

«RIT»

Foja: 1

NOMENCLATURA	: 1. [40]Sentencia
JUZGADO	: Juzgado de Letras de Peñaflor
CAUSA ROL	: C-2444-2018
CARATULADO	: GONZÁLEZ/INMOBILIARIA POCURO SPA

Peñaflor, dieciséis de Diciembre de dos mil veintiuno
VISTO:

1° A folio 1 y ampliación de folio 14, don Rodrigo Andrés Martínez Alarcón, abogado, domiciliado en Moneda N° 812 of 301, comuna de Santiago, en representación de; 1.- don **Walter Mauricio Espejo Cancino**, ingeniero en informática, domiciliado en Presidente Jorge Montt N° 488, comuna de Peñaflor; 2.- don **Andrés Germán Riquelme Riquelme**, ingeniero en conectividad y redes, domiciliado en Presidente Jorge Montt N° 560, comuna de Peñaflor; 3.- doña **Maritza Jessica Franco Troncoso**, vendedora domiciliada en Presidente Jorge Montt N° 480, comuna de Peñaflor; 4.- don **Nelson Arturo Insulza Castro**, kinesiólogo, domiciliado en Presidente Jorge Montt N° 472, comuna de Peñaflor; 5.- de doña **Patricia Angélica Navarrete Rojas**, traductora e interprete simultánea, domiciliada en Presbítero Félix Zaragoza N° 2471, comuna de Peñaflor; 6.- don **Alejandro Omar Vergara Solar**, ingeniero civil industrial, domiciliado en Cristóbal Colon N° 8363, comuna de Las Condes; 7.- don **Cristian Andrés Lampre Mellado**, ingeniero eléctrico, domiciliado en calle presidente Jorge Montt N° 528, comuna de Peñaflor; 8.- don **Carlos Alberto Ceballos Silva**, matrón, domiciliado en Camino del Acueducto casa N° 76, Condominio Los Bellotos, comuna de Puente Alto; 9.- don **Gabriel Mauricio Sandoval Parada**, arquitecto, domiciliado en La Campana N° 608, comuna de Peñaflor; 10.- don **Juan Enrique Aravena Caroca**, ingeniero en administración de empresas, domiciliado en Adolfo Silva N° 652, comuna de Peñaflor; 11.- doña **Macarena Riquelme Díaz**, ingeniera en administración de empresas, domiciliada en La Campana N° 624, comuna de Peñaflor; 12.- don **Leonardo Guillermo Muñoz Bravo**, ingeniero prevención de riesgo, domiciliado en calle Adolfo Silva N° 668, comuna de Peñaflor; 13.- don **Erick Alejandro Dorat Salas**, contador auditor, domiciliado en calle Adolfo Silva N° 667, comuna de Peñaflor; 14.- doña **Daniela María Jesús Matus Rodríguez**, docente, domiciliada en calle Adolfo Silva N° 674, comuna de Peñaflor; 15.- don **Felipe Andrés González Espinoza**, docente, domiciliado en calle Adolfo Silva N° 674, comuna de Peñaflor; 16.- doña **Graciela Ester Ruiz Araya**, educadora de párvulos, domiciliada en Pasaje Juan Pablo Urbina Donoso N° 2271, comuna de Peñaflor; 17.- don **Eduardo Ernesto Márquez García**, ingeniero industrial, domiciliado en calle Adolfo Silva N° 557, comuna de Peñaflor, interpone demanda colectiva de indemnizatoria por daños y perjuicios provenientes de fallas o defectos en la construcción, conforme a lo previsto en los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, en procedimiento especial establecido en el Párrafo 2° del Título IV de la Ley sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, con las salvedades indicadas en el artículo 19 de la Ley



«RIT»

Foja: 1

General de Urbanismo y Construcción, en contra de la **Inmobiliaria Pocuro Centro Spa**, sociedad del giro de su denominación, y/o en contra de **Inmobiliaria Pocuro S.P.A**, sociedad del giro de su denominación, ambas representadas legalmente por don Emiliano León Sironvalle Cortes, factor de comercio, y/o don Cristian Marcel Sironvalle Cordero, ingeniero comercial, y/o doña Ubelinda del Rosario Navarrete Reinoso, factor de comercio, y/o Katherine Raquel Cohen Quintana, ingeniero comercial, todos con domicilio en Nueva de Lyon 145, Piso 13, comuna de Providencia, o representadas de conformidad a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 50 C, relación al artículo 50 D, ambos de la LPC, esto es, presumiéndose que representa al proveedor, y que en tal carácter lo obligue, la persona que ejerce habitualmente funciones de dirección o administración por cuenta o en representación del mismo, en conformidad a lo previsto en los artículos 18 y 19 de la LGUC y de acuerdo a lo señalado en la Ley N° 19.496 LPC.

Funda su demanda en el hecho de existir daños y perjuicios derivados de fallas o defectos en la construcción, en las viviendas adquiridas por sus representados ubicadas en el Conjunto Habitacional Valles de Peñaflo, de la comuna del mismo nombre, correspondientes a las etapas IV y V, cuyos permisos de edificación son el 52-2014 de 06 de mayo de 2014 y el 12-2015 de 30 de abril de 2015, respectivamente, ambos emitidos por la Dirección de Obras Municipales de La Ilustre Municipalidad de Peñaflo.

Señala antecedentes respecto de la acción colectiva deducida, indicando que este tipo de acción fue consagrada en la LPC con la modificación en el año 2004 mediante la Ley N°19.955, a través de la cual se incorporaron diversas mejores normativas sobre protección de los derechos de los consumidores, una de esas manifestaciones, fue la consagración del procedimiento especial para la defensa de los intereses colectivos o difusos de los consumidores, que permiten tramitación y resolución unitaria (en un solo juicio y ante un mismo Tribunal), de conductas que afectan de manera análoga a un grupo determinado o determinable de consumidores.

Añade, que en materia de calidad de construcción el espíritu de protección hacia los consumidores también fue recogido con carácter colectivo para la LGUC, ya que según consta en su modificación a través de la Ley N° 20.443 de 2010, tratándose de inmuebles que compartan un mismo permiso de edificación y que presentan fallas o defectos en relación al artículo 18 de la LGUC, el legislador le dio aplicación al procedimiento judicial establecido en el Párrafo 2° del Título IV de la Ley N° 19.496, estableciendo como requisito que el número de consumidores afectados bajo un mismo interés no puede ser inferior a 6 propietarios, lo que en la especie se cumple y agrega que sus representados cumplen la calidad de legitimados activos para iniciar un juicio colectivo fundando en las normas sustantivas y procedimentales de la LPC y en lo pertinente, a las normas de la LGUC y termina citando el artículo 19 de la LGUC.

Indica que sus representados cumplen con el requisito señalado anteriormente, toda vez que respecto al Conjunto Habitacional Valles de Peñaflo etapas IV y V, bajo los



Foja: 1

permisos de edificación respectivos, comparecen: (1) Permiso N°52-2014 de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Peñaflores: Gabriel Mauricio Sandoval Parada, Juan Enrique Aravena Caroca, Macarena Riquelme Díaz, Leonardo Guillermo Muñoz Bravo, Erick Alejandro Dorat Salas, Daniela María Jesús Matus Rodríguez, Felipe Andrés González Espinoza, Graciela Ester Ruiz Araya, Eduardo Ernesto Márquez García, todos propietarios de la etapa IV; (2) Permiso N°12-2015 de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Peñaflores: Walter Mauricio Espejo Cancino, Andrés Germán Riquelme Riquelme, Maritza Jessica Franco Troncoso, Nelson Arturo Inzunza Castro, Patricia Angélica Navarrete Rojas, Alejandro Omar Vergara Solar, Cristian Andrés Lampre Mellado, Carlos Alberto Ceballos Silva, todos propietarios de las etapas IV y V.

Refiere que la responsabilidad civil por los daños y perjuicios ocasionados a los consumidores a propósito de fallas o defectos en la calidad de la construcción, según lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la LGUC, tiene plazo de prescripción y cómputos diferenciados. Respecto de los hechos que fundamentan la demanda, señala que los defectos corresponden a aquellos derivados de la mala calidad en la construcción de las viviendas, y en específico de su estructura soportante, por lo que la acción se promueve dentro del plazo legal, toda vez que la recepción definitiva de la etapa IV y V, datan respectivamente, la primera del 04 y 13 de mayo de 2015, y la segunda del 31 de marzo de 2017 y en el evento que estimase que las fallas demandadas obedezcan a elementos constructivos o de las instalaciones, igualmente la acción se presenta dentro del plazo legal.

Indica que la responsabilidad que le asiste al propietario, primer vendedor, en la materia de que se trata es de naturaleza objetiva o sin culpa que se desprende del artículo 18 de la LGUC y cita jurisprudencia y doctrina referida al tema. Agrega que se trata de la constructora que vende o del empresario inmobiliario que manda a construir para vender. Refiere que el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, define al propietario primer vendedor como el “titular del dominio del inmueble en que se ejecutó una obra y que realiza, a cualquier título, después de su recepción definitiva, la primera enajenación de la totalidad o cada una de las unidades vendibles”, pero basta que se haya efectuado la construcción con este propósito, pues el propietario responde ante terceros, aunque la construcción no haya sido transferida, agregando que las sociedades demandadas tienen la calidad de propietario primer vendedor, y la responsabilidad que les asiste es de naturaleza objetiva, por ende, no se requiere acreditar dolo ni culpa.

Respecto a los hechos en que se funda la acción colectiva, señala que sus representados adquirieron las viviendas ubicadas en el Conjunto Habitacional Valles de Peñaflores, en sus etapas IV y V, ubicadas en la comuna de Peñaflores, que éstos se percataron de la existencia de distintos defectos de construcción, entre los que destacan la identificación de colonias de termitas subterráneas, lo que da cuenta del hecho de haberse entregado a



Foja: 1

sus representados un producto defectuoso, con fallas constructivas graves, que ponen en serio riesgo, no sólo los sueños y motivaciones de la adquisición, sino que además, la integridad y colapso de las viviendas, viéndose expuestos a una serie de incomodidades transversales a todo el núcleo familiar, por lo que ha significado entre otros, todo este proceso de identificación, estudios e impacto de la plaga y los ineficientes mecanismos de intervención, que han tenido que sufrir a consecuencia del desastroso hallazgo.

Efectúa el demandante, un análisis acerca del tipo de termitas que afectaron las propiedades de sus representados, del daño final que éstas pueden causar en términos estructurales para las edificaciones, del grado de diligencia y estándar exigido en nuestro país referido a las mismas, sosteniendo que dichos defectos corresponden a aquellos derivados de la mala calidad en la construcción de las viviendas, y en específico de sus elementos constructivos.

Indica que al tenor de lo expuesto, las demandadas deben reparar e indemnizar a los adquirentes consumidores todos los daños o perjuicios causados con ocasión de las fallas o defectos en la construcción del conjunto habitacional Valles de Peñaflores, extendiéndose tanto al daño material, como al daño moral, como lo señala el artículo 19 N° 4 de la LGUC.

Refiere que en la especie cada uno de los demandantes ha sufrido una aflicción provocada por la verdadera calidad y estado de lo que compraron como “nuevo”, indicando que dicha aflicción o frustración es consecuencia necesaria, inmediata y directa de las fallas y defectos de los inmuebles que adquirieron, siendo este daño evidente, el cual debe ser indemnizado en un monto prudencial.

Al ampliar la demanda aduce la existencia de otras fallas o defectos que afectan a los inmuebles en relación a todos los demandantes, respecto de los elementos constructivos o de instalaciones, consistente en: descuadre en puertas de acceso, tabiques desaplomados, fachadas dilatadas, problemas eléctricos, ventanas con problemas de sellos, mal estado de urbanización, grifería y sellos defectuosos, ventanas sin corta goteras, falta de impregnación estructuras madera, muros medianeros defectuosos, terrenos desnivelados, humedad y hongos en techos y muros, tubos de telecomunicaciones tapados y sin factibilidad telefonía, escalera con las uniones de peldaños abiertas o puntas de los clavos a la vista, revestimientos mal instalados, problemas con llaves y chapas de acceso, mala instalación y ventilación.

Asimismo la amplía, requiriendo incorporar al alcance de la misma la existencia de otras fallas o defectos que afectan a los inmuebles de los propietarios don Walter Mauricio Espejo Cancino, don Andrés German Riquelme Riquelme, doña Maritza Jessica Franco Troncoso, don Nelson Arturo Inzunza Castro, doña Patricia Angélica Navarrete Rojas, don Alejandro Omar Vergara Solar, don Cristian Andrés Lampre Mellado y don Carlos Alberto Ceballos Silva, que corresponden a aquellos derivados de la mala calidad en la construcción de las viviendas, y en específico de sus terminaciones o acabado de obras, a saber: papel de comunal mal instalado, muebles descuadrados, revestimientos con falta de



Foja: 1

fragüe o diferencia de tonos, cielos con partidas juntas, tapas de alcantarillados sueltas, tejas sueltas, problemas de pintura, alfombras de mala calidad, césped de mala calidad, problemas con riego automático, falta conexión tv cable, junquillos y guardapolvos despegados, y escalera con malas terminaciones.

Indica que estos defectos corresponden a aquellos derivados de la mala calidad en la construcción de las viviendas, y en específico de sus elementos constructivos o de instalaciones, cuestión que afectaría a todos los demandantes, y de terminaciones y acabados, lo que afectaría exclusivamente al segundo grupo que detalla.

Añade que la responsabilidad civil por los daños y perjuicios ocasionados a los consumidores a propósito de fallas o defectos en la calidad de la construcción, según lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la LGUC, para este tipo de fallas tiene distintos plazos de prescripción y cómputos diferenciados, según sea el caso, promoviéndose en tal sentido dentro del plazo legal establecido, toda vez que respecto a los primeros defectos del tipo constructivos o de instalaciones (que afectarían a todos los demandantes), se trata de viviendas cuyas recepciones definitivas, a la fecha tienen menos de 5 años.

Sostiene que respecto de las fallas o defectos en terminaciones y acabados, que afectarían exclusivamente al segundo grupo detallado, las viviendas de los propietarios individualizados se encontrarían todas inscritas a nombre de estos, ante el Conservador de Bienes Raíces respectivo, del año 2017, es decir, dentro de los 3 años requeridos.

Conforme a lo expuesto y disposiciones legales que refiere, solicita tener por interpuesta demanda colectiva indemnizatoria por los daños y perjuicios provenientes de las fallas o defectos en la construcción, a través del procedimiento especial establecido en el Párrafo 2º del Título IV de la Ley N° 19.496, en contra de las empresas demandadas y, en definitiva, acceder a las siguientes peticiones concretas:

- 1.- Condenar a la o las demandadas, al pago de las indemnizaciones correspondientes, por concepto de daño emergente, por los perjuicios efectivamente causados a los adquirentes consumidores, esto es, el daño producido en las viviendas de los demandantes, todos y cada uno de los gastos en que han debido y en que deban incurrir aquellos, con ocasión de las fallas o defectos en la construcción de los respectivos inmuebles del conjunto habitacional Valles de Peñaflor;
- 2.- Condenar a la o las demandadas al pago de las indemnizaciones correspondientes, por concepto de lucro cesante por los perjuicios efectivamente causados a los adquirentes consumidores, esto es, todo aquello que dejaron de percibir con ocasión de las fallas o defectos en la construcción de los respectivos inmuebles pertenecientes al conjunto habitacional Valles de Peñaflor. Lo anterior, con reajustes e intereses legales;
- 3.- Condenar a la o las demandadas al pago de las indemnizaciones correspondientes, por concepto de daño moral, considerando todas las molestias, desilusiones e inconvenientes que han debido experimentar los adquirentes consumidores del conjunto habitacional Valles de Peñaflor, y que fueron traspasadas al grupo familiar de cada uno de los consumidores. Lo anterior, con reajustes e intereses legales;



Foja: 1

4.- Condenar a la o las demandadas a cualquier otra indemnización y/o reparación que se estime conforme a derecho;

5.- Ordenar, de conformidad con el artículo 53 C de la Ley N° 19.496, que la o las demandadas procedan a enterar las indemnizaciones y reparaciones que se disponga, directamente a los consumidores afectados y, sin necesidad de la comparecencia de aquellos;

6.- Dar aplicación en la sentencia definitiva, a lo previsto en el N° 5 de artículo 19 de la LGUC, procediendo determinar los grupos o subgrupos que correspondan, conforme a lo establecido en los artículos 53 A y 53 C, 54 C estos últimos de la Ley N° 19.496;

7.- Ordenar las publicaciones indicadas en la letra e) del artículo 53 C de la Ley N° 19.496; y

8.- Que el Tribunal condene expresamente en costas a la o las empresas demandadas.

2º A folio 150 y 151, consta que se notificó la demanda a los demandados con fecha 11 de octubre de 2018, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

3º A folio 26, doña Tatiana Arriagada Bustos, abogada, contestó la demanda en representación de ambos demandados, Inmobiliaria Pocuro Centro Spa, e Inmobiliaria Pocuro Spa.

Indica que el demandante aseveró que sus pretensiones se fundarían en que sus representados habrían advertido la presencia de termitas en sus casas, cuyas primeras vendedoras son Pocuro Centro y Pocuro SpA, señalando que sus representados se habrían llevado *“... una desagradable sorpresa, que de sueño pasó a pesadilla, al percatarse mis representados, de la existencia de termitas subterráneas, que dan cuenta de haberse entregado a mis representados un producto defectuoso, con fallas constructivas graves, que ponen en serio riesgo, no sólo los sueños y motivaciones de la adquisición, sino que además, la integridad y colapso de las viviendas, viéndose expuestos a un serie de incomodidades, transversales a todo el núcleo familiar, por lo que ha significado entre otros, todo este proceso de identificación, estudios e impacto de la plaga y los ineficientes mecanismo de intervención, que han tenido que sufrir a consecuencia del desastroso hallazgo que nos ocupa.”*

Refiere que, sin perjuicio de lo anterior, el demandante no relató ni explicó en parte alguna de su demanda, dónde, cuándo y cómo habría tenido lugar el señalado hallazgo de las termitas y cuál sería el daño que habrían provocado a sus representados. Esta sola circunstancia, bastaría para que se deseche la demanda, dado que la misma carece de fundamentos de hecho.

Señala que, no obstante, la carencia de las explicaciones anteriores, que hace prácticamente imposible que su representada se defienda adecuadamente, la presente demanda no es sino la expresión del abuso del derecho a litigar del demandante, quien, sin prueba alguna, inició el presente proceso judicial, probablemente, con la esperanza



«RIT»

Foja: 1

de lograr presionar a sus representadas y obtener a través de dicha presión alguna ventaja pecuniaria.

Señala que tan pronto sus representadas se enteraron del rumor sobre la eventual existencia de termitas subterráneas, y a fin de dar a sus clientes el mejor servicio y cumplir con su obligación legal de garantía, contrataron los servicios de la empresa “Rentokill Initial”, experta en detección y exterminio de termitas, lo cual fue informado a sus clientes por carta de 20 de junio de 2018, quien desarrollaría un plan de trabajo para detectar la eventual presencia de termitas y eliminarlas. Dicha comunicación fue del siguiente tenor:

“Mediante la presente, informamos a usted las actividades a desarrollar ante la sospecha de la presencia de termitas subterráneas (Reticulitermes Flavipes) en determinados sectores del conjunto habitacional de la referencia.

Si bien, por su naturaleza y dinámica de formación y funcionamiento de las colonias de termitas subterráneas no se puede asegurar una eventual presencia de dicho espécimen en forma previa o en la ejecución de la construcción del conjunto habitacional, hacemos hincapié en el compromiso que nuestra Inmobiliaria ha mantenido a lo largo de los años con sus clientes, buscando brindar un servicio de óptima calidad en todas las etapas de desarrollo de sus diversos proyectos, permitiendo así el bienestar de cada una de las familias que hoy los habitan.

En razón de lo anterior, se ha elaborado un Plan de Trabajo a cargo de la empresa de Control de Plagas RENTOKILL INITIAL, para la implementación y mantención de un “Programa de eliminación de Colonias de Termitas Subterráneas” mediante la utilización de un sistema de control, eliminación y monitoreo denominado “SEINTRICON”, siendo este uno de los más avanzados en el mercado para el control de plagas de Reticulitermes Flavipes, todo lo expuesto, en los término, plazos y condiciones de las disposiciones contenidas en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”

Indica que como resultado de la labor de Rentokill Initial, hasta la fecha, no se ha detectado actividad alguna de termitas en el Conjunto Habitacional Valles de Peñaflo, en especial en la etapa V, que fue en la cual se originaron los aludidos rumores.

Refiere que los informes elaborados por la empresa Rentokil Initial dieron cuenta que, habiéndose instalado estaciones para la detección de termitas en la totalidad de los terrenos referidos al Proyecto Valles de Peñaflo, no existen signos de actividad de éstas.

Indica que, ante tal conclusión de expertos, mediante informes de la referida empresa, evacuados en julio y agosto de 2018, que dejó a los demandantes sin argumento ni herramienta de presión en contra de sus representadas, es que estos decidieron con fecha 5 de septiembre de 2018, ampliar su demanda, por supuestos defectos en la construcción, de modo tal de poder mantener vigente su presión en contra de sus representadas.

Refiere que la parte demandante aludió a que ampliaba su demanda respecto de sus mismos representados, simplemente enumerando en forma genérica 17 supuestos



«RIT»

Foja: 1

defectos, que corresponderían a *“elementos constructivos o de instalaciones”*, y que respecto de 8 de sus representados, habría defectos de terminaciones o acabado de obras, los que, nuevamente, sólo enumeró en 13 puntos vagos, limitándose la ampliación de la demanda a nombrar 30 defectos constructivos, de instalaciones y de terminaciones o acabado de obras, que, en su concepto, afectarían indeterminadamente a los inmuebles de sus representados.

Sostiene al respecto, que la alusión general a defectos de construcción, que afectarían de manera indeterminada y vaga a los inmuebles de los demandantes, hace nuevamente muy difícil que su representada pueda ejercer adecuadamente su derecho a defensa, ya que que el demandante no explicó cuál de todas las casas tendría cuál de los 30 defectos enumerados, ni qué parte de la casa determinada o qué instalación sería la afectada, cuál sería el daño concreto experimentado, entre muchas otras explicaciones que simplemente no dio, lo cual a su entender bastaría para que se deseche la demanda en todas sus partes, dado que la misma carece de fundamentos de hecho y de derecho.

Agrega que su representada, empresas Pocuro, tiene más de 47 años de experiencia en la construcción de viviendas, desarrollando sus proyectos en las principales ciudades de nuestro país, caracterizándose por llevar a cabo todo el proceso de construcción de proyectos inmobiliarios habitacionales, entre los cuales se cuenta la selección de terrenos, el desarrollo y aprobación de proyectos, la construcción de proyectos, la venta y comercialización de los mismos; y, el servicio de post-venta y atención al cliente.

En tal contexto, es que la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Peñaflor, otorgó a Inmobiliaria Pocuro SpA, el permiso de edificación para la etapa IV del Conjunto Habitacional Valles de Peñaflor, que abarcaría un total de 165 viviendas con 165 estacionamientos. Los permisos otorgados fueron los N°52/2014 y 68/2014.

Posteriormente, habría sido la misma Dirección de Obras Municipales quien otorgó el permiso de edificación N°12/2015, para la etapa V del Conjunto Habitacional Valles de Peñaflor, que abarca un total de 230 casa y 230 estacionamientos.

Refiere que, una vez construidos los proyectos, la Revisora Independiente constató que las construcciones se habían ajustado a los permisos de edificación respectivos y que se había cumplido con la normativa vigente. En efecto, los Informe de Recepción Definitiva correspondientes a las casas de cada una de las etapas IV y V del Conjunto Habitacional Valles de Peñaflor indican en forma expresa que: *“LA OBRA SE HA EJECUTADO CONFORME AL PERMISO DE EDIFICACIÓN RESPECTIVO Y CUMPLE CON LAS NORMAS QUE LE SON APLICABLES, ACOGIENDOSE AL ART. 5.2.8. OGUC ... ”*

Sostiene que los aludidos informes fueron suscritos por la Revisora Independiente Sra. María Soledad Sánchez G., arquitecto, quien sólo recomendaría a la Dirección de Obras respectiva la recepción definitiva de una obra, si la misma efectivamente cumpliera con la normativa vigente. Lo contrario, podría hacer incurrir al referido profesional independiente en la responsabilidad legal respectiva.



«RIT»

Foja: 1

Agrega que fue la misma Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Peñaflor quien avaló la construcción correcta y conforme a los Permisos de Edificación y a la ley de las Etapas IV y V del Conjunto Habitacional Valles de Peñaflor, al otorgar las Recepciones Definitivas correspondientes, de modo que a su parecer, ningún profesional ni ninguna autoridad habría avalado la Recepción Definitiva de las casas de las Etapas IV y V del aludido Conjunto Habitacional, si no se hubiera asegurado que Inmobiliaria Pocuro SpA cumplió con lo propuesto en los Permisos de Edificación obtenidos.

Concluye solicitando tener por contestada la demanda en los términos expuestos, y, en definitiva, desecharla en todas sus partes, con expresa condena en costas.

4º A folio 50, se lleva a efecto la audiencia de conciliación, con la asistencia del abogado de la parte demandante y de los abogados de la parte demandada, llamadas las partes a conciliación, esta no se produce.

5º A folio 53, se recibe la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

6º A folio 157, se cita a las partes a oír sentencia.

CONSIDERNADO:

I.- EN CUANTO A LAS TACHAS:

PRIMERO: Que con fecha 21 de enero de 2020, la parte demandante tacha a los testigos don Sergio Eduardo Pichipil Huaquipán, don Cristian Roberto Alarcón Pacheco, doña Catalina Gema Araneda Yori y doña Chanttalle Camila Álvarez Silva, por la causal establecida en el artículo 358 N° 4 del Código de Procedimiento Civil, señalando que se desprende de sus dichos, que prestan servicios habituales emanados de un contrato de trabajo con la parte que los presenta, lo que hace procedente la inhabilidad por carecer de la imparcialidad necesaria para declarar, razón por la que se configura la causal N° 6 del mismo artículo del Código de Procedimiento Civil.

SEGUNDO: Que evacuado el traslado la parte demandada, solicita el rechazo de las tachas atendido que el asunto del juicio hace difícil que terceros ajenos puedan conocer de los hechos de que se trata, por lo que necesariamente debe acudirse al testimonio de quienes conocen estos hechos y que de algún modo estarán vinculados con alguna de las partes, agrega que el artículo N° 6 del artículo 358 cuando alude a un interés pecuniario el que no se logra desprender de las declaraciones efectuadas por los testigos, ya que no han señalado de ninguna manera que tengan un interés directo o pecuniario.

Añade que la tacha N° 4 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, lo que pretende es evitar una declaración que eventualmente pueda ser objeto de presión que se daría sobre el trabajador dada las características propios de las relación laboral, sin embargo el actual desarrollo del derecho laboral contempla una serie de restricciones y sanciones para el evento que se produzca una presión indebida o una amenaza de despido basada en la declaración de una persona por tanto son estas situaciones de protección que permiten una verdadera derogación tácita de la inhabilidad pretendida por la contraria.



«RIT»

Foja: 1

TERCERO: Que se debe tener presente, que ha sido impetrada en autos una acción de indemnización de perjuicios fundada en los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, contenida en el Decreto con Fuerza de Ley Nro. 458, del año 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; norma que, en el inciso 3° de su artículo 19, dispone en el caso de que un inmueble de que se trata comparta un mismo permiso de edificación y presente fallas o defectos de los señalados en el artículo anterior, será aplicable el procedimiento especial para protección del interés colectivo o difuso de los consumidores establecidos en el Párrafo 2° del Título IV de la ley N°19.496.

Que a su vez el artículo 51 de ley N°19.496, señala que el procedimiento señalado en este párrafo se aplicará cuando se vea afectado el interés colectivo o difuso de los consumidores. En este procedimiento especial la prueba se apreciará de acuerdo a las reglas de la sana crítica.

CUARTO: Que, en un sistema de valoración de prueba de sana crítica, el legislador ha conferido al juez una mayor latitud para ponderar la prueba que se rinda en ellos, teniendo como límite: las reglas de la lógica, las máximas de la experiencia y los conocimientos científicos afianzados, y no quedando constreñido por los límites establecidos en un sistema de prueba legal o tasada, siendo las tachas planteadas propias de un sistema probatorio ajeno al que se ha de sujetar el juez en este tipo de procedimiento, motivos por los que se rechazarán las tachas opuestas por el demandante, como se indicará en lo resolutivo en esta sentencia.

II.- EN CUANTO AL FONDO:

QUINTO: Que la parte demandante deduce demanda para la defensa del interés colectivo de los propietarios de las viviendas ubicadas en el Conjunto Habitacional Valles de Peñaflor, de indemnización de perjuicios por responsabilidad civil, de los daños y perjuicios derivados de fallas o defectos en la construcción de sus viviendas, en contra de los demandados Inmobiliaria Pocuro Centro SpA e Inmobiliaria Pocuro SpA, en sus calidades de propietarios primeros vendedores.

Que esgrimen como fundamento jurídico de su pretensión, lo dispuesto por la Ley General de Urbanismo y Construcción, contenida en el Decreto con Fuerza de Ley N° 458, publicada con fecha 13 de abril de 1976, que en su artículo 18°, previene: *“El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada.”*

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 19° de Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su inciso 3° dispone: *“En caso de que el inmueble de que se trata comparta un mismo permiso de edificación y presente fallas o defectos de los señalados en el artículo anterior, será aplicable el procedimiento especial para protección del interés colectivo o difuso de los consumidores establecido en el Párrafo 2° del Título IV de la ley N°19.492, con las siguientes salvedades: 2° El número de consumidores*



«RIT»

Foja: 1

afectados bajo un mismo interés a que se refiere la letra c) del N°1 del artículo 51 de la ley N° 19.496 no podrá ser inferior a 6 propietarios”.

SEXTO: Que se debe tener presente que según lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley de General de Urbanismo y Construcciones, del cual se desprende que el legislador estableció un sistema objetivo de responsabilidad, respecto del propietario primer vendedor de todo daño y perjuicio que provenga de fallas o defectos de una construcción, sea que afecten a la estructura de soporte del inmueble, sea que se trate de fallas o defectos en los elementos constructivos o de las instalaciones, o que afecten elementos de terminación o acabo de las obras.

La responsabilidad objetiva se define como aquella en que resulta necesario para proceder a la indemnización de perjuicios un acto o un hecho, un daño y el vínculo causal entre ambos elementos. Es decir, no se requiere un reproche en la conducta del deudor, en términos de calificarla como culpable o negligente, sino que basta un acto u omisión del cual derive un daño. En consecuencia, no hay necesidad de comparar su actuar con un modelo determinado de *lex artis*, sino que se exige un resultado: una obra exenta de vicios, defectos o fallas. Si nos encontramos frente a una obligación de resultado de naturaleza legal, ninguno de los deudores podrá exonerarse indicando que hizo lo que debía hacer, pues les está vedada la prueba liberatoria por diligencia o ausencia de culpa. Sólo resultará procedente como causal de exoneración alguna causa extraña a su actuar: la fuerza mayor o caso fortuito, el hecho de un tercero o el actuar de la propia víctima. Por lo mismo es adecuado calificar dicha responsabilidad como objetiva o estricta calificada, pues no puede exonerarse de responsabilidad acreditando que no ha incurrido en culpa. (Carlos Pizarro Wilson, Daños en la Construcción, Fuerza Mayor y Terremotos, Revista de Derecho del Pontificia Universidad Católica de Valparaíso XXXIV, primer semestre de 2010, páginas 161 a 176).

SEPTIMO: Que para hacer efectiva la responsabilidad del primer propietario vendedor, el demandante debe probar la existencia de un defecto o falla en la construcción y que los daños y perjuicios demandados provienen de ello. A su vez la construcción debe estar exenta de defectos, siendo responsable el primer propietario vendedor, por los daños provocados por los defectos o fallas, pudiendo exonerarse de responsabilidad solo invocando la fuerza mayor o el caso fortuito.

OCTAVO: Que no obstante lo señalado en los considerandos anteriores, no se trata de un régimen de responsabilidad absoluta, pues la parte demandante, deberá acreditar que los demandantes tienen la calidad de propietarios y no sean inferiores a 6 propietarios que compartan un mismo permiso de edificación; la calidad de primer propietario vendedor de los demandados, las fallas o defectos en la construcción en los inmuebles de propiedad de los demandantes de que hayan derivado daños o perjuicios.

NOVENO: Que la parte demandante para acreditar sus dichos y pretensiones ha rendido la siguiente prueba:

Documental:



«RIT»

Foja: 1

1.- A folio 8, copia digitalizada de escritura de compraventa y mutuo hipotecario, N° de repertorio 8630, suscrita entre Inmobiliaria Pocuro SpA y Gabriel Mauricio Sandoval Parada, ante la Notario Público Myriam Amigo Arancibia de fecha 12 de junio de 2015.

2.- A folio 8, copia digitalizada de escritura de compraventa y mutuo hipotecario, N° de repertorio 6082/2017, suscrita entre Inmobiliaria Pocuro Centro SpA y Alejandro Omar Vergara Solar, ante el Notario Público Hernán Cuadra Gazmuri de fecha 29 de mayo de 2017.

3.- A folio 8, copia digitalizada de escritura de compraventa y mutuo hipotecario, N° de repertorio 11861, suscrita entre Inmobiliaria Pocuro Centro SpA y Andrés German Riquelme Riquelme, ante la Notario Público Myriam Amigo Arancibia de fecha 13 de julio de 2017.

4.- A folio 8, copia digitalizada de escritura de compraventa y mutuo hipotecario, N° de repertorio 8719/2017 suscrita entre Inmobiliaria Pocuro Centro SpA y Carlos Alberto Ceballos Silva y otra, ante el Notario Juan Carlos Álvarez Domínguez, suplente del titular don Hernán Cuadra Gazmuri de fecha 10 de agosto de 2017.

5.- A folio 9, copia digitalizada de certificado de hipotecas, gravámenes, interdicciones y prohibiciones, del inmueble inscrito a fojas 2845 vta. N°3793 del año 2017, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Peñaflores.

6.- A folio 9, copia digitalizada de escritura de compraventa y mutuo hipotecario, N° de repertorio 10.747/2017 suscrita entre Inmobiliaria Pocuro Centro SpA y Cristian Andrés Lampre Mellado, ante el Notario Público Hernán Cuadra Gazmuri, de fecha 3 de octubre de 2017.

7.- A folio 9, copia digitalizada de inscripción de dominio a fojas 2854 vta, N° 3794 del año 2017, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Peñaflores.

8.- A folio 9, copia digitalizada de escritura de compraventa y mutuo hipotecario flexible, N° de repertorio 25.493/2015, suscrita entre Inmobiliaria Pocuro SpA y Daniela María Jesús Matus Rodríguez y Felipe Andrés González Espinoza, ante el Notario Público René Benavente Cash, de fecha 24 de junio de 2015.

9.- A folio 9, copia digitalizada de escritura de compraventa y mutuo e hipoteca para la adquisición de vivienda mediante mutuo hipotecario endosable, N° de repertorio 55666-2015, suscrita entre Inmobiliaria Pocuro SpA y Erik Alejandro Dorat Salas y Otra, ante el Notario Público Juan Francisco Álamos Ovejero, suplente del titular don René Benavente Cash, de fecha 29 de diciembre de 2015

10.- A folio 9, copia digitalizada de certificado de hipotecas, gravámenes, interdicciones y prohibiciones, del inmueble inscrito a fojas 799, N°965 del año 2016 emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Peñaflores.

11.- A folio 9, copia digitalizada de escritura de compraventa con mutuo hipotecario flexible, N° de repertorio 26159-2015, suscrita entre Inmobiliaria Pocuro



«RIT»

Foja: 1

SpA y Eduardo Ernesto Márquez García, ante el Notario Público Juan Francisco Álamos Ovejero, suplente del titular don René Benavente Cash, de fecha 26 de junio de 2015.

12.- A folio 10, copia digitalizada de escritura de compraventa con mutuo hipotecario plus, N° de repertorio 26.533-2015, suscrita entre Inmobiliaria Pocuro SpA y Juan Enrique Aravena Caroca, ante el Notario Público René Benavente Cash, de fecha 30 de junio de 2015.

13.- A folio 10, copia digitalizada de escritura de compraventa y mutuo hipotecario, N° de repertorio 7863-2015, suscrita entre Inmobiliaria Pocuro Centro SpA y Leonardo Guillermo Muñoz Lagos, ante la Notario Público Myriam Amigo Arancibia de fecha 28 de mayo de 2015.

14.- A folio 10, copia digitalizada de certificado de hipotecas, gravámenes, interdicciones y prohibiciones, del inmueble inscrito a fojas 1812vta, N° 2353, del año 2017, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Peñaflor.

15.- A folio 10, copia digitalizada de escritura de compraventa, mutuo e hipoteca con tasa fija, N° de repertorio 5845/2017, suscrita entre Inmobiliaria Pocuro Centro SpA y Maritza Jessica Franco Troncoso, ante el Notario Público Hernán Cuadra Gazmuri, de fecha 22 de mayo de 2017.

16.- A folio 10, copia de inscripción de dominio de fojas 1812vta., N°2353, del año 2017, emitida por el Conservador de Bienes Raíces de Peñaflor.

17.- A folio 10, copia digitalizada de escritura de compraventa, mutuo e hipoteca, N° de repertorio 8746/2017, suscrita entre Inmobiliaria Pocuro Centro SpA y Patricia Angélica Navarrete Rojas, ante la Notario Público María Loreto Zaldívar Grass, suplente del titular don Patricio Zaldívar Mackenna, de fecha 08 de junio de 2017.

18.- A folio 10, copia digitalizada de escritura de compraventa, mutuo e hipoteca, N° de repertorio 46228/2017, suscrita entre Inmobiliaria Pocuro Centro SpA y Walter Mauricio Espejo Cancino, ante el Notario Público René Benavente Cash, de fecha 27 de noviembre de 2017.

19.- A folio 10, copia digitalizada de escritura de compraventa, mutuo tasa fija e hipoteca, N° de repertorio 22119/2017, suscrita entre Inmobiliaria Pocuro Centro SpA y Nelson Arturo Inzunza Castro, ante el Notario Público René Benavente Cash, de fecha 19 de junio de 2017.

20.- En custodia, guardada bajo el N° 2065-2018, copia simple de escritura de compraventa con mutuo hipotecario, N° de repertorio 26311-2015, suscrita entre Inmobiliaria Pocuro SpA y Macarena Riquelme Díaz de fecha 26 de junio de 2015.

21.- En custodia, guardada bajo el N° 2065-2018, copia simple de escritura de compraventa de mutuo hipotecario, N° de repertorio 25.778-2015, suscrita entre Inmobiliaria Pocuro SpA y Macarena Riquelme Díaz de fecha 25 de junio de 2015.

23.- A folio 11, custodia 2065-2018, copia simple de escritura de compraventa de mutuo hipotecario, N° de repertorio 8626-2015, suscrita entre Inmobiliaria Pocuro SpA y Graciela Ester Ruiz Araya de fecha 12 de junio de 2015.



«RIT»

Foja: 1

- 24.- A folio 82, sentencia causa rol 3740-2012, pronunciada por la Excelentísima Corte Suprema con fecha 4 de octubre de 2012.
- 25.- A folio 82, sentencia causa rol 7600-2010, pronunciada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago con fecha 16 de marzo 2012.
- 26.- A folio 82, sentencia causa rol C-9234-2005, pronunciada por 20° Juzgado Civil de Santiago con fecha 20 de octubre de 2010.
- 27.- A folio 82, sentencia causa rol 519-2017, pronunciada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valparaíso con fecha 31 de enero de 2018.
- 28.- A folio 82, sentencia causa rol C-890-2013 pronunciada por el Juzgado Civil de Casablanca con fecha 04 de febrero de 2017.
- 29.- A folio 82, sentencia causal rol 3216-2009, pronunciada por la Excelentísima Corte Suprema con fecha 18 de enero de 2011.
- 30.- A folio 82, recomendaciones para la prevención y control de ataques de termitas en edificaciones, emitido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, emitido en febrero de 2018.
- 31.- A folio 82, páginas 21, 22, 23, 24, 25 y 26 de la Revista LIGNUM, edición septiembre- octubre de 2013.
- 32.- A folio 82, Información de Syngenta.
- 33.- A folio 82, páginas 43, 50 y 51 de la revista Tierra adentro del INIA (Instituto de Investigación Agropecuaria), edición noviembre- diciembre de 2004.
- 34.- A folio 85, informe tasación emitido por Max Pino Troncoso, respecto del inmueble ubicado en Pasaje Caramapu N°2440, comuna de Peñaflor de 01 de diciembre de 2018.
- 35.- A folio 85, informe de control de termitas subterráneas, evaluación y cotización Termatrac de empresa Orkin de 31 de julio de 2018.
- 36.- A folio 85, informe de inspección de vivienda realizado por don Franz Timo Jakel, respecto del inmueble ubicado en Pasaje Caramapu N°2440, comuna de Peñaflor de 10 de noviembre de 2018.
- 37.- A folio 85, certificado de recepción final de obras, de urbanización, acta de entrega de la propiedad ubicada en Pasaje Caramapu 2440, Peñaflor, de 25 de julio de 2018.
- 38.- A folio 85, contrato de arrendamiento de fecha 19 de febrero de 2018, de la propiedad ubicada en Pasaje Caramapu 2440, comuna de Peñaflor.
- 39.- A folio 85, contrato de arrendamiento de fecha 15 de noviembre de 2018, de la propiedad ubicada en Pasaje Caramapu 2440, comuna de Peñaflor.
- 40.- A folio 85, informe psicológico de don Alejandro Vergara del Solar, emitido por la Psicóloga Pía Macarena Vilches Echeverría.
- 41.- A folio 86, informe tasación emitido por Max Pino Troncoso, respecto del inmueble ubicado en Jorge Montt N°560, comuna de Peñaflor.
- 42.- A folio 86, informe técnico de control de termitas subterráneas, evaluación y cotización Termatrac de empresa Termiblack, respecto del inmueble ubicado en Jorge Montt N°560, comuna de Peñaflor.



«RIT»

Foja: 1

- 43.- A folio 86, informe de inspección de vivienda efectuado por don Franz Timo Jakel, respecto del inmueble ubicado en Jorge Montt N°560, comuna de Peñaflor.
- 44.- A folio 86, Certificado de recepción final de obras, de urbanización, acta de entrega de la propiedad ubicada en Jorge Montt 560.
- 45.- A folio 86, informe psicológico de Andrés Riquelme Riquelme, emitido por la Psicóloga Daniela Carrasco Letelier.
- 46.- A folio 86, currículum vitae de la Psicóloga Daniela Carrasco Letelier.
- 47.- A folio 88, informe tasación emitido por Max Pino Troncoso, respecto del inmueble ubicado en Jorge Montt N°520, comuna de Peñaflor.
- 48.- A folio 88, informe de inspección de vivienda realizado por don Franz Timo Jakel, respecto del inmueble ubicado en Jorge Montt N°520, comuna de Peñaflor.
- 49.- A folio 88, certificado de recepción final de obras, de urbanización, propiedad ubicada en Jorge Montt 520, comuna de Peñaflor.
- 50.- A folio 88, set de fotografías.
- 51.- A folio 89, informe de tasación emitido por Roberto Valdés Serey en enero de 2019, respecto de la de la propiedad ubicada en Jorge Montt N° 528, comuna de Peñaflor.
- 52.- A folio 89, informe de control de termitas subterráneas, evaluación y cotización Termatrac de empresa Orkin.
- 53.- A folio 89, informe de inspección de vivienda efectuado por don Franz Timo Jakel, respecto del inmueble ubicado en Jorge Montt N°528, comuna de Peñaflor.
- 54.- A folio 90, informe tasación emitido por Max Pino Troncoso, respecto del inmueble ubicado en Adolfo Silva N°557, comuna de Peñaflor.
- 55.- A folio 90, informe de control de termitas subterráneas, evaluación y cotización Termatrac de empresa Termiblack, respecto del inmueble ubicado en Adolfo Silva N°557, comuna de Peñaflor.
- 56.- A folio 90, informe de inspección de vivienda efectuado por don Franz Timo Jakel, respecto del inmueble ubicado en Adolfo Silva N°557, comuna de Peñaflor.
- 57.- A folio 90, certificado de recepción final de obras, de propiedad ubicada Adolfo Silva 557, comuna de Peñaflor.
- 58.- A folio 90, certificado, emitido por el Psicólogo Clínico don Rodrigo Morales.
- 59.- A folio 90, set de correos electrónicos.
- 60.- A folio 90, especificaciones técnicas, conjunto habitacional valles de Peñaflor IV, vivienda tipo Nahuén.
- 61.- A folio 94, informe tasación emitido por Max Pino Troncoso, respecto del inmueble ubicado en Adolfo Silva N°667, comuna de Peñaflor.
- 62.- A folio 94, informe de control de termitas subterráneas, evaluación y cotización Termatrac de empresa Termiblack, respecto del inmueble ubicado en Adolfo Silva N°667, comuna de Peñaflor.



«RIT»

Foja: 1

- 63.- A folio 94, informe de inspección de vivienda realizado por don Franz Timo Jakel, respecto del inmueble ubicado en Adolfo Silva N°667, comuna de Peñaflores.
- 64.- A folio 96, informe tasación emitido por Max Pino Troncoso, respecto del inmueble ubicado en Adolfo Silva N°674, comuna de Peñaflores.
- 65.- A folio 96, informe de inspección de vivienda efectuado por don Franz Timo Jakel, respecto del inmueble ubicado en Adolfo Silva N°674, comuna de Peñaflores.
- 66.- A folio 96, control de termitas subterráneas, evaluación Termatrac de empresa Orkin.
- 67.- A folio 97, informe tasación emitido por Max Pino Troncoso, respecto del inmueble ubicado en La Campana N°608, comuna de Peñaflores.
- 68.- A folio 97, informe de control de termitas subterráneas, evaluación y cotización Termatrac de empresa Termiblack, respecto del inmueble ubicado en La Campana N°608, comuna de Peñaflores.
- 69.- A folio 97, informe de inspección de viviendas unifamiliares de Villa Valle de Peñaflores.
70. A folio 97, especificaciones técnicas de arquitectura casa “nahuen” aislada-adosada, emitido por la Inmobiliaria Pocuro, loteo “Valles de Peñaflores IV”.
71. A folio 97, informe psicológico de Gabriel Sandoval Parada, emitido por la Psicóloga Karen Valenzuela Agüero.
72. A folio 97, currículum vitae de la Psicóloga Karen Valenzuela Agüero.
73. A folio 97, licencia médica psiquiátrica, de fecha 09 de Julio de 2019, emitido por don Jorge Salgado Acosta.
- 74.- A folio 97, receta médica de fecha 06 de junio de 2019, emitido por psiquiatría don Jorge Eduardo Salgado Acosta.
- 75.- A folio 97, dos de recetas médicas emitidas por el Psiquiatra Dr. Nikola Trigo Kramcsack, de fecha 18 de junio de 2019.
- 76.- A folio 97, Contrató de servicios y gestión inmobiliaria de venta con Civitas Gestión Inmobiliaria SpA.
- 77.- A folio 97, Set de correos electrónicos.
- 78.- A folio 97, carta enviada a Gerencia Técnica de Pocuro de fecha 22 de Enero de 2018.
- 79.- A folio 97, norma chilena N° 352-2000 sobre aislación acústica en construcciones habitacionales.
- 80.- A folio 98, informe tasación emitido por Max Pino Troncoso, respecto del inmueble ubicado en pasaje Juan Pablo Urbina Donoso N°2271, comuna de Peñaflores.
- 81.- A folio 98, informe de control de termitas subterráneas, evaluación y cotización Termatrac de empresa Termiblack, respecto del inmueble ubicado en pasaje Juan Pablo Urbina Donoso N°2271, comuna de Peñaflores.
- 82.- A folio 98, informe de inspección de viviendas unifamiliares de Villa Valle de Peñaflores.



«RIT»

Foja: 1

- 83.- A folio 98, informe Psicológico de Graciela Ruiz Araya, emitido por la Psicóloga Daniela Arias Carrasco.
- 84.- A folio 99, informe tasación emitido por Max Pino Troncoso, respecto del inmueble ubicado en Adolfo Silva N°652, comuña de Peñaflor.
- 85.- A folio 99, informe de control de termitas subterráneas, evaluación y cotización Termatrac de empresa Termiblack, respecto del inmueble ubicado en Adolfo Silva N°652, comuna de Peñaflor.
- 86.- A folio 99, informe de inspección de vivienda de don Timo Jakel, respecto del inmueble ubicado en Adolfo Silva N°652, comuna de Peñaflor.
- 87.- A folio 100, informe tasación emitido por Max Pino Troncoso, respecto del inmueble ubicado en Adolfo Silva N°668, comuna de Peñaflor.
- 88.- A folio 100, informe de control de termitas subterráneas, evaluación y cotización Termatrac de empresa Termiblack, respecto del inmueble ubicado en Adolfo Silva N°668, comuna de Peñaflor.
- 89.- A folio 100, certificado de recepción final de obras, de urbanización, propiedad ubicada en calle Adolfo Silva N°668, comuna de Peñaflor.
- 90.- A folio 100, especificaciones técnicas de arquitectura casa “nahuen” aislada-adosada, emitido por la Inmobiliaria Pocuro, loteo “Valles de Peñaflor IV”.
- 91.- A folio 101, informe tasación emitido por Max Pino Troncoso, respecto del inmueble ubicado en Humberto Cáceres N°2242, comuna de Peñaflor.
- 92.- A folio 101, informe tasación emitido por Max Pino Troncoso, respecto del inmueble ubicado en La Campana N°624, comuna de Peñaflor.
- 93.- A folio 101, informe de control de termitas subterráneas, evaluación y cotización Termatrac de empresa Termiblack, inmueble ubicado en Humberto Caceres 2242, comuna de Peñaflor.
- 94.- A folio 101, informe de control de termitas subterráneas, evaluación y cotización Termatrac de empresa Termiblack, inmueble ubicado en La Campana 624, comuna de Peñaflor.
- 95.- A folio 101, informe de inspección de viviendas unifamiliares de Villa Valle de Peñaflor.
- 96.- A folio 101, set de correos electrónicos.
- 97.- A folio 102, informe de control de termitas subterráneas, evaluación y cotización Termatrac de empresa Termiblack, del inmueble ubicado en Jorge Montt 480, comuna de Peñaflor.
- 98.- A folio 102, certificado de recepción final de obras, de la propiedad ubicada en Jorge Montt 480, comuna de Peñaflor.
- 99.- A folio 102, informe Psicológico de Maritza Franco Troncoso, emitido por la Psicóloga Johanina Sáez Águila.
- 100.- A folio 102, informe de inmueble de fecha 19 de Junio de 2019, emitido por Pilar Morales.



«RIT»

Foja: 1

101.- A folio 102, informe de inspección de Arquitecto Wilson López, de la propiedad ubicada en Jorge Montt 480.

102.- A folio 103, copia digitalizada de escritura de compraventa, mutuo tasa fija e hipoteca, N° de repertorio 22119/2017, suscrita entre Inmobiliaria Pocuro Centro SpA y Nelson Arturo Inzunza Castro, ante el Notario Público René Benavente Cash, de fecha 19 de junio de 2017.

103.- A folio 103, set de fotografías.

104.- A folio 103, informe Psicológico de doña Giovanna Luco Figueroa, emitido por la Psicóloga Pilar Mora Winder.

105.- A folio 104, informe tasación emitido por Max Pino Troncoso, respecto del inmueble ubicado en Presbítero Félix Zaragoza N°2461, comuña de Peñaflo.

106.- A folio 104, informe de control de termitas subterráneas, evaluación y cotización Termatrac de empresa Termiblack, inmueble ubicado en Presbítero Félix Zaragoza N° 2461, comuna de Peñaflo.

107.- A folio 104, informe de inspección de vivienda efectuado por don Franz Timo Jakel, respecto del inmueble ubicado en Presbítero Félix Zaragoza N° 2461, comuna de Peñaflo.

108.- A folio 104, certificado de recepción final de obras, de la propiedad ubicada en Presbítero Félix Zaragoza N° 2461, comuna de Peñaflo.

109.- A folio 104, protocolo de revisión y acta de entrega de la propiedad ubicada en Calle Presbítero Félix Zaragoza N° 2461, Peñaflo.

110.- A folio 104, informe Psicológico de Patricia Navarrete Rojas, emitido por la Psicóloga Adriana Araya Celis del centro Psicológico Reverie.

111.- A folio 108, informe tasación emitido por Max Pino Troncoso, respecto del inmueble ubicado en Jorge Montt N°488, comuña de Peñaflo.

112. A folio 108, informe de control de termitas subterráneas, evaluación y cotización Termatrac de empresa Termiblack, del inmueble ubicado en Jorge Montt N°488, comuna de Peñaflo.

113. A folio 108, contrato de prestación de servicios, de fecha 30 de mayo, entre la empresa Termiblack y doña María Pilar Thomas Alvares, para tratamiento de termitas de inmueble ubicado en Jorge Montt N° 488, comuna de Peñaflo.

114. A folio 108, informe de inspección de vivienda efectuado por don Franz Timo Jakel, respecto del inmueble ubicado en Jorge Montt N°488, comuna de Peñaflo.

115.- A folio 108, certificado de recepción final de obras, de urbanización, acta de entrega de la propiedad ubicada en Calle La Campana N°608, comuna de Peñaflo.

116.- A folio 108, certificado psiquiátrico, de fecha 24 de Julio de 2019, emitido por el Dr. Sebastián Villarroel Molina.

117.- A folio 108, informe de inspección de viviendas unifamiliares de Villa Valle de Peñaflo.



«RIT»

Foja: 1

118.- A folio 109, especificaciones técnicas Conjunto Habitacional Valles de Peñaflores IV vivienda tipo Nahuén.

119.- A folio 109, folleto Constructora Pocuro para Conjunto Habitacional Valles de Peñaflores.

120.- A folio 109, presupuesto informativo de obras Valles de Peñaflores IV y Valles de Peñaflores V, comuna de Peñaflores, emitido por el arquitecto Timo Jakel.

121. A folio 109, informe de inspección de viviendas unifamiliares de Villa Valle de Peñaflores.

122. A folio 109, carta enviada a Pocuro de fecha 22 de enero de 2018, por el presidente de la junta de vecinos de Valles de Peñaflores.

Testimonial:

A folio 106, con fecha 19 de diciembre 2019, comparecen los siguientes testigos:

1. Doña **Rosa Pilar Morales Olguín**, corredora de propiedades, domiciliada en Avenida Pajaritos 3195, local 7 y 8, comuna de Maipú, quien en lo pertinente, señala que concurre a declarar porque doña Maritza Franco se lo solicitó, indica que ella la contrató para tasar la propiedad y que al tasar la propiedad encontró varios detalles como huevos de termitas y que eso desvaloriza la propiedad.

Se refiere al segundo punto de prueba, señalando que un día la llamó doña Maritza para concurrir a una propiedad para hacer una tasación, realizó la tasación con fotografías, recorriendo la propiedad, tanto por fuera y por dentro y que se vieron detalles de carcomidos de piso, paredes, puertas y ventanas. Agrega, que pudo constatar la presencia de las termitas, por los orificios que hacen ellas cuando comen madera y otros en el suelo y otros que caminaban, y presencié físicamente a las termitas.

Añade que realizó un informe y se lo entregó a doña Maritza Franco, con los detalles, las fotografías, y que no recuerda la dirección de la propiedad.

Contrainterrogada señala que el material de las paredes al interior es de tabiquería en algunos sectores y en el exterior sólido.

Finalmente se refiere al tercer punto de prueba, señala que existen daños presente y daños que puede ser a futuro, respecto a los primeros indica, los visuales es la madera, tanto guardapolvo, ventanas, todo el material que tiene de madera tienen pequeños orificios que las termitas realizan al comer el material y sobre los futuros indica que al construir las propiedades en general no se hizo un estudio de suelo correspondiente, lo que ha perjudicado el movimiento de tierra que las termitas hayan salido a la superficie y estén ocasionado todo este daño la cual a futuro las propiedades estarán totalmente destruidas, lo que perjudica a los nuevos propietarios a desvalorizar el 100% su propiedad.

2. Don **Rodrigo Eduardo Vidal Varas**, constructor civil, domiciliado en Avenida Ejército N° 707, departamento. F, quien en lo pertinente, señala que don Gabriel Sandoval le solicitó que concurriera a declarar.



«RIT»

Foja: 1

Se refiere al segundo punto de prueba, señalando que se le solicitó realizar una inspección a seis viviendas del Valle de Peñaflores, la cual se realizó en un plazo de 4 a 5 días más o menos, lo que ocurrió entre enero o febrero. Indica que las viviendas tenían observaciones, la estructura de techumbre no estaba impermeabilizada y no era madera impregnada. Agrega que la ventilaciones cortas, descuadres de viviendas en general, no conexión de aire, baño de visitas bajo la escala, tina con estancamiento de agua al ocupar. La zona cáustica, muro escala hacia el segundo piso, ventana de baño sin celosía o sistema de extracción, faltaba la válvula mezcladora del sistema de calefacción solar de agua potable en instalación del calefón.

3. Doña **Daniela Elizabeth Carrasco Letelier**, psicóloga, domiciliada en Arquitecto Bianchi N° 3232, comuna de San Joaquín, quien en lo pertinente señala que don Andrés Riquelme le solicitó que concurriera a declarar.

La parte demandante exhibe documento a folio 86, que dice relación con el informe psicológico de Andrés Riquelme a fin de que ratifique si es de su autoría y reconozca la firma puesta en él, a lo cual señala que es efectivamente de su autoría.

Se refiere al tercer punto de prueba, señalando que se vieron alteradas diversas áreas de la vida social puntualmente, en el aspecto laboral, familiar y tiempo de ocio, agrega que la evaluación a don Andrés Riquelme se realizó porque la necesitaba para ser presentada en la demanda colectiva que estaba realizando a una inmobiliaria.

Agrega que los antecedentes que se indagaron para hacer su informe, fueron relacionados con la causa, de manera que solicitó que le comentara cual fue el proceso para adquirir la casa y por qué se estaba querellando, indica que le señaló que adquirió la casa el año 2018 y que vivió ahí 8 meses hasta que se dio cuenta que habían termitas, añadiendo que fue una noticia muy desalentadora para la familia ya que se había roto la ilusión de vivir tranquilamente, también agrega que existían fallas en la instalación eléctrica, en la instalaciones de las puertas y los bordes que están en las murallas.

Finalmente indica que se reunió una sola vez con don Andrés Riquelme para llegar a su diagnóstico, y que no reunió con familiares ni con el entorno laboral de don Andrés Riquelme y que tiene un año de experiencia profesional.

DÉCIMO: Que la parte demandada para acreditar sus dichos y pretensiones rindió la siguiente prueba:

Documental:

1. A folio 25, informe de “Programa de Colonias de Termitas Subterráneas Sentricon”, de 31 de julio de 2018, suscrito por don Eliecer Kardonsky Bortnik, médico veterinario.
2. A folio 25, informe de “Programa de Colonias de Termitas Subterráneas Sentricon”, de 31 de agosto de 2018, suscrito por don Eliecer Kardonsky Bortnik, médico veterinario.
3. A folio 25, informe de “Programa de Colonias de Termitas Subterráneas Sentricon”, de 28 de septiembre de 2018, suscrito por don Eliecer Kardonsky Bortnik, médico veterinario.



Foja: 1

4. A folio 25, informe “Programa de Colonias de Termitas Subterráneas Sentricon”, de 31 de octubre de 2018, suscrito por don Eliecer Kardonsky Bortnik, médico veterinario.
5. A folio 91, orden de inspección folio OI-AAW-000403/5424, relativa a propiedad de Andrés Riquelme Riquelme, ubicada en calle Presidente Jorge Montt N°560, de 21 de marzo de 2018, emitida por Pocuro.
6. A folio 91, orden de inspección folio OI-AAW-000399/5420, relativa a propiedad de Andrés Riquelme Riquelme, ubicada en calle Presidente Jorge Montt N°560, de 21 de marzo de 2018, emitida por Pocuro.
7. A folio 91, orden de inspección folio OI-AAW-000402/5423, relativa a propiedad de Andrés Riquelme Riquelme, ubicada en calle Presidente Jorge Montt N°560, de 21 de marzo de 2018, emitida por Pocuro.
8. A folio 91, orden de inspección folio OI-AAW-000310/4359, relativa a propiedad de Walter Espejo Cancino, ubicada en calle presidente Jorge Montt N°488, de 25 de enero de 2018, emitida por Pocuro.
9. A folio 91, orden de inspección folio OI-AAW-000314/4362, relativa a propiedad de Walter Espejo Cancino, ubicada en calle presidente Jorge Montt N°488, de 25 de enero de 2018, emitida por Pocuro.
10. A folio 91, orden de inspección folio OI-AAW-000316/4364, realizada a propiedad de Walter Espejo Cancino, ubicada en calle Presidente Jorge Montt N°488, de 25 de enero de 2018, emitida por Pocuro.
11. A folio 91, orden de inspección folio OI-AAW-000317/4366, relativa a propiedad de Walter Espejo Cancino, ubicada en calle Presidente Jorge Montt N°488, de 25 de enero de 2018, emitida por Pocuro.
12. A folio 91, orden de inspección folio OI-AAW-000323/4442, relativa a propiedad de Walter Espejo Cancino, ubicada en Presidente Jorge Montt N°488, de 30 de enero de 2018, emitida por Pocuro.
13. A folio 91, orden de inspección folio OI-AAW-000335/4613, relativa a propiedad de Walter Espejo Cancino, ubicada en calle Presidente Jorge Montt N°488, de 09 de febrero de 2018, emitida por Pocuro.
14. A folio 91, orden de inspección folio OI-AAW-000352/4970, relativa a propiedad de Walter Espejo Cancino, ubicada en calle Presidente Jorge Montt N°488, de 27 de febrero de 2018, emitida por Pocuro.
- 15.- A folio 91, orden de inspección folio OI-AAW-000353/4971, relativa a propiedad de Walter Espejo Cancino, ubicada en calle Presidente Jorge Montt N°488, de 27 de febrero de 2018, emitida por Pocuro.
16. A folio 91, orden de inspección folio OI-AAW-000355/4973, relativa a propiedad de Walter Espejo Cancino, ubicada en calle Presidente Jorge Montt N°488, de 27 de febrero de 2018, emitida por Pocuro.



«RIT»

Foja: 1

17. A folio 91, orden de inspección folio OI-AAW-000356/4974, relativa a propiedad de Walter Espejo Cancino, ubicada en calle Presidente Jorge Montt N°488, de 27 de febrero de 2018, emitida por Pocuro.

18. A folio 91, orden de inspección folio OI-AAW-000357/4975, relativa a propiedad de Walter Espejo Cancino, ubicada en calle Presidente Jorge Montt N°488, de 27 de febrero de 2018, emitida por Pocuro.

19. A folio 91, orden de inspección folio OI-AAW-000384/5251, relativa a propiedad de Walter Espejo Cancino, ubicada en calle Presidente Jorge Montt N°488, de 13 de marzo de 2018, emitida por Pocuro.

20. A folio 91, orden de inspección folio OI-AAW-000385/5250, relativa a propiedad de Walter Espejo Cancino, ubicada en calle Presidente Jorge Montt N°488, de 13 de marzo de 2018, emitida por Pocuro.

21. A folio 91, orden de inspección folio OI-AAW-000386/5249, relativa a propiedad de Walter Espejo Cancino, ubicada en calle Presidente Jorge Montt N°488, de 13 de marzo de 2018, emitida por Pocuro.

22. A folio 91, orden de inspección folio OI-AAW-000387/5291, relativa a propiedad de Walter Espejo Cancino, ubicada en calle Presidente Jorge Montt N°488, de 19 de marzo de 2018, emitida por Pocuro.

23. A folio 91, orden de inspección folio OI-AAW-000395/5401, relativo a propiedad de Walter Espejo Cancino, ubicada en calle Presidente Jorge Montt N°488, de 19 de marzo de 2018, emitida por Pocuro.

24.- A folio 91, orden de inspección folio OI-AAW-000408/5585, relativo a propiedad de Walter Espejo Cancino, ubicada en calle Presidente Jorge Montt N°488, de 28 de marzo de 2018, emitida por Pocuro.

25.- A folio 91, set de correos electrónicos.

26. A folio 92, acta de conformidad folio OT-AAW-000037/469, relativa a propiedad de Alejandro Vergara Solar, ubicada en Pasaje Caramapu N° 2440, de 02 de agosto de 2017, emitida por Pocuro.

27. A folio 92, orden de inspección folio OI-AAW-000140/2339, relativa a propiedad de Alejandro Vergara Solar, ubicada en Pasaje Caramapu N° 2440, de 20 de septiembre de 2017, emitida por Pocuro.

28. A folio 92, orden de inspección folio OI-AAW-000227/3176, relativa a propiedad de Alejandro Vergara Solar, ubicada en Pasaje Caramapu N° 2440, de 15 de noviembre de 2017, emitida por Pocuro.

29. A folio 92, orden de inspección folio OI-AAW-000279/3866, relativa a la propiedad de Alejandro Vergara Solar, ubicada en Pasaje Caramapu N° 2440, de 21 de diciembre de 2017, emitida por Pocuro.

30. A folio 92, orden de inspección folio OI-AAW-000318/4378, relativa a propiedad de Alejandro Vergara Solar, ubicada en Pasaje Caramapu N° 2440, de 25 de enero de 2018, emitida por Pocuro.



«RIT»

Foja: 1

31. A folio 92, acta de conformidad folio OT-AAW-000519/2707, relativa a propiedad de Alejandro Vergara Solar, ubicada en Pasaje Caramapu N° 2440, de 14 de junio de 2018, emitida por Pocuro.

32. A folio 92, orden de inspección folio OI-AAW-000179/2741, relativo a propiedad de Patricia Navarrete Rojas, ubicada en calle Presbítero Félix Zaragoza N° 2461, de 20 de octubre de 2017, emitida por Pocuro.

33. A folio 92, orden de inspección folio OI-AAW-000304/4377, relativa a propiedad de Patricia Navarrete Rojas, ubicada en calle Presbítero Félix Zaragoza N° 2461, de 31 de enero de 2018, emitida por Pocuro.

34. A folio 92, orden de inspección folio OI-AAW-000305/4376, relativa a propiedad de Patricia Navarrete Rojas, ubicada en calle Presbítero Félix Zaragoza N° 2461, de 31 de enero de 2018, emitida por Pocuro.

35. A folio 92, orden de inspección folio OI-AAW-000348/4836, relativa a propiedad de Patricia Navarrete Rojas, ubicada en calle Presbítero Félix Zaragoza N° 2461, de 20 de febrero de 2018, emitida por Pocuro.

36. A folio 92, orden de inspección folio OI-AAW-000484/6544, relativa a propiedad de Patricia Navarrete Rojas, ubicada en calle Presbítero Félix Zaragoza N° 2461, de 09 de mayo de 2018, emitida por Pocuro.

37. A folio 92, orden de inspección folio OI-AAW-000595/8066, relativa a propiedad de Patricia Navarrete Rojas, ubicada en calle Presbítero Félix Zaragoza N°2461, de 04 de julio de 2018, emitida por Pocuro.

38. A folio 92, acta de conformidad folio OT-AAW-000056/470, relativa a propiedad de Nelson Inzunza Castro, ubicada en calle presidente Jorge Montt N°472, de 02 de agosto de 2017, emitida por Pocuro.

39. A folio 92, orden de inspección folio OI-AAW-000059/8931, relativa a propiedad de Nelson Inzunza Castro, ubicada en calle presidente Jorge Montt N°472, de 03 de agosto de 2018, emitida por Pocuro.

40. A folio 92, acta de conformidad folio OT-AAW-000120/3369, relativa a propiedad de Nelson Inzunza Castro, ubicada en calle presidente Jorge Montt N°472, emitida por Pocuro.

41. A folio 92, orden de inspección folio OI-AAW-000121/8933, relativa a propiedad de Nelson Inzunza Castro, ubicada en calle presidente Jorge Montt N°472, de 03 de agosto de 2018, emitida por Pocuro.

42. A folio 92, orden de inspección folio OI-AAW-000297/4214, relativa a propiedad de Maritza Franco Troncoso, ubicada en calle Presidente Jorge Montt N°480, de 19 de enero de 2018, emitida por Pocuro.

43. A folio 92, orden de inspección folio OI-AAW-000299/4212, relativa a propiedad de Maritza Franco Troncoso, ubicada en Presidente Jorge Montt N°480, de 19 de enero de 2018, emitida por Pocuro.



«RIT»

Foja: 1

44. A folio 92, acta de conformidad folio OT-AAW-000555/2807, relativa a propiedad de Maritza Franco Troncoso, ubicada en Presidente Jorge Montt N°480, de 21 de junio de 2018, emitida por Pocuro.

45. A folio 92, permiso de edificación N°52/2014, de 06 de mayo de 2014, otorgado por el director de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Peñaflor.

46. A folio 92, permiso de Edificación N°68/2014, de 25 de julio de 2014, otorgado por el director de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Peñaflor.

47. A folio 92, informe preliminar recepción definitiva parcial del Conjunto Habitacional Valles de Peñaflor etapa IV, elaborada por doña M. Soledad Sánchez G., arquitecta revisora, de fecha 05 de diciembre de 2014.

48. A folio 92, informe favorable recepción definitiva parcial N°19/2015/R del Conjunto Habitacional Valles de Peñaflor etapa IV, del permiso de edificación N°52/2014, elaborado por doña M. Soledad Sánchez G., arquitecta revisora, de fecha 24 de abril de 2015.

49. A folio 92, informe preliminar recepción definitiva parcial del Conjunto Habitacional Valles de Peñaflor etapa IV, elaborada por doña M. Soledad Sánchez G., arquitecta revisora, de fecha 03 de septiembre de 2015.

50. A folio 92, informe preliminar recepción definitiva total del Conjunto Habitacional Valles de Peñaflor etapa IV, colaborado por doña M. Soledad Sánchez G., arquitecta revisora, de fecha 03 de septiembre de 2015.

51. A folio 92, certificado de recepción definitiva de obras de edificación N°23, de 04 de mayo de 2015, emitido por el director de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Peñaflor.

52. A folio 92, certificado de recepción definitiva de obras de edificación, de 13 de mayo de 2015, emitido por el director de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Peñaflor.

53. A folio 92, certificado de recepción definitiva de obras de edificación N°53, de 26 de octubre de 2015, emitido por el director de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Peñaflor.

54. A folio 92, certificado de recepción definitiva de obras de edificación N°59, de 19 de noviembre de 2015, emitido por el director de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Peñaflor.

55. A folio 92, permiso de edificación N°12/2015 de 30 de abril de 2015, otorgado por el director de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Peñaflor.

56. A folio 92, certificado de recepción definitiva de obras de Edificación N°63, de 24 de octubre de 2016, emitido por el director de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Peñaflor.

57. A folio 92, certificado de recepción definitiva de Obras de Edificación N°13, de 31 de marzo de 2017, emitido por el director de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Peñaflor.



«RIT»

Foja: 1

58. A folio 92, certificado de recepción definitiva de obras de edificación N°57, de 03 de octubre de 2017, emitido por el director de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Peñaflores.

59. A folio 92, certificado de recepción definitiva de obras de edificación N°57, de 12 de julio de 2018, emitido por el director de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Peñaflores.

60. A folio 93, orden de Inspección folio OI-AAW-000169/2606, relativa a la propiedad de don Eduardo Márquez García, ubicada en calle Adolfo Silva 557, fecha de emisión 05 de octubre de 2017, emitida por Pocuro.

61. A folio 93, acta de conformidad folio OT-AAW-000453/2189 referida a la propiedad de Eduardo Márquez García, ubicada en calle Adolfo Silva N° 557, de emisión 23 de abril de 2018 emitida por Pocuro.

62. A folio 93, orden de inspección folio OI-AAW-000659/9345 a propiedad de Leonardo Muñoz, ubicada en calle Adolfo Silva N°668, de 17 de agosto de 2018, emitida por Pocuro.

63. A folio 93, acta de conformidad folio OT-AAW-000659/4010 relativa a la Propiedad de Leonardo Muñoz, ubicada en calle Adolfo Silva N° 668, de 01 de octubre de 2018, emitida por Pocuro.

64. A folio 93, orden de inspección folio OI-AAW-000532/7047 a propiedad de Juan Aravena Caroca, ubicada en calle Adolfo Silva N° 652, de 01 de junio de 2018, emitida por Pocuro.

65. A folio 93, orden de inspección folio OI-AAW-000654/8772 a propiedad de Juan Aravena Caroca, ubicada en calle Adolfo Silva N° 652, de 31 de julio de 2018, emitida por Pocuro.

66. A folio 93, orden de inspección folio OI-AAW-000445/6056 a propiedad de Graciela Ruiz Araya, ubicada en pasaje Juan Pablo Urbina Donoso N°2271, de 13 de abril de 2018, emitida por Pocuro.

67. A folio 93, orden de inspección folio OI-AAW-000458/6389 a propiedad de Graciela Ruiz Araya, ubicada en pasaje Juan Pablo Urbina Donoso N°2271, de 02 de mayo de 2018, emitida por Pocuro.

68. A folio 93, orden de inspección folio OI-AAW-000020/873 a propiedad de Macarena Riquelme Díaz, ubicada en pasaje Humberto Cáceres N°2242, de fecha 12 de julio de 2017, emitida por Pocuro.

69. A folio 93, orden de inspección folio OI-AAW-000274/3756 a propiedad de Macarena Riquelme Díaz, ubicada en calle La Campana N° 624, de 18 de diciembre de 2017, emitida por Pocuro.

70. A folio 93, orden de inspección folio OI-AAW-000346/4986 a propiedad de doña Macarena Riquelme Díaz, ubicada en calle La Campana N° 624, de 27 de febrero de 2018, emitida por Pocuro.



«RIT»

Foja: 1

71. A folio 93, orden de inspección folio OI-AAW-000575/7724 a propiedad de doña Macarena Riquelme Díaz, ubicada en Calle La Campana N° 624, de fecha 27 de junio de 2018 emitida por Pocuro.

72. A folio 93, orden de inspección folio OI-AAW-000188/2909 a propiedad de Erick Dorat Salas, ubicada en calle Adolfo Silva N° 667, de 26 de octubre de 2017, emitida por Pocuro.

73. A folio 93, orden de inspección folio OI-AAW-000341/4632, relativa a la propiedad de Cristian Lampre Mellado, ubicada en calle Presidente Jorge Montt N° 528, de 27 de febrero de 2018, emitida por Pocuro.

74. A folio 93, orden de inspección folio OI-AAW-000479/6589, relativa a la propiedad de Cristian Lampre Mellado, ubicada en calle Presidente Jorge Montt N° 528, de 11 de mayo de 2018, emitida por Pocuro.

75. A folio 93, orden de inspección folio OI-AAW-000480/6590, relativa a la propiedad de Cristian Lampre Mellado, ubicada en calle Presidente Jorge Montt N° 528, de 11 de mayo de 2018, emitida por Pocuro.

76. A folio 93, orden de inspección folio OI-AAW-000207/3169, relativa a la propiedad de Carlos Ceballos Silva, ubicada en calle Presidente Jorge Montt N° 520, de 14 de noviembre de 2017, emitida por Pocuro.

77. A folio 93, acta de conformidad folio OT-AAW-000340/4130, relativa a la propiedad de Carlos Ceballos Silva, ubicada en calle Jorge Montt N° 520, de 10 de octubre de 2018, emitida por Pocuro.

78. A folio 93, acta de conformidad folio OT-AAW-000487/2480, relativa a la propiedad de Carlos Ceballos Silva, ubicada en calle Presidente Jorge Montt N° 520, de 31 de mayo de 2018, emitida por Pocuro.

79. A folio 93, orden de inspección folio OI-AAW-000559/7350, relativa a propiedad de Carlos Ceballos Silva, ubicada en calle Presidente Jorge Montt N° 520, de 13 de junio de 2018, emitida por Pocuro.

80. A folio 93, orden de inspección folio OI-AAW-000640/8804, relativa a propiedad de Carlos Ceballos Silva, ubicada en calle Presidente Jorge Montt N° 520, de 31 de julio de 2018, emitida por Pocuro.

81. A folio 95, Impresión de correo electrónico de 20 de junio de 2018, con el asunto “*Información plan de trabajo Termitas Subterráneas*”.

82. A folio 95, Carta remitida por Pocuro SpA, con fecha 20 de junio de 2018.

83. A folio 95, plan de trabajo programa eliminación sentricon, adjunto al correo electrónico del N°1 anterior, de 15 de abril de 2017, elaborado por la empresa Rentokil Initial.

84. A folio 95, informe “Programa de Colonias de Termitas Subterráneas Sentricon”, de 31 de julio de 2018, suscrito por don Eliecer Kardonsky Bortnik, médico veterinario.

85. A folio 95, informe “Programa de Colonias de Termitas Subterráneas Sentricon”, de 31 de agosto de 2018, suscrito por don Eliecer Kardonsky Bortnik, médico veterinario.



«RIT»

Foja: 1

86. A folio 95, informe “Programa de Colonias de Termitas Subterráneas Sentricon”, de 28 de septiembre de 2018, suscrito por don Eliecer Kardonsky Bortnik, médico veterinario.

87. A folio 95, informe “Programa de Colonias de Termitas Subterráneas Sentricon”, de 31 de octubre de 2018, suscrito por don Eliecer Kardonsky Bortnik, médico veterinario.

88. A folio 95, informe “Programa de Colonias de Termitas Subterráneas Sentricon”, de 23 de enero de 2019, suscrito por don Eliecer Kardonsky Bortnik, médico veterinario.

89. A folio 95, informe “Programa de Colonias de Termitas Subterráneas Sentricon”, de 10 de mayo de 2019, suscrito por don Eliecer Kardonsky Bortnik, médico veterinario.

90. A folio 95, informe “Programa de Colonias de Termitas Subterráneas Sentricon”, de 30 de mayo de 2019, suscrito por don Eliecer Kardonsky Bortnik, médico veterinario.

91. A folio 95, informe “Programa de Colonias de Termitas Subterráneas Sentricon”, de 27 de junio de 2019, suscrito por don Eliecer Kardonsky Bortnik, médico veterinario.

92. A folio 95, informe “Programa de Colonias de Termitas Subterráneas Sentricon”, de 29 de julio de 2019, suscrito por don Eliecer Kardonsky Bortnik, médico veterinario.

93. A folio 95, informe “Programa de Colonias de Termitas Subterráneas Sentricon”, de 28 de agosto de 2019, suscrito por don Eliecer Kardonsky Bortnik, médico veterinario.

94. A folio 95, informe “Programa de Colonias de Termitas Subterráneas Sentricon”, de 25 de septiembre de 2019, suscrito por don Eliecer Kardonsky Bortnik, médico veterinario.

95. A folio 95, informe “Programa de Colonias de Termitas Subterráneas Sentricon”, de 30 de octubre de 2019, suscrito por don Eliecer Kardonsky Bortnik, médico veterinario.

96. A folio 95, informe “Programa de Colonias de Termitas Subterráneas Sentricon”, de 27 de noviembre de 2019, suscrito por don Eliecer Kardonsky Bortnik, médico veterinario.

97. A folio 111, informe de mecánica de suelos del conjunto habitacional parcela 5A-1, comuna de Peñaflor IV.

98. A folio 111, informe de mecánica de suelos conjunto residencial valle de Peñaflor parcela N°7,8, 9 camino pajaritos Peñaflor 08-138.

Testimonial:

1. A folio 19 en el exhorto rol E-1092-2019 del 13° Juzgado Civil de Santiago, con fecha 20 de enero de 2021, comparecen los siguientes testigos:

A. Don **Sebastián Andrés Fuentes Zolezzi**, quien en lo pertinente, respecto del segundo punto de prueba, señala que la empresa Rentokil se especializa en la prevención y control de plagas, que fue contratada por la empresa Pocuro, debido a que el año 2018, se identificó una problemática de termitas en esa obra. Agrega que se trató para la detención, control y eliminación, de termitas “Reticulitermes Flavipes”, termitas subterráneas, a través del sistema céntrico, que a la fecha lleva más de siete meses sin actividad, de acuerdo a los monitores en estaciones de control y monitoreo y sondeos visuales con equipo de detención de termitas. Añade que el proyecto es de cinco años y



«RIT»

Foja: 1

recién lleva año y medio con el proyecto, agrega que lo sabe porque es el Director Técnico de Rentokil Chile y el responsables técnico del equipo Rentokil Chile.

Describe en que consiste el servicio prestado desde un punto vista técnico, que al momento de la inspección y evaluación para identificar la especie del problema, arrojó en forma visual y morfológica la termita subterránea *Reticulitermes Flavipes*, y posteriormente se seleccionó la metodología de control que es a través del Sistema Séntrico y describe en que consiste dicho sistema, en especial que se realizó una capacitación a las personas del condominio.

Posteriormente señala que la especie *Reticulitermes Banyulensis* no existe en Chile, se encuentra en Europa, la única especie de termita subterránea es la *Reticulitermes Flavipes*, dicha especie fue oficializada su presencia en Chile en el año 1986 por el INIA.

Luego describe el funcionamiento de las estaciones Sentricon, en qué lugar se encuentra ubicadas, el funcionamiento de los cebos, la periodicidad de las estaciones de cebo.

Señala que la efectividad del tratamiento se encuentra comprobada por estudios realizados en Chile a través del Instituto Agropecuario y por estudios realizados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo e Instituto de Salud Pública, a nivel internacional existen más de 30 estudios que demuestran la efectividad del cebo. Agrega que la forma de evaluar si el tratamiento es efectivo es a través de información cuantitativa y cualitativa.

Añade que existen dispositivos para la detección de actividad de agentes xilófagos, pero éstos, por sí solos, no identifican la especie, no discriminan movimientos de otros agentes, movimientos de la estructura exógenos a la actividad del agente y otros factores, lo anterior es respaldado por la empresa Termatrac.

Agrega que desde julio del 2018 a la fecha se detectó actividad de termitas en seis a cuatros sitios de los cuales dos arrojaron actividad y que actualmente correspondiente al último monitoreo de diciembre no ha arrojado actividad de termitas en los más de 500 puntos de monitoreo y control arrojando que la última actividad fue hace 6 y 7 meses, considerando que actualmente estamos en época de altas temperaturas por ser verano lo que favorece a esta especie en el desarrollo, reproducción y búsquedas de alimento. Finalmente, señala que no sabe cuándo llegaron las terminas al condominio.

Contrainterrogado, reitera que hace seis meses no se arroja actividad de termitas en estaciones de monitoreo y control de suelo y pared. Anterior a esos meses hubo unos repuntes en dos sitios colindantes al sitio eriazo, donde hubo consumo de cebo.

Indica que las instalaciones de cebos se realizaron en casas que arrojaron actividad de termitas, y además se cubrió áreas comunes, que no recuerda en que casas se realizaron las instalaciones y que se encuentra en los reportes de la causa.

B. Don **Eliecer John Kardonsky Bortnik**, quien declara en lo pertinente, respecto del segundo punto de prueba, que a mediados del año 2018 se les solicitó hacer una evaluación por la aparición de una plaga desconocida, en un condominio de la



«RIT»

Foja: 1

constructora Pocuro, calle Jorge Montt, y en base a visitas, se logró confirmar la presencia de termitas subterráneas.

Agregó que posterior a eso se comenzó un programa de monitoreo y eliminación en la totalidad de la etapa número cinco, mediante la tecnología Sentricon. Que se realizó un proceso de instalación, en el cual se instalaron cerca de 500 estaciones de monitoreo, luego de seis meses aproximadamente, se encontró conexión en las estaciones y consumo de cebo, finalmente, durante los últimos seis meses de monitores se ha logrado apreciar ausencia de actividades en las estaciones instaladas, ausencia de consumo de cebo y ausencia de bioindicadores asociados a la plaga. Lo señalado lo afirma porque indica que ha estudiado esta plaga, la tecnología que se está utilizando y ha participado directa o indirectamente en el proceso de control.

Describe en qué consiste el sistema Sentricón, y posteriormente se le exhibe los documentos acompañados por la parte demandante a folio 4 del exhorto E-1092-2019 del 13° Juzgado Civil de Santiago, reconoce los documentos exhibidos, que son todos de su autoría, y reconoce la firma. Además, indica que los informes detallan el proceso de monitoreo y eliminación ejecutado, demuestran los bioindicadores encontrados durante el programa, la cobertura de estaciones instaladas, la correcta periodicidad de visitas de monitoreo ejecutadas, las zonas y estaciones en las que se presentó consumo de cebo, los gramos mensuales y acumulados de cebo consumido y finalmente el cese de actividad, reflejado durante los últimos seis meses.

Indica que la efectividad del tratamiento aplicado Sentricon, según lo demostrado por la bibliografía logra la eliminación de las colonias existentes en un altísimo porcentaje de oportunidades, y le consta debido a los numerosos estudios existentes los cuales reflejan una efectividad en la medida que se manifiestan ciertos patrones de eliminación o pre eliminación, los cuales en este caso se han cumplido. Agrega que lo puede corroborar en base a las visitas de mantención hechas al lugar durante el proceso, entre estas, principalmente la activación de estaciones, consumo de cebo, la desactivación de estaciones, la ausencia de reportes de enjambres alados en los meses de ocurrencia y ausencia de nuevos bioindicadores asociados a la plaga como podrían ser la formación de nuevos canales de barro, actividad en elementos celulósicos.

Añade que la termita encontrada corresponde a la termita subterránea de nombre científico *Reticulitermes Flavipes*, única especie de termita subterránea hallada en Chile, que detecto termitas por Rentokil termitas en dos casas y se observó un bioindicador asociado a la plaga en una casa adicional, y que no es posible asegurar la fecha de formación de la colonia.

Agrega que a la fecha no se reflejan actividad desde hace aproximadamente 6 meses y a la fecha no se han observado nuevos bioindicadores asociados a la especie, y que se mantiene el plan de monitoreo constante desde las estaciones instaladas.

Contrainterrogado, indica que inició Rentokil el programa de exterminación de colonias de termitas en el Parque Residencial en julio del año 2018, agrega que en visita de



«RIT»

Foja: 1

inspección junio a julio de 2018, se encontró el hallazgo de un bioindicador asociados a la especie desde una de las viviendas y finalmente la empresa constructora llamó a Rentokil para hacer la visita inspectiva de junio a julio del 2018.

2. A folio 20, en el exhorto rol E-1092-2019 del 13° Juzgado Civil de Santiago, con fecha 21 de enero de 2021, comparecen los siguientes testigos:

A. Don **Sergio Eduardo Pichipil Huaquipán**, quien declara en lo pertinente respecto al segundo punto de prueba, que están demandando por un tema de termitas y como administrador encargado de la construcción jamás vio indicios de existencia de termitas en todos el transcurso del proyecto Valle de Peñafloor y agrega que fue el administrador de obra durante el proceso construcción de las etapas 4 y 5 del conjunto habitacional Valle de Peñafloor.

B. Don **Cristian Roberto Alarcón Pacheco**, quien en lo pertinente, respecto al segundo punto de prueba, señala que participó en el proceso de construcción de las etapas 4 y 5 del conjunto habitacional Valle de Peñafloor, su labor fue urbanización de las calles, y que durante el proceso de construcción no advirtió la presencia de terminas.

Contrainterrogado, señala que desconoce que se haya preparado el terreno de manera previa para prevenir la presencia de termitas porque no es su labor, veía la parte de urbanización y agrega que no intervino en el interior de las casas.

C. Doña **Catalina Gema Araneda Yori**, quien declara en lo pertinente, respecto al segundo punto de prueba, que en la post venta, los demandantes indican que las fallas o desperfectos no han sido atendidos o solucionados, que se debe a que los demandantes no han indicado disponibilidad, porque solicitan cambio de fecha o no ingresan los desperfectos.

Agrega que la inmobiliaria cuenta con un departamento de post venta que se encuentra disponible para solucionar los desperfectos que puedan ocurrir durante el uso de la vivienda y que se encuentren dentro de la garantía vigente, que no correspondan a mantenciones propias del uso, hoy día en los conjuntos Valle Peñafloor 4 y 5, mantiene alrededor de 400 clientes y solo 17 han presentado disconformidad en la atención como servicio, el 95% se encuentra conforme, indica que le consta porque tienen una plataforma de post venta llamada plan ok, donde cada cliente debe ingresar sus solicitudes y esta muestra un historial de cada cliente indicando casos pendientes y solucionados.

Luego, explica el funcionamiento de la plataforma plan ok, consistente en que una vez ingresada la solicitud se toma contacto con el cliente para realizar una visita de inspección y ver si la solicitud corresponde o no a garantía o se debe a mantención propia de la vivienda.

Contrainterrogada, indica que al día de hoy solo tres se encuentran con solicitudes activas y no recuerda cada una de las observaciones, pero señala que recuerda fueron por detalles de papel mural, detalles de sello, terminaciones de pintura, detalles de fragüe en pisos, y no recuerda más observaciones.



«RIT»

Foja: 1

D. Doña **Chantalle Camila Álvarez Silva**, quien declara en lo pertinente, respecto al segundo punto de prueba, que por el tema de las presencia de las termitas contrataron una empresas externa Rentokill, y en la relación a la post venta cada vez que un cliente ingresa una solicitud, contactan a la persona para hacer una visita, en este momento hay tres clientes están pendientes de la post venta de los 17, de los cuales dos están siendo atendidos y el tercero no se ha atendido por su disponibilidad, él se ha negado a ser atendido, lo declarado le consta porque es la coordinadora del área de ese conjunto Valle de Peñafloor.

Luego, explica el funcionamiento del departamento de post venta, consistente en que cada cliente tiene un usuario y una clave, luego ingresa al portal, puede visualizar y dentro de 48 horas contactan al cliente y coordina una visita de inspección donde se le dice si el requerimiento corresponde o no, si corresponde contactan.

Contrainterrogada, señala que hay clientes que no tienen solicitudes en el portal de post venta, y las observaciones reclamadas solo recuerdan detalles en papel mural, sellos en general, cerámicos.

Agrega que se requirió la intervención de trabajo de eliminación de termitas porque algunos clientes indicaron que existía la presencia de ellas y que desconoce el requerimiento contratado a Rentokill.

UNDÉCIMO: Que, en cuanto al requisito para la procedencia de la acción indemnizatoria interpuesta, consistente en que los demandantes tengan la calidad de propietarios, que a su vez no sean inferiores a 6 propietarios y que compartan un mismo permiso de edificación de los inmuebles con fallas o defectos en la construcción, con el mérito de las copias de escrituras públicas de compraventa, no objetadas de contrario, celebradas entre los demandantes y los demandados, con certificado emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Peñafloor que indica que fueron inscritas en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Peñafloor, las cuales fueron debidamente acompañadas por la parte demandante: a folio 8 respecto de los demandantes Gabriel Mauricio Sandoval Parada, Alejandro Omar Vergara Solar, Andrés German Riquelme Riquelme, y Carlos Alberto Ceballos Silva; a folio 9 respecto de los demandante, Cristian Andrés Lampre Mellado, Daniela María Jesús Matus Rodríguez, Felipe Andrés González Espinoza, Erick Alejandro Dorat Salas, Eduardo Ernesto Márquez García; a folio 10 respecto de los demandantes Juan Enrique Aravena Caroca, Leonardo Guillermo Muñoz Bravo, Maritza Jessica Franco Troncoso, Patricia Angélica Navarrete Rojas, Walter Mauricio Espejo Cancino, Nelson Arturo Insulza Castro; y a folio 11 custodiadas bajo el N° 2065-2018 respecto de los demandantes, Graciela Ester Ruiz Araya y Macarena Riquelme Díaz y teniendo además en consideración, que conforme a las alegaciones vertidas por las partes en sus escritos de discusión, no se controvierte que los demandante tenga la calidad de propietarios, se tiene por acreditado que son propietarios de los inmuebles ubicados en el Conjunto Habitacional Valles de Peñafloor, y que originan la presente controversia.



Foja: 1

DUODECIMO: Que la parte demandante indica que las viviendas adquiridas por sus representados corresponden a los inmuebles de las etapas IV y V del Conjunto Habitacional Valles de Peñaflores, cuyo permisos de edificación son el N° 52-2014 y el N°12-2015, ambos emitidos por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Peñaflores.

Que a folio 92, consta que se acompañó por la parte demandada, singularizado con el N° 1, permiso de edificación N° 52-2014, aprobado con fecha 06 de mayo de 2014, emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Peñaflores, otorgando permiso para obra nueva de 159 unidades de viviendas a la parte demandada y además teniendo en consideración las escrituras públicas de compraventa señaladas en el considerando anterior, respecto de las celebradas por los demandantes Gabriel Mauricio Sandoval Parada, Juan Enrique Aravena Caroca, Macarena Riquelme Díaz, Leonardo Guillermo Muñoz Bravo, Erick Alejandro Dorat Salas, Daniela María Jesús Matus Rodríguez, Felipe Andrés González Espinoza, Graciela Ester Ruiz Araya, Eduardo Ernesto Márquez García, las cuales señalan que el permiso de edificación de las propiedad objeto del contrato de compraventa corresponde al permiso de edificación N° 52-2014.

Que a folio 92, se acompañó por la parte demandada singularizado con el N° 11, permiso de edificación N° 12-2015, aprobado con fecha 30 de abril de 2015, emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Peñaflores, otorgando permiso para obra nueva de 230 viviendas a la parte demandada además teniendo en consideración las escrituras públicas de compraventa señaladas en el considerando anterior, respecto de las celebradas por los demandantes Walter Mauricio Espejo Cancino, Andrés Germán Riquelme Riquelme, Maritza Jessica Franco Troncoso, Nelson Arturo Inzunza Castro, Patricia Angélica Navarrete Rojas, Alejandro Omar Vergara Solar, Cristian Andrés Lampre Mellado, Carlos Alberto Ceballos Silva, las cuales señalan que el permiso de edificación de las propiedad objeto del contrato de compraventa corresponde al permiso de edificación N° 12-2015.

DÉCIMO SEGUNDO: Que de lo razón precedentemente permite tener por acreditado que los demandantes son propietarios de los inmuebles objeto de la acción, que además compartan permisos de edificación y superan los 6 propietarios que requiere el inciso 3° del artículo 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

DÉCIMO TERCERO: Que, en cuanto a la exigencia consistente en que los demandados deben tener la calidad de primer propietario vendedor.

El artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de la Ley de Urbanismo y Construcciones, contenido en el Decreto N° 47 de 1992, señala que el propietario primer vendedor es “*el titular del dominio del inmueble en que se ejecutó una obra y que realiza, a cualquier título, después de su recepción definitiva, la primera enajenación de la totalidad o cada una de las unidades vendibles*”; es decir el titular del inmueble en que se ejecutó una



«RIT»

Foja: 1

obra, y que realiza después de su recepción definitiva, la primera enajenación de la totalidad o cada una las unidades vendibles.

DÉCIMO CUARTO: Que de lo expuesto las partes del presente juicio y en especial las escrituras de compraventa celebradas entre los demandantes y demandadas, singularizadas en el considerando undécimo, permiten colegir la calidad de propietarios primer vendedor por parte de las demandadas.

DÉCIMO QUINTO: Que en relación a la existencia de fallas o defectos en los inmuebles construidos, la parte demandante ha señalado la existencia de un conjunto de defectos o fallas de construcción, los cuales pueden ser agrupados de la siguiente manera:

i) Existencia de colonias de termitas subterráneas que correspondería a un defecto o falla en los elementos constructivos en su estructura o elemento de soporte, que afectaría a la totalidad de las propiedades.

ii) Fallas o defectos en su elemento constructivo o de instalaciones, consistente en: descuadre en puertas de acceso, tabiques desaplomados, fachadas dilatadas, problemas eléctricos, ventanas con problemas de sellos, mal estado de urbanización, grifería y sellos defectuosos, ventanas sin corta goteras, falta de impregnación estructuras madera, muros medianeros defectuosos, terrenos desnivelados, humedad y hongos en techos y muros, tubos de telecomunicaciones tapados y sin factibilidad telefonía, escalera con las uniones de peldaños abiertas o puntas de los clavos a la vista, revestimientos mal instalados, problemas con llaves y chapas de acceso, mala instalación y ventilación, que afectaría a la totalidad de las propiedades materia de este juicio.

iii) Fallas o defectos en terminaciones y acabados consistente en: papel decomural mal instalado, muebles descuadrados, revestimientos con falta de fragüe o diferencia de tonos, cielos con partidas juntas, tapas de alcantarillados sueltas, tejas sueltas, problemas de pintura, alfombras de mala calidad, césped de mala calidad, problemas con riego automático, falta conexión tv cable, junquillos y guardapolvos despegados, y escalera con malas terminaciones. Este último grupo de defectos sólo afectaría a los inmuebles de los propietarios don Walter Mauricio Espejo Cancino, don Andrés German Riquelme Riquelme, doña Maritza Jessica Franco Troncoso, don Nelson Arturo Inzunza Castro, doña Patricia Angélica Navarrete Rojas, don Alejandro Omar Vergara Solar, don Cristian Andrés Lampre Mellado y don Carlos Alberto Ceballos Silva.

DÉCIMO SEXTO: Que respecto al primer grupo de defectos o fallas en los inmuebles construidos que afectaría a la totalidad de las propiedades, consistente en la existencia de colonias de termitas subterráneas que correspondería a un defecto o falla que afectan a los elementos constructivos en su estructura o de soporte, se debe tener presente lo siguiente.

Que a folio 82, la parte demandante acompaña un documento denominado recomendaciones para la prevención y control de ataques de termitas en edificaciones, emitido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en febrero de 2018. Este documento describe qué son las terminas subterráneas, indicando que su nombre científico es



Foja: 1

Reticulitermes Flavipes, que es una especie detectada en Chile en los años 80, según consta en los registros del Servicio Agrícola y Ganadero, que se encuentra presente en las regiones Metropolitana, V de Valparaíso y VI del Libertadores Generales Bernardo O'Higgins.

Que las colonias de este tipo de termitas son de rápido crecimiento, pueden producir daños importantes en períodos breves como de tres a cinco años, este tipo de termitas genera colonias muy voraces y de daño muy rápido, constituyéndose en la más agresiva de su tipo. Agrega que el problema no es la madera, sino el ser humano que propicia las condiciones para que proliferen estos insectos, el primordial enemigo es la presencia de humedad en las edificaciones; en ocasiones se usa madera al aire libre sin haberle aplicada ningún producto preservante y protector, de tal manera que cuando se moja queda húmeda durante mucho tiempo, favoreciendo la instalación de estas termitas.

Agrega que en sectores con plaga de termita subterránea, todas las edificaciones se pueden ver comprometidas en sus elementos constructivos a base de celulosa; las construcciones de albañería y de hormigón son atizadas como un medio de tránsito, por ello, ha habido conjuntos habitacionales en la Región Metropolitana que han presentado infestación, ya que la termita subterránea utiliza como medio de tránsito estas estructuras para llegar a su alimento, si no se toman las precauciones adecuadas. Al respecto, indica que se deben prevenir fuentes de humedad, las fisuras u oquedades cercanas al nivel de terreno, evitar la ocurrencia de condensación, y necesariamente se debe cumplir el requisito de uso de madera impregnada e instalación de barreras físicas de protección que eviten el ingreso a la vivienda.

Añade que el mecanismo de prevención efectiva de ataque de terminas en edificaciones nuevas, consiste en el uso de madera impregnada ya que previene que este material se deteriore y genere las condiciones para la proliferación de estos xilófagos. Por otra parte, consideraciones relevantes son las relacionadas al diseño de la edificación misma, incorporando estrategias que eviten que la madera se humedezca y alcance los niveles requeridos para que las termitas se desarrollen. Entre estas estrategias se pueden considerar: el levantar las estructuras de la vivienda por sobre el nivel del terreno, incorporar aleros que eviten que las fachadas se humedezcan, o el uso de fachadas ventiladas que permitan que los muros se sequen rápidamente luego de estar expuestos al agua, entre otros.

En el caso de la termita subterránea, se debe tener especial cuidado en inspeccionar el terreno previo a la construcción de un nuevo proyecto. Estas inspecciones deben mantenerse a lo largo de la construcción y en posteriores mantenciones de la edificación. Así, un plan de manejo exitoso contra las termitas es un proceso que requiere de técnicas de construcción, control de plagas y conocimiento específico por parte de profesionales de la construcción.

Los productos, tecnologías y soluciones disponibles en la actualidad permiten incluso a los edificios que poseen estructuras íntegramente en madera, ser una alternativa en áreas



Foja: 1

susceptibles al desarrollo de termitas. Para ello, los sistemas de manejo de termitas más exitosos y menos costosos son los desarrollados en las etapas previas a la construcción y de diseño, como el control de plagas en terreno y la reducción de colonias detectadas en zonas circundantes.

Finalmente, en el apartado 5.8 señala que se debe tener especial cuidado al momento de diseñar y construir una edificación, y describe de manera pormenorizada estrategias constructivas para la prevención de la termita subterránea.

DÉCIMO SEPTIMO: Que a partir de lo señalado en el documento descrito precedentemente el cual establece recomendaciones para la prevención y control de ataque de termitas en edificaciones, permite concluir que la existencia de las termitas en un inmueble serían un defecto o falla en la construcción, que se explicaría por no haberse tomado en consideración medidas o estrategias constructivas para la prevención de las termitas subterráneas al momento de construir, salvo que los demandados acreditasen que se si se tomado en consideración las medidas necesarias a fin de prevenirlo.

DÉCIMO OCTAVO: Que atendido a lo razonado precedente en cuanto a que la existencia de termitas subterráneas sería a un defecto en la construcción, la parte demandante indica que este tipo de falla o defecto afectarían a la estructura soportante del inmueble.

En relación a ello, se debe tener presente que la ley General de Urbanismo y Construcción en su artículo 18, hace una clasificación entre fallos o defectos que afecten elementos estructuras, elementos constructivos o de instalaciones y elementos de terminaciones.

La ley no realiza una descripción precisa en relación a cada elemento, pero a su vez la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción define un concepto similar como es “elemento de estructura”, que consiste en todo elemento resistente u orgánico de una construcción, tales como cimientos, muros soportantes, suelos, pilares, techumbres, torres y otros análogos.

Por su parte, la doctrina ha expresado que la expresión “*estructura soportante*”, está referida a “*estructuras resistentes*” las que son “*las condiciones que hacen posible a una vivienda permanecer en pie sin peligro y ser capaz de resistir además solicitaciones eventuales, como son los movimientos sísmicos o la acción de los vientos fuertes*”. Dentro de este tipo de estructuras soportantes (resistentes) encontramos a los cimientos o fundaciones que son la base del edificio que penetra en el terreno y es capaz de sostenerlo de manera permanente; igualmente deben considerarse en los cimientos la variable del tipo de suelo de forma que el estudio de suelo determine las características de las fundaciones. (Figuerola Valdés, Juan Eduardo: “*La Responsabilidad Civil de las Inmobiliarias y las Constructoras Frente a la Ley de Urbanismo y Construcciones por Daños Causados en Terremoto*”. Seminario Derecho y Catástrofe: Lecciones del terremoto. Edit. Programa Derecho Piensa en Chile, Santiago, 2012, p. 23).



Foja: 1

DÉCIMO NOVENO: Que, atendido a lo señalado precedentemente, se debe entender, por falla o defectos en la estructura soportante, defectos que afecten la cimentación, soporte, vigas, los muros de carga u otros elementos estructurales y que comprometan la resistencia mecánica y estabilidad del inmueble. Por tal motivo, la existencia de termitas subterráneas en las viviendas, en caso de que no se detecte a tiempo y se realicen los tratamientos adecuados, puede generar daños importantes en la estructura de soporte de las viviendas.

VIGESIMO: Que, en cuanto a la presencia de termitas subterráneas en los inmuebles de los demandantes, se debe tener en consideración en primer lugar la declaración de los testigos aportados por la parte demandada, don **Sebastián Andrés Fuentes Zolezzi**, quien señala que es el director de Rentokil Chile empresa especializada en la prevención y control de plaga, empresa que fue contratada por la parte demandada en junio del año 2018, a causa de la posible existencia de una plaga. Agrega que al momento de inspección y evaluación para identificar el problema, arrojó la existencia de la termita subterránea *Reticulitermes Flavipes*, posteriormente señala que se seleccionó la metodología de control mediante el sistema Séntrico, y que desde julio 2018 fecha en que se detectó actividad de termitas, que los posteriores monitores no ha arrojado actividad de termitas en los más de 500 puntos de monitoreo y que hace seis meses que no se arroja actividad; dicha declaración se complementan y es conteste con la declaración del testigo también aportado por la parte demandada, don **Eliecer John Kardonsky Bortnik**, quien señala que del año 2018, se le solicitó por la parte demandada hacer una evaluación por la aparición de una plaga desconocida, y en base a visitas realizadas entre junio a julio 2018, se logró confirmar la presencia de termitas subterráneas de nombre científico *Reticulitermes Flavipes*, y posteriormente se comenzó un programa de monitoreo y eliminación mediante el sistema Séntrico realizado por la empresa Rentokil. Agrega que durante los últimos seis meses de monitoreo se ha logrado apreciar ausencia de actividades en las estaciones instaladas.

VIGESIMO PRIMERO: Que, en segundo lugar, se debe tener en consideración que la parte demandada acompañó a folio 95, diversos informes denominados *Programa de Colonias de Termitas Subterráneas Sentricon*, los cuales fueron emitidos por don Eliecer John Kardonsky Bortnik, quien declaró en el juicio como se señaló en el considerando anterior y en dicha declaración le exhibieron los informes, reconociendo en el acto que son de su autoría.

Los informes señalados en especial el signado con el N° 4 da cuenta que entre el 20 y 27 de junio y el 10 de julio de 2018 se dio inicio al proceso de instalación del programa de monitoreo de termitas subterráneas y además los informes signados desde el N°5 al N° 16 los cuales abarcan el monitoreo de la totalidad de las estaciones Sentricon instaladas, monitoreo que abarca el periodo desde julio de 2018 a noviembre de 2019, indican que no se reportaron presencia de termitas.



«RIT»

Foja: 1

VIGESIMO SEGUNDO: Que, teniendo en consideración los antecedentes acompañados por la parte demandante, en especial: a folio 85 informe emitido por la empresa Orkin de control de termita subterránea respecto de la propiedad ubicada en Caramapu 2440 correspondiente a Alejandro Omar Vergara Solar de fecha 31 de julio de 2018, señala que existe un grado de infestación media presentando actividades en varios puntos de la casa; a folio 86 informe técnico emitido por la empresa Termiblack con fecha 16 de junio de 2018 respecto de la propiedad ubicada en Jorge Montt N° 560, Peñaflor, de Andrés Riquelme Riquelme, que señala que se detectaron varios focos con movimiento de colonias en habitación 2, habitación matrimonial, closet y comedor, con actividad moderada, aunque en el sector del comedor es mayor; a folio 89 informe emitido por la empresa Orkin de control de termita subterránea respecto de la propiedad ubicada en Jorge Montt 528 de Cristian Lampre Mellado, de 31 de julio de 2018, señala que se detectó actividad de termitas en grado de infestación alta; a folio 90 informe técnico emitido por Termiblack con fecha 23 de junio de 2018 respecto de la propiedad de Eduardo Márquez García, señala que se detectaron varios focos con movimientos de colonias; a folio 94 informe técnico emitido por Termiblack con fecha 16 de junio de 2018 respecto de la propiedad de Erick Dorat Salas, señala que se detectaron varios focos con movimientos de colonias; a folio 96 informe emitido por la empresa Orkin de control de termita subterránea respecto de la propiedad de don Felipe González Espinoza y doña Daniela Matus Rodríguez, señala que existe un grado de infestación baja solo presentando un punto actividades casa; a folio 97 informe técnico emitido por Termiblack con fecha 16 de junio de 2018 respecto de la propiedad de Gabriel Sandoval Parada, señala que se detectaron varios focos con movimientos de colonias; a folio 98 informe técnico emitido por Termiblack con fecha 25 de junio de 2018 respecto de la propiedad de Graciela Ruiz Araya, señala que se detectaron varios focos con movimientos de colonias; a folio 99 informe técnico emitido por Termiblack con fecha 25 de junio de 2018 respecto de la propiedad de Juan Aravena Caroca, que señala que se detectaron varios focos con movimientos de colonias leve y moderado en el baño del segundo piso, pasillo del segundo piso, habitación 3 y living; a folio 100 informe emitido por la empresa Orkin de control de termita subterránea respecto de la propiedad don Leonardo Muñoz Lagos, de fecha 31 de julio de 2018, señala que en base a la disposición de actividad de termitas se detectó en grado de infestación alta; a folio 101 informe técnico emitido por Termiblack con fecha 23 de junio de 2018 respecto de la propiedad de Macarena Riquelme Díaz, señala que se detectaron varios focos con movimientos de colonias; a folio 102 informe técnico emitido por Termiblack con fecha 23 de junio de 2018 respecto de la propiedad de Maritza Franco Troncoso, señala que se detectaron varios focos con movimientos de colonias; a folio 104 informe técnico emitido por Termiblack con fecha 16 de junio de 2018 respecto de la propiedad ubicada en Presbítero Félix Zaragoza N° 2461, correspondiente a doña Patricia Navarrete Rojas, que señala que se detectaron varios focos con movimiento leve de colonias en habitación



Foja: 1

2 sobre habitación matrimonial, baño segundo piso, habitación matrimonial, closet, baño habitación matrimonial, pasillo, baño bajo escalera, comedor y en la cocina; y a folio 108 informe técnico emitido por Termiblack con fecha 23 de junio de 2018 respecto de la propiedad ubicada en Jorge Montt 488, comuna de Peñaflores de don Walter Espejo Cancino, señala que se detectó una amplia actividad de termitas en la propiedad, que se escaneó el cobertizo con pocos meses de instalación y en dos pilares se detectó movimiento de colonias, lo que indica que las colonias se están desplazando a lo largo del terreno habitacional, dando cuenta que en una de las visitas efectuadas se detectó aumento de su actividad en la habitación N° 3 por lo que se recomienda en forma urgente realizar los tratamientos respectivos para controlar y eliminar las colonias existente en el inmueble y evitar un daño mayor, adjuntando fotografías de referencia al efecto.

VIGESIMO TERCERO: Que de los testimonios de don Sebastián Andrés Fuentes Zolezzi Eliecer y don John Kardonsky Bortnik y los diversos documentos señalados en los considerandos vigésimo primero y vigésimo segundo que anteceden, permiten tener por acreditada la existencia de termitas subterráneas en las viviendas de los demandados, sin perjuicio que de la prueba recientemente descrita no es posible determinar una fecha exacta o periodo de tiempo de la aparición de las termitas subterráneas en las viviendas, pero si es posible establecer que en junio y julio de 2018 se encontraban presente en las viviendas, ello especialmente a partir de las declaraciones de los testigos señalados en el considerando anterior y de los informe presentados por la parte demandante indicados en el considerando vigésimo primero.

VIGESIMO CUARTO: Que conforme a la prueba testimonial y documental aportada por la parte demandada, que da cuenta de haberse hecho cargo de la existencia de las termitas subterráneas, en el sentido de haber contratado a la empresa Rentokil para que en un primer momento hiciera una evaluación entre los meses de junio y julio del 2018 sobre la posible existencia de termitas en las viviendas, evaluación que se llevó a cabo mediante la inspección en las viviendas, dicha evaluación arrojó como resultado la existencia de termitas.

Que, posteriormente la empresa contratada por encargo de la parte demandada comenzó un programa de monitoreo y eliminación de la termitas, dando cuenta que hasta el mes de noviembre 2019 no se habrían presentado nuevas actividades de termitas y que dicho programa tendrá una duración de cinco años, concluyéndose de los diversos informes “programa de colonias de termitas subterráneas sentricon” presentados por la parte demandada y las declaraciones testimoniales don Sebastián Andrés Fuentes Zolezzi Eliecer y don John Kardonsky Bortnik, que desde julio del 2018 a noviembre del 2019, no se reportó presencia de termitas.

VIGESIMO QUINTO: Que conforme a lo expuesto, se encuentra acreditada la existencia de una falla o defecto de construcción en los inmuebles de los demandantes, consiste en la existencia de termitas subterráneas, situación que se encuentra



Foja: 1

debidamente acreditada y que la parte demandada ha realizado acciones contratando a una empresa para hacerse cargo de dicha falla o defecto, debiendo determinarse si producto de ello se ha causado perjuicios a los demandantes.

VIGESIMO SEXTO: Que respecto de los perjuicios alegados por la parte demandante provenientes de las termitas subterráneas, solicita como primer rubro indemnizable el daño emergente consistente en el detrimento que sufre una persona en su patrimonio, sea una disminución real y efectiva.

Que la parte demandante, como petición concreta respecto a esta partida indemnizatoria, en su libelo se remite a señalar que se reintegre al adquirente consumidor, todos y cada uno de los gastos en que se ha debido y deba incurrir, con ocasión de las fallas y defectos de la construcción.

VIGESIMO SEPTIMO: Que se debe tener presente que la parte demandante no indica de forma específica en que gasto habría incurrido cada propietario, lo que tampoco se puede concluir de la prueba aportada, la que no es suficiente e idónea para poder determinar si habrían incurrido en un gasto como consecuencia de la presencia de las termitas en la propiedades, toda vez que de la prueba aportada por la parte demandante en especial de los diversos informes técnico de control de termita subterráneas, evaluación y cotización Termatrac de empresas Termiblanck y Orkin, respecto de diversas propiedades de los demandantes sólo hace referencia a las evaluaciones realizadas y a presupuestos, más no es posible de ello establecer gastos en que efectivamente hayan incurrido y que deban ser indemnizados en este rubro, teniendo además en consideración que la parte demandada posteriormente contrató a una empresa para hacerse cargo de las termitas, en consecuencia de este modo al no haber acreditado la existencia de daño emergente, no puede accederse a esta pretensión.

VIGESIMO OCTAVO: En cuanto al segundo rubro indemnizable solicitado, consistente en el lucro cesante, la parte demandante en su libelo se remite a solicitar todo aquello que los adquirentes consumidores dejaron de percibir con ocasión de las fallas o defectos en la construcción de los respectivos inmuebles pertenecientes al proyecto inmobiliario en cuestión.

Que la doctrina tradicionalmente define al lucro cesante como la ganancia que ha dejado de obtener el acreedor como consecuencia del hecho del que se es responsable. El concepto de lucro se refiere a una lesión patrimonial consistente en la pérdida de un incremento patrimonial neto que se haya dejado de obtener como consecuencia de un incumplimiento ilícito o perjuicio ocasionado o imputado a un tercero (Alessandri Rodríguez, Arturo. “Teoría de las obligaciones” Editorial Jurídica, Santiago, 1939) o también puede ser definido como la ganancia esperada que no se obtuvo debido al incumplimiento del contrato o al hecho dañino. (Daniel Peñalillo Arévalo, “Sobre el lucro cesante” Revista de Derecho N°243 (enero-junio) 2018: p 7-35, ISSN 0303-9986).

Además nuestra Excelentísima Corte Suprema ha afirmado que el lucro cesante resulta de difícil prueba, pues el perjuicio, para ser indemnizable, requiere ser cierto, y en este



Foja: 1

tipo de daño siempre se alega un hecho que pudo haber sucedido o no, esto es, una hipótesis de ganancia. Es por lo anterior que nuestra Excelentísima Corte Suprema ha resuelto que deben proporcionarse al tribunal antecedentes más o menos ciertos que permitan determinar la ganancia probable. (Excelentísima Corte Suprema Rol 41.988-2017, considerado Cuarto).

VIGESIMO NOVENO: Que la parte demandante no ha señalado de forma expresa ni específica en qué consistiría la eventual ganancia que han dejado de obtener los propietarios de las viviendas afectadas por las termitas y a su vez tampoco ha rendido prueba alguna tendiente acreditar que el curso normal de los acontecimientos era previsible que los propietarios en el supuesto que no hubieran existido las termitas habrían obtenido alguna ganancia, por lo que conforme a lo expuesto y teniendo en consideración que el demandante solo se limita a reclamar la indemnización por lucro cesante sin explicar en qué consistiría la pérdida del incremento patrimonial que habrían dejado de obtener cada uno de los demandantes, no se accederá a esta pretensión.

TRIGÉSIMO: Que los actores han solicitado además indemnización por concepto de daño moral, solicitando que el juez la determine conforme al mérito del proceso, debiendo ser la misma para todos los consumidores que se encuentren en igual situación. El daño moral ha de ser entendido como el sufrimiento, dolor, aflicción o angustia que sufre una persona en su sensibilidad física o en sus sentimientos, creencias o afectos. De esta manera y considerando la lesión de un interés jurídicamente relevante, se puede llegar a la compensación del daño no patrimonial no sólo por el dolor o sufrimiento que se padece, puesto que el daño extrapatrimonial protege más allá incluso del *pretium doloris*, que es solo una especie de este. Así, si la víctima ha sufrido un daño corporal (biológico-fisiológico y estético) o un daño a la dignidad humana o a otros derechos de la personalidad, debe ser indemnizada por daño moral, (Marcelo Barrientos Zamorano. "Del daño moral al daño extrapatrimonial: la superación del *pretium doloris*." Rev. Chilena de Derecho, Abr. 2008, Vol. 35, N° 1, p. 85-106. ISSN 0718- 3437).

TRIGÉSIMO PRIMERO: Que la parte demandante presentó informe psicológico efectuado a don Alejandro Vergara del Solar, emitido por la Psicóloga Pía Macarena Vilches Echeverría agregado a folio 85; a folio 86, informe psicológico de Andrés Riquelme Riquelme, emitido por la psicóloga Daniela Carrasco Letelier; a folio 90, certificado, emitido por el psicólogo Clínico don Rodrigo Morales respecto del demandante don Eduardo Márquez García; a folio 97, informe psicológico de Gabriel Sandoval Parada, emitido por la psicóloga Karen Valenzuela Agüero; a folio 98 informe Psicológico de Graciela Ruiz Araya, emitido por la psicóloga Daniela Arias Carrasco; a folio 102, informe Psicológico de Maritza Franco Troncoso, emitido por la Psicóloga Johanina Sáez Águila; a folio 104, informe Psicológico de Patricia Navarrete Rojas, emitido por la psicóloga Adriana Araya Celis del centro Psicológico Reverie; a folio 108 certificado psiquiátrico de fecha 24 de Julio de 2019, emitido por el Dr. Sebastián Villarroel Molina respecto de don Walter Espejo Cancino.



Foja: 1

Que los informes acompañados dan cuenta, en resumen, que el hecho de que las viviendas adquiridas, presentaran termitas subterráneas provocó una aflicción psíquica y episodios de estrés postraumático en las personas antes indicadas.

Que además, con la prueba rendida se ha demostrado que, sin perjuicio de la contratación de una empresa por la parte demandante luego de que se les comunicara de la existencia de termitas subterráneas en los inmuebles materia de esta causa, el proceso de identificación de la existencia de colonias de termitas para lo que debieron recurrir a empresas dedicadas a ello a fin de que se estableciera dicho hecho, el solicitar a los demandados que se hicieran cargo del problema, la existencia misma de las termitas en las viviendas de los demandantes, atendido además que ello ha derivado en visitas de empresas con trabajadores externos en sus casas, revisiones y trabajos efectuados producto de la presencia de termitas, que producto de ello después de que se efectuasen ciertos procedimientos se debe salir de las viviendas por determinado tiempo y ventilarlas como se señala en los informes relativos a termitas que fueron acompañados por la parte demandante, unido a que se trata de casas que fueron compradas nuevas, sin uso y que por ende no debiesen haber presentado el defecto reconocido en autos y que además ha implicado que hayan debido dedicar tiempo no solo a coordinar para que se efectuasen los trabajos necesarios, sino además a obtener los informes necesarios para la determinación del problema y su posterior solución, que además conforme a la prueba presentada por la propia demandada, no es de rápida solución ya que implica que se debe efectuar el control respecto de la presencia de colonias de termitas subterráneas durante cinco años, todo lo que naturalmente causa desgaste, molestia y aflicción, provocando en los demandantes una aflicción psíquica, daño que debe ser indemnizado en su justa medida, motivo por el que la indemnización de los propietarios demandantes en la suma de \$2.000.000 por cada uno de ellos.

TRIGÉSIMO SEGUNDO: Que respecto al segundo y tercer grupo de defectos o fallas en la construcción descritos en el considerando décimo quinto se debe señalar, que los demandantes no indican en forma determinada cuales serían las fallas o defectos que afectan a cada uno de los demandantes en sus respectivas propiedades, señalándose solo de una manera vaga y genérica un listado que afirman afectaría a todos los demandantes en “su elementos constructivos o de instalaciones”, y el otro listado serían fallas o defectos en terminaciones y acabados que afectarían a las viviendas de a algunos de ellos, específicamente a don Walter Mauricio Espejo Cancino, don Andrés German Riquelme Riquelme, doña Maritza Jessica Franco Troncoso, don Nelson Arturo Inzunza Castro, doña Patricia Angélica Navarrete Rojas, don Alejandro Omar Vergara Solar, don Cristian Andrés Lampre Mellado y don Carlos Alberto Ceballos Silva.

TRIGÉSIMO TERCERO: Que la parte demandante señala que las fallas o defectos descritos precedentemente sin duda corresponden a aquellos derivados a la mala calidad en la construcción de las viviendas, y en específico de sus elementos constructivos o de instalaciones (que afectan a todos los demandantes) y de terminaciones y acabados (que



«RIT»

Foja: 1

afectan exclusivamente a un grupo de ellos), sin que se contenga una descripción pormenorizada de las fallas o defectos en relación a cada una de las propiedades, en el sentido de indicar de manera específica cuál o cuáles de ellos se presenta en una propiedad determinada, en qué lugar o espacio de la misma y en que consiste.

TRIGÉSIMO CUARTO: Que sin perjuicio de lo expuesto, a mayor abundamiento, analizada la prueba rendida por la parte demandante, en especial de los informes denominados “informe de inspección” realizados por Franz Timo Jakel, respecto de diversas propiedades objeto de la acción e “informe de inspección de viviendas unifamiliares, no es posible constatar la existencia de fallas o defectos que deriven de la construcción, ni menos aún su monto y extensión, por lo que atendido lo indicado en el motivo que antecede y no siendo suficiente la prueba rendida para tener por acreditada la existencia de daños y perjuicios provenientes de fallas o defectos en la construcción en el marco de los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, se rechazará la demanda en relación a ello.

TRIGÉSIMO QUINTO: Que, la restante prueba rendida, en nada altera lo resuelto, motivo por el que no se emitirá un pronunciamiento respecto de ellas.-

TRIGÉSIMO SEXTO: Que atendido lo dispuesto en el artículo 19 N° 8 de la ley General de Urbanismo y Construcciones, y habiendo sido acogida parcialmente la demanda, se condenará en costas a las demandadas.

Por lo expuesto, y visto lo dispuesto en los artículos 18, 19 y demás pertinentes de la Ley General de Urbanismo y Construcción, Ley N° 19.496, artículos 1698 y 2314 del Código Civil, artículos 144, 160, 170 y 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **SE DECLARA:**

En cuanto a las tachas:

I.- Que, se **rechazan** las tachas opuestas por el demandante.

En cuanto al fondo:

I.- Que se **acoge parcialmente** la demanda de indemnización de perjuicios, sólo en cuanto se condenada a los demandados a pagar a cada uno de los demandantes, la suma de \$2.000.000 como indemnización de perjuicios, a título de daño moral conforme a lo señalado en el motivo trigésimo primero de esta sentencia, rechazando la demanda en lo demás.

II.- Que las sumas antes señaladas, deberán ser solucionadas reajustadas según la variación que haya experimentado el índice de precios al consumidor, más los intereses corrientes para operaciones de crédito de dinero reajustables a contar de la fecha en que los deudores se constituyan en mora.

III.- Publíquese en su oportunidad conforme a lo dispuesto en la letra e) del artículo 53 de la ley 19.496.

IV.- Que se condena en costas a la parte demandada.

Rol C-2444-2018.



«RIT»

Foja: 1

Dictada por María Leonor Geisse Fernández, Juez Titular.

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

