lo tocante al cuarto requisito que hace procedente la indemnización de perjuicios contractual, y que consiste en que *entre el hecho culpable o doloso y el daño sufrido exista una relación de causalidad* de modo que el incumplimiento sea la causa directa y necesaria del daño, resulta que habiéndose acreditado con el mérito de la prueba documental no objetada, signada con los Nos. 3), 4), 7), 9), 10), 11), 12), 13), 14), y 21) del motivo décimo cuarto, consistente en el contrato de compraventa de la propiedad, acta de entrega de la vivienda *con observaciones*; correos electrónicos sobre desperfectos y fallas presentadas por la vivienda que requieren reparación; carta de la empresa de suministro de agua potable al actor; boletas electrónicas de consumo domiciliario de agua potable de la propiedad; y un informe técnico de la vivienda; y de la prueba testimonial, signada con los Nos. 3), 3.1), 4) y



5) del motivo décimo quinto de este fallo, rendidas por la parte demandante, y establecido igualmente en razón de ellas, que la vivienda adquirida por el actor a la demandada Inmobiliaria Parque Inglés Limitada, ha presentado múltiples desperfectos, fallas y deterioros no solo en sus terminaciones, como es el caso de las cerámicas colocadas en los baños del primer y segundo piso, y la instalación del agua potable domiciliaria, donde las fugas y filtraciones de agua la han dejado incluso sin este suministro básico, con los baños inutilizados, y un gasto importante en el consumo de agua potable, además del daño causado al papel tapiz, sino también existen fallas o defectos de tipo estructural en la vivienda, como es el caso de los desniveles y juntas deficientes en dos de sus muros, hechos todos que sumados a la falta de respuesta adecuada frente a las numerosas solicitudes de reparación reclamadas por el comprador con posterioridad a la venta, llevaron a este último a experimentar igualmente un dolor, angustia y sufrimiento asociado a esta situación, solo puede concluirse en razón de la gravedad, precisión y concordancia de las circunstancias expresadas, que el daño experimentado por el demandante tiene su causa directa en la infracción contractual cometida por la demandada, consistente en no entregarle la casa habitación vendida en estado de servir permanentemente para el fin que fue adquirida, y que no es otro que vivir cómodamente en ella junto a su familia.

VIGÉSIMO NOVENO: Que, respecto al último requisito de procedencia de la indemnización de perjuicios contractual, referido a la *constitución en mora del deudor*, y a la necesidad de que exista respecto del demandado: un *retardo imputable en el cumplimiento de la obligación, interpelación del acreedor, y que*



este último, haya cumplido a su vez con su obligación o esté pronto a hacerlo, se debe tener en cuenta, antes que todo, que la obligación debe cumplirse conforme a su tenor en el momento que corresponda, y que si el deudor no lo hace así, existirá incumplimiento.

De este modo, y frente al primer requisito de la mora, referido al *retardo imputable en el cumplimiento de la obligación*, se estará para su acreditación a los hechos ya establecidos en el motivo vigésimo quinto, y a lo razonado en el motivo vigésimo séptimo de este fallo, de acuerdo a los cuales, desde el momento que la demandada Inmobiliaria Parque Inglés Limitada hizo entrega de la casa al comprador, la vivienda ha presentado diversas fallas o desperfectos no solo en las terminaciones, como es el caso de las cerámicas colocadas en los baños del primer y segundo piso, y la instalación del agua potable domiciliaria, donde las fugas y filtraciones de agua la han dejado incluso sin este suministro básico, con los baños inutilizados, y un gasto importante en el consumo de agua potable, además del daño causado al papel tapiz de la propiedad, sino también ha presentado fallas o defectos de tipo estructural, como es el caso de los desniveles y juntas deficientes del muro de albañilería exterior, todos los cuales han tenido como consecuencia que el demandante don Juan Carlos Bravo Vidal, solo ha podido destinarla de forma parcial al uso para el cual fue adquirida, retardando por este hecho la vendedora el cumplimiento de la obligación en la oportunidad debida.

Para efectos de la *interpelación del acreedor*, resulta que encontrándose igualmente acreditado y establecido que desde el momento de la entrega de la propiedad al comprador, la vivienda ha presentado diversas fallas o desperfectos no solo en las terminaciones, sino también fallas de tipo estructural en el muro



de albañilería exterior, y que asimismo, el comprador ha instado en múltiples oportunidades por la reparación de los desperfectos que presentaba la vivienda, a través de numerosas solicitudes o requerimientos de reparación realizados con posterioridad a la venta, las cuales se extienden a lo menos desde el mes de octubre de 2016, y hasta el mes de julio de 2018, vale decir, por casi 2 años, sin el debido resultado, forzoso es concluir que operó en este caso la interpelación contractual tácita del artículo 1551 No. 2 del Código Civil, conforme a la cual, el deudor está en mora cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto espacio de tiempo y el deudor la ha dejado pasar sin darla o ejecutarla.

Por último, en cuanto al *cumplimiento por parte del demandante de su obligación* contraída en el contrato de compraventa, esta se encuentra debidamente acreditada con la prueba documental signada con el No. 3) del motivo décimo cuarto, y el No. 1) de los motivos décimo sexto y décimo octavo, consistente en el contrato de compraventa de la propiedad, y lo razonado a este respecto en el motivo vigésimo cuarto precedente, en el sentido que declarado por la vendedora en el propio contrato que recibe el precio de venta a su entera satisfacción, dándolo en consecuencia por íntegra y totalmente pagado, y constando igualmente en el mismo instrumento, que el comprador contrató al efecto un crédito hipotecario a 25 años plazo, y constituyó para garantizarlo hipoteca de primer grado sobre la misma propiedad objeto de la compraventa, corresponde en estas circunstancias situar al demandante como un contratante cumplidor, al haber cumplido con su principal obligación, cual es el pago del precio convenido.



TRIGÉSIMO: Que, en este estado de cosas, acreditada y establecida la procedencia de la responsabilidad civil contractual de la demandada INMOBILIARIA PARQUE INGLÉS LIMITADA, en los daños y perjuicios sufridos por el demandante, corresponde ahora proceder a la evaluación de los mismos.

TRIGÉSIMO PRIMERO: Que el demandante ha reclamado por concepto de daño emergente la suma total de \$29.071.631.-, derivada del empobrecimiento real y efectivo que significan en su patrimonio las reparaciones de su vivienda consistentes en: reposición de papel mural y piso flotante, arreglo de muro exterior, proyecto de áreas verdes, cambio de tuberías de alimentación de agua potable y su reemplazo de polipropileno a cobre, retiro y reposición de cerámicos, retiro e instalación de vulcanita RH de 15 mm en tabiquería, pintura de casa exterior, pago de IVA, y también los gastos de salud de su hija infante de 25 días, y gastos en hospedaje y lavandería.

A este respecto, resulta que definido el daño emergente como la pérdida o disminución efectiva que la víctima ha experimentado en su patrimonio, aparece de la prueba documental signada con el No. 20) del motivo décimo cuarto, consistente en la cotización de las reparaciones de la vivienda del demandante, de fecha *20 de julio de 2018*, que tratándose éste de un instrumento privado que no fue impugnado de contrario, tal circunstancia conforma una situación apta para que el tribunal pueda estimarlo como base de presunción judicial, toda vez que acreditada y establecida la existencia de daños en el papel mural y piso flotante de la propiedad, lo mismo que la existencia de fallas y desperfectos de tipo estructural en su muro exterior, todos los cuales es



necesario reparar, y no habiendo tampoco las demandadas acreditado que este costo de reparación sea menor, resulta que consignando en esta parte el documento una descripción de estos servicios, asociado al precio o valor de cada una de estas reparaciones, esta sentenciadora considerará estos hechos como suficientemente graves, precisos y concordantes para avaluar la reparación por los daños referidos, en la forma siguiente: a) Reposición de papel mural, \$500.000.-; b) Reposición de piso flotante, \$800.000.-; y, c) Reparación de muro exterior, \$2.000.000.-, lo que da un valor total de \$3.300.000.-, cantidad por la cual se dará lugar al daño emergente requerido.

En cuanto a los otros gastos, se negará lugar al daño emergente reclamado, sea por no haber rendido el demandante prueba suficiente que justifique intervenir a tal magnitud la vivienda, para hacer el cambio y reemplazo de las tuberías de alimentación de agua potable de polipropileno a cobre; sea por no haber rendido prueba suficiente para determinar el costo de reparación de cada desperfecto y falla acreditada de manera separada, como ocurre con la suma de \$19.500.000.-, contenida en la cotización acompañada; sea por no haber acreditado suficientemente que los daños de la vivienda hayan originado las atenciones médicas de su hija infante; o sea, en último término, por no haber justificado los gastos de hospedaje y lavandería reclamados a este respecto.

TRIGÉSIMO SEGUNDO: Que el demandante ha reclamado por concepto de daño moral la suma total de \$50.000.000.-, derivada del agravio psicológico de comprar su casa con un gran esfuerzo monetario, inversión de tiempo y energía, para lo que junto a su familia concebían como un hermoso proyecto de



vida, y donde le fue ofrecida una casa de calidad excepcional, sueño truncado por la negligencia de la parte demandada y la mala calidad de la vivienda comprada, viéndose obligados como familia a: adquirir agua envasada, conseguir agua a sus familiares, calentar agua y asearse con jarros, acarrear agua para poder ir al WC, ver como su casa se deteriora, se quiebran las cerámicas y soportar inundaciones, filtraciones y humedad, ver que sus hijos han enfermado y no pueden asearse como corresponde, todo lo cual le ha generado un gran desgaste psicológico, donde muchas veces no consigue dormir intentado encontrar alguna solución al problema, debiendo vivir de la caridad de sus familiares para lavar, porque no siempre puede pagar lavandería, sintiendo impotencia porque la empresa ha hecho caso omiso para dar solución a sus reclamos, viendo el futuro con pesimismo y agobiante tristeza, ya que es difícil vivir sin suministro de agua, y siente que su familia no merece pasar por todo esto.

Resulta a este respecto, que entendido el daño moral como la aflicción o dolor físico o psíquico que experimenta una persona en su sensibilidad física, sentimientos, atributos y facultades como consecuencia, en la especie, de los vicios, desperfectos y fallas que ha presentado la vivienda comprada para dar inicio a su proyecto de vida en familia, se encuentra acreditado con el mérito de la prueba documental signada con los Nos. 3) 4), 7), 8), 9), 10), 11), 12) 13), 14), 19) y 21 del motivo décimo cuarto, consistente en: contrato de compraventa de fecha 08 de agosto de 2016, acta de entrega de la vivienda, con observaciones; correos electrónicos sobre desperfectos y fallas presentadas por la vivienda que requieren reparación; carta de la empresa de suministro de agua potable al actor; boletas electrónicas de consumo domiciliario de agua potable de la propiedad; informe psicológico del demandante, y un informe



técnico de la vivienda, documentos todos que no fueron impugnados de contrario, circunstancia esta última que en el caso de aquellos referidos a: carta y boletas de suministro de la empresa de agua potable, peritaje informe psicológico de fecha *14 de noviembre de 2019*, y al informe de vivienda de fecha *09 de octubre de 2018*, conforma una situación apta para que el tribunal pueda estimarlos como base de presunción judicial, resulta entonces que apreciados estos en conjunto con los otros documentos, y con la prueba testimonial signada con los Nos. 3) y 4) del motivo décimo quinto, que da cuenta de una serie de aflicciones y sufrimientos experimentados por el demandante, todos ellos permiten en razón de su gravedad, precisión y concordancia, que esta sentenciadora pueda tener por acreditado y establecido que el demandante ha sufrido un daño moral que consiste en: la aflicción, angustia, desesperación y agobio causados por los vicios, graves desperfectos, y fallas que ha presentado la vivienda ubicada *en Avenida Doctor Juan Sanhueza López Norte, No. 1621, del Loteo “Parque Inglés III, Primera Etapa”*, comuna de Ovalle, la cual compró en 2.820 Unidades de Fomento, que fueron pagadas a la vendedora en dinero efectivo al momento de la compraventa, para lo cual adquirió un crédito hipotecario con un banco a 25 años plazo, y que le ha significado, desde su entrega, tener que soportar defectos y fallas en las terminaciones; grietas en las paredes de la vivienda; instalación y reinstalación desprolija de las cerámicas de los baños del primer y segundo piso, las cuales se rompen y se han desarmado por completo en varias oportunidades; daños en el papel mural causados por las filtraciones de agua potable, las que también han provocado que se sople el piso flotante; consumo y costo desmedido del suministro de agua potable de la vivienda, ya que el medidor corre aunque estén



todas las llaves cerradas; que los baños del primer y segundo piso hayan quedado fuera de servicio, lo mismo que el lavaplatos exterior; quedar sin suministro de agua potable y de agua caliente en la propiedad; humedad al interior de la vivienda; y también una falla estructural en el muro exterior de la propiedad, el que presenta un desnivel y en donde las juntas de dos de los muros están mal construidas, apreciándose un espacio visible entre juntas.

A todos estos vicios y desperfectos de la propiedad, se agrega el hecho que el demandante presentó reclamos en numerosas oportunidades y a través de diversas solicitudes de post-venta, para que estos daños le fueran reparados, sin obtener resultados durante casi 2 años, lo que además hizo generar en él sentimientos de vergüenza de invitar personas y recibirlas cómodamente en su casa; agobio de que sus hijos no tengan las comodidades de los baños y por la humedad ambiental de la vivienda; inseguridad de no saber cuánto pagará por el suministro de agua potable; y también cuadros angustiosos causados por la frustración, rabias y molestias causadas por toda esta situación vivida con su casa nueva, las que terminaron con una depresión que lo tiene en tratamiento psicológico por toda esta situación experimentada junto a su familia y que ha mermado su calidad de vida, permiten concluir y determinar conforme a todo lo señalado, que este daño moral experimentado precisa ser indemnizado con la suma de \$35.000.000.-, para el demandante don Juan Carlos Bravo Vidal.

EN CUANTO A LA RESPONSABILIDAD CIVIL DE LA
DEMANDADA CONSTRUCTORA PRODELCA S.A.

TRIGÉSIMO TERCERO: Que, para efectos de determinar la responsabilidad civil de la demandada CONSTRUCTORA PRODELCA S.A., es



oportuno consignar, que según lo dispone el artículo 2003 del Código Civil:

“Los contratos para construcción de edificios, celebrados con un empresario, que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado, se sujetan además a las reglas siguientes: (...) 3ª Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los cinco años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario, sino en conformidad al artículo 2000, inciso final” .

Por su parte, el artículo 2324 del mismo texto legal, prescribe al respecto que: *“Si el daño causado por la ruina de un edificio proviniera de un vicio de construcción, tendrá lugar la responsabilidad prescrita en la regla 3ª del artículo 2003” .*

TRIGÉSIMO CUARTO: Que, sin perjuicio de lo dicho en el motivo duodécimo de este fallo, al rechazar la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la demandada CONSTRUCTORA PRODELCA S.A., el análisis armónico de las normas citadas en el motivo anterior, permiten establecer que tienen *legitimación activa* para demandar, ya sea el dueño de la obra que contrató con el constructor, por disposición expresa del referido artículo 2003, o cualquier persona que haya sido perjudicada, según lo dispone el artículo 2324, ambos del Código Civil. Por otra parte, respecto a la *legitimación pasiva*, la norma del artículo 2003 del Código Civil, hace responsable al empresario constructor, sea persona natural o jurídica, por los vicios de la construcción.



De esta forma, la legitimidad activa del actor don Juan Carlos Bravo Vidal, está dada por el hecho de haber adquirido la vivienda ubicada en *Avenida Doctor Juan Sanhueza López Norte, No. 1621, del Loteo “Parque Inglés III, Primera Etapa”*, comuna de Ovalle, y la legitimación pasiva de la demandada CONSTRUCTORA PRODELCA S.A., por haber sido precisamente ella quien se encargó de su construcción, hecho que ha sido reconocido expresamente por todas las partes de este juicio, motivo por el cual, tiene legitimación pasiva frente a la acción indemnizatoria interpuesta.

TRIGÉSIMO QUINTO: Que, precisado lo anterior, se debe igualmente tener presente que de acuerdo a las citadas normas de los artículos 2003 y 2324, ambos del Código Civil, para determinar en la especie la responsabilidad civil de la demandada CONSTRUCTORA PRODELCA S.A., se deben cumplir los siguientes requisitos copulativos: a) Que exista un edificio que amenace ruina, en todo o parte; y, b) Que esto sea producto de un vicio de construcción.

TRIGÉSIMO SEXTO: Que, respecto al cumplimiento del primer requisito, referido a *la existencia de un edificio que amenace ruina, en todo o parte*, se debe señalar que tal como fue razonado en el motivo vigésimo quinto de este fallo, conforme el mérito de la prueba documental no objetada, signada con los Nos. 4), 7), 9), 10), 11), 12), 13), 14), y 21) del motivo décimo cuarto, y que consiste en: acta de entrega de la vivienda, *con observaciones*; correos electrónicos sobre desperfectos y fallas presentadas por la vivienda que requieren reparación; carta de la empresa de suministro de agua potable al actor; boletas electrónicas de consumo domiciliario de agua potable de la propiedad; y un



informe técnico de la vivienda; y la prueba testimonial, signada con los Nos. 3) y 3.1) del motivo décimo quinto, que da cuenta de los desperfectos presentados por la propiedad, existen en estos autos elementos suficientes para configurar una presunción judicial que reúne los caracteres de gravedad, precisión y concordancia para dar por establecido que la vivienda adquirida por el demandante, ubicada en *Avenida Doctor Juan Sanhuesa López Norte, No. 1621, del Loteo “Parque Inglés III, Primera Etapa”*, comuna de Ovalle, y que fue construida por la demanda Constructora Prodelca S.A., ha presentado los siguientes desperfectos y fallas:

1) Existencia de cerámicas trizadas y quebradas en el baño del primer piso, por el equivalente a un 21%, y en el baño del segundo piso, en un porcentaje del 37,7%;

2) Instalación y reinstalación desprolija de cerámicas en los baños afectados, sin continuidad en sus líneas y con sobresaltos entre ellas;

3) Diferencias de tono de color en las cerámicas instaladas, y problemas en la calidad de las mismas, desarmándose por completo su disposición en el baño del primer piso una vez, y en el baño del segundo piso en dos oportunidades;

4) Existencia de continuas filtraciones de agua en dos baños de la vivienda y en el sector del lavaplatos exterior, manteniéndose el calefont encendido sin utilizar la llave, provocando que ambos baños queden fuera de servicio, el corte del agua caliente, un aumento considerable en el consumo de agua potable domiciliaria, daños en el papel tapiz, y que se haya inflado el piso flotante de la propiedad, y;



5) *Problemas de construcción en el muro exterior de la vivienda, donde existe un desnivel y además, dos de los muros no juntan de manera correcta, pudiendo preciarse un espacio visible entre juntas.*

De esta forma, atendidos los graves desperfectos presentados por la vivienda construida por la demandada CONSTRUCTORA PRODELCA S.A., conforme se ha acreditado y ha sido establecido de forma pormenorizada en el motivo vigésimo quinto de este fallo, reiterado en el párrafo anterior, forzoso es concluir que siendo estos desperfectos, fallas y deterioros de tal magnitud que incluso han dejado la vivienda sin agua potable y en estado de no poder ser habitada por el demandante y su familia, solo queda concluir en estas circunstancias, que tales hechos se encuadran dentro del concepto de ruina a que se refieren los artículos 2003 y 2324, ambos del Código Civil.

TRIGÉSIMO SÉPTIMO: Que, en cuanto al cumplimiento del segundo requisito de la responsabilidad civil de la constructora, referido a que la amenaza de ruina de la edificación, en todo o parte, *sea producto de un vicio de construcción*, resulta igualmente que conforme el mérito de la prueba documental no objetada, signada con los Nos. 3), 4), 7), 9), 10), 11), 12), 13), 14), y 21) del motivo décimo cuarto, y que consiste en el contrato de compraventa de la propiedad, que le entrega la construcción; acta de entrega de la vivienda al demandante, *con observaciones*; correos electrónicos sobre desperfectos y fallas presentadas por la vivienda que requieren reparación; carta de la empresa de suministro de agua potable al actor; boletas electrónicas de consumo domiciliario de agua potable de la propiedad; y un informe técnico de la vivienda; así como, de la prueba testimonial, signada con los Nos. 3) y 3.1) del motivo décimo



quinto de este fallo, conforme a las cuales también fueron establecidos los hechos signados con los Nos. 1) a 5) del motivo vigésimo quinto, existen en estos autos elementos suficientes para configurar una presunción judicial que reúne los caracteres de gravedad, precisión y concordancia para dar por establecido que las continuas filtraciones de agua presentadas en dos baños de la vivienda del demandante, uno del primer piso y el otro del segundo piso, lo mismo que en el lavaplatos exterior, así como la instalación y reinstalación defectuosa de las cerámicas en los mismos baños, cuya disposición se desarmó por completo en varias oportunidades, el hecho que el calefón se mantuviera encendido sin utilizar la llave, provocando que ambos baños quedaran fuera de servicio, además del corte del agua caliente y un aumento considerable en el consumo de agua potable domiciliaria, consecuencia de lo cual, también resultaron con daños el papel tapiz y el piso flotante de la propiedad, son producto efectivamente de un vicio de construcción que presentaba la vivienda del demandante, y en el cual incurrió la demandada CONSTRUCTORA PRODELCA S.A., que en razón de la trayectoria de más de 30 años que dice exhibir en el rubro constructor en la IV Región de Coquimbo, debía y no podía menos que conocer en razón de su oficio, y que al concretarse en todos estos daños sufridos por el demandante que se han mencionado, significó necesariamente que la vivienda por ella construida no respondiera a la *lex artis* constructiva ni a las legítimas expectativas de calidad y seguridad del primer comprador, entendidas estas bajo los parámetros de una persona razonable y prudente, quedando en consecuencia, igualmente obligada a la reparación civil del daño emergente y daño moral reclamados, en los mismos términos que la



demandada INMOBILIARIA PARQUE INGLES LIMITADA, y conforme a los montos ya mencionados, en la forma que en lo resolutive se dirá.

TRIGÉSIMO OCTAVO: Que, así las cosas, habiéndose establecido el pago de una obligación en dinero, las cantidades ordenadas pagar deberán ser reajustadas conforme la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor y devengarán intereses corrientes, desde la fecha de notificación de la sentencia y hasta el pago efectivo, por cuanto es la sentencia el título que declara la existencia de la obligación de indemnizar que pesa sobre la parte demandada, y su notificación la actuación en virtud de la cual se pone en conocimiento de esta última dicha obligación.

TRIGÉSIMO NOVENO: Que el resto de la prueba aportada por las partes, en nada altera lo resuelto precedentemente, por lo que se omitirá su análisis.

Y VISTO ADEMÁS, lo dispuesto en los artículos 1437, 1489, 1545, 1547, 1551, 1556 y 1698 y siguientes, 2003 y 2324 del Código Civil, y artículos 144, 160, 170, 254 y siguientes, 341, 342, 346, 348 bis, 384 y 426 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- EN CUANTO A LAS TACHAS:

1.- Que SE ACOGE la tacha deducida en contra del testigo don *Gabriel Antonio Andra Rivera*, por la causal del No. 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, respecto de la demandada Constructora Prodelca S.A., por haberse acreditado los supuestos legales que la hacen procedente, y SE



RECHAZA en relación a la demandada Inmobiliaria Parque Inglés Limitada, por no haberse acreditado los mismos, a su respecto.

2.- Que SE ACOGE la tachada deducida en contra del testigo don *Gabriel Antonio Andra Rivera*, por la causal del No. 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, respecto de la demandada Constructora Prodelca S.A., y de la demandada Inmobiliaria Parque Inglés Limitada, por haberse acreditado en cada caso los supuestos legales que la hacen procedente.

3.- Que SE ACOGE la tachada deducida en contra del testigo don *Jackson Mauricio Boyd Ossandón*, por la causal del No. 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, respecto de la demandada Constructora Prodelca S.A., y SE RECHAZA en relación a la demandada Inmobiliaria Parque Inglés Limitada, por no haberse acreditado los mismos, a su respecto.

4.- Que SE ACOGE la tachada deducida en contra del testigo don *Jackson Mauricio Boyd Ossandón*, por la causal del No. 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, respecto de la demandada Constructora Prodelca S.A., y de la demandada Inmobiliaria Parque Inglés Limitada, por haberse acreditado en cada caso los supuestos legales que la hacen procedente.

5.- Que SE ACOGE la tachada deducida en contra del testigo don *Patricio Eduardo Velásquez Plaza*, por la causal del No. 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, respecto de la demandada Constructora Prodelca S.A., y SE RECHAZA en relación a la demandada Inmobiliaria Parque Inglés Limitada, por no haberse acreditado los mismos, a su respecto.

6.- Que SE ACOGE la tachada deducida en contra del testigo don *Patricio Eduardo Velásquez Plaza*, por la causal del No. 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, respecto de la demandada Constructora Prodelca S.A., y



de la demandada Inmobiliaria Parque Inglés Limitada por haberse acreditado en cada caso los supuestos legales que la hacen procedente.

7.- Que SE ACOGE la tachada deducida en contra del testigo don *Jhon Alex Piñones Villalobos*, por la causal del No. 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, respecto de la demandada Constructora Prodelca S.A., y SE RECHAZA en relación a la demandada Inmobiliaria Parque Inglés Limitada, por no haberse acreditado los mismos, a su respecto.

8.- Que SE ACOGE la tachada deducida en contra del testigo don *Jhon Alex Piñones Villalobos*, por la causal del No. 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, respecto de la demandada Constructora Prodelca S.A., y de la demandada Inmobiliaria Parque Inglés Limitada, por haberse acreditado en cada caso los supuestos legales que la hacen procedente.

9.- Que SE ACOGE la tachada deducida en contra de la testigo doña *Damary Judith Pizarro Ledezma*, por la causal del No. 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, respecto de la demandada Constructora Prodelca S.A., y SE RECHAZA en relación a la demandada Inmobiliaria Parque Inglés Limitada, por no haberse acreditado los mismos, a su respecto.

10.- Que SE ACOGE la tachada deducida en contra de la testigo doña *Damary Judith Pizarro Ledezma*, por la causal del No. 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, respecto de la demandada Constructora Prodelca S.A., y de la demandada Inmobiliaria Parque Inglés Limitada, por haberse acreditado en cada caso los supuestos legales que la hacen procedente.

II.- EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA:



1.- Que SE RECHAZA la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la demandada Constructora Prodelca S.A., por las razones expuestas en el motivo duodécimo de este fallo.

III.- EN CUANTO AL FONDO:

1.- Que SE ACOGE la acción de indemnización de perjuicios interpuesta en lo principal de la demanda de fecha *28 de agosto de 2018*, por haberse acreditado y establecido, en cada caso y respecto de cada demandada, los presupuestos legales necesarios para su procedencia, y en consecuencia, se condena a las demandadas INMOBILIARIA PARQUE INGLÉS LIMITADA y CONSTRUCTORA PRODELCA S.A., a pagar en forma simplemente conjunta o mancomunada al demandante don JUAN CARLOS BRAVO VIDAL, una indemnización de perjuicios por la suma de \$3.300.000.-, por concepto de daño patrimonial emergente, y la suma de \$35.000.000.- por concepto de daño moral, derivados de los vicios, desperfectos y fallas presentados por la vivienda ubicada en *Avenida Doctor Juan Sanhueza López Norte, No. 1621, del Loteo “Parque Inglés III, Primera Etapa”*, comuna de Ovalle, adquirida de su parte con fecha *08 de agosto de 2016*.

Las cantidades ordenadas pagar deberán serlo reajustadas y devengarán intereses, en la forma establecida en el motivo trigésimo octavo de este fallo, conforme liquidación que practicará en su oportunidad la *Unidad de Liquidación del Poder Judicial*.

IV.- EN CUANTO A LAS COSTAS:

1.- Que se condena en costas a las demandadas INMOBILIARIA PARQUE INGLÉS LIMITADA, y CONSTRUCTORA PRODELCA S.A., por haber resultado vencidas, en partes iguales.



c.p.a/

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 162 inciso final del Código de Procedimiento Civil. En Ovalle, a treinta y uno de agosto de dos mil veinte.



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