

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado de Letras de Coquimbo
CAUSA ROL : C-2826-2017
CARATULADO : CRISTI/CORTEZ

Coquimbo, trece de Marzo de dos mil diecinueve

VISTOS:

Que doña Carolina Constanza Santana Rojas, Abogada, con domicilio en Pedro Pablo Muñoz N° 250, segundo piso, oficina N° 1, La Serena, en representación de doña Francisca Renee Cristi Espejo, educadora diferencial, domiciliada en Calle Las Azucenas N° 108, comuna de Coquimbo, ha interpuesto demanda de indemnización de perjuicios en juicio sumario por responsabilidad civil del artículo 18 de la Ley de Urbanismo y Construcción, en contra de Inmobiliaria El Mirador S.A., persona jurídica de derecho privado, representada por doña Nidia Marisol Cortez Villanueva, químico laboratorista, ambos domiciliados en calle Juan Soldado N° 333, La Serena, fundada en que su representada es propietaria del inmueble ubicado en calle Juan Toro N° 2720, sector El Sauce, en Coquimbo, correspondiente al sitio N° 7, de la manzana A, del plano 1474/2016, loteo correspondiente al proyecto Costa Milano IV, etapa III, adquirido por compraventa de vivienda nueva a Inmobiliaria El Mirador Sociedad Anónima, como consta en escritura pública de compraventa firmada ante Notario Público de la región de Coquimbo, Sr. Mariano Torrealba Ziliani, de fecha 21 de febrero de 2017, inscrita a su nombre a fojas 7431, bajo el N° 3593 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo. Agrega que de acuerdo a la mencionada escritura de compraventa, el proyecto Costa Milano IV etapa III consta de 99 viviendas acogidas a las disposiciones del Decreto con Fuerza de Ley Número 2 del año 1959. La construcción de las viviendas fue autorizada por el Permiso de edificación N° 327 de fecha 28 de junio de 2013 otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Coquimbo, y la recepción de las obras de edificación de las viviendas señaladas en el punto anterior, cuentan con el certificado de recepción definitiva de obra de edificación N° 115 de fecha 7 de junio de 2016 otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre municipalidad de Coquimbo, y además la recepción Definitiva de Obras de Urbanización consta en el Certificado de Recepción de Obras de Urbanización parcial N° 10, otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre municipalidad de Coquimbo, de fecha 7 de junio de 2016. Precisa que el precio de la compraventa fue la suma equivalente a 1.775 unidades de fomento.

Expone que el inmueble comprado como casa nueva con entrega inmediata por su representada a la inmobiliaria El Mirador presenta múltiples y graves fallas, defectos e imperfecciones de construcción que han impedido que su ella y su familia puedan habitar sin inconvenientes el inmueble que adquirieron hace aproximadamente 8 meses, y puntualiza los hechos que motivan su acción: 1) Con fecha 26 de enero de 2017, su representada se acerca a la sala de ventas de la



Inmobiliaria El Mirador, en el proyecto Costa Milano 4, ubicado en el sector El Sauce, Coquimbo, y acuerda compra y reserva de la casa A6, con entrega inmediata, con la ejecutiva Ximena Rojas; 2) Con fecha 30 de enero de 2017, se le informa a su representada que la casa reservada previamente fue vendida con fecha 27 de enero de 2017, sólo un día después de realizada la reserva, por lo que se cambia unilateralmente la reserva a la casa contigua del mismo loteo, casa A7, gestión realizada por la ejecutiva doña Jenny Lazos. Ante la necesidad de adquirir la vivienda con prontitud para establecer a su familia - su pareja y sus hijos de 2 y 12 años - su representada, acepta las nuevas condiciones, confiando en que una vez realizado el pago y firmada la escritura se le haría entrega inmediata de la vivienda; 3) En esa misma fecha - 30 de enero de 2017 - se realiza el pago de reserva por el monto de \$527.000 en la sala de ventas a la ejecutiva de ventas Patricia Bugueño; 4) Con fecha 31 de enero y 1 de febrero se cancela el pie del 20% del valor de la propiedad, correspondiente a 355 UF, a través de dos transferencias en los días consecutivos ya señalados, de \$5.000.000 y \$3.290.236, respectivamente; 5) Con fecha 21 de febrero se firma escritura pública de compraventa ante Notario Público de la Región de Coquimbo Mariano Torrealba Ziliani. La Ejecutiva de ventas Ximena Rojas, le informa en esta misma fecha que la entrega de la casa será entre los 7 y 10 días próximos; 6) Con fecha 6 de marzo de 2017 se hace entrega de la casa a su representada. En ese mismo acto de entrega, doña Francisca Cristi Espejo y su familia notan a simple vista que la casa tenía múltiples fallas, defectos e imperfecciones de construcción y de limpieza, y que las condiciones eran por mucho distintas a las de la casa que habían reservado previamente, por lo que solicitan a la ejecutiva que no se realice la entrega de la vivienda hasta que se reparen los defectos. Ante la solicitud de su representada, la ejecutiva de ventas le indica que la constructora no realiza pre entregas, por lo que es imposible realizar reparaciones en la vivienda sin contar con la respectiva acta de entrega firmada por la compradora, por lo que la insta a firmar y dejar sus observaciones para que post venta de la inmobiliaria se comunicara con ella para coordinar las reparaciones pertinentes; 7) En el acta de entrega de fecha 6 de marzo de 2017 constan las siguientes observaciones, correspondientes a reparaciones solicitadas por su representada: 1) Alfombras de la casa manchada y cerámica de baño en malas condiciones. Se solicitó limpieza de alfombras y cambio de cerámicos, 2) Siding frontis del dormitorio matrimonial abierto y descuadrado. Se solicitó reparación., 3) Muro Bow window externo sin pintar. Se solicitó reparación., 4) Llave de paso de baño de primer piso suelta. Se solicitó reparación., 5) Guarda polvos de toda la casa despegados, y sin terminaciones. Se solicitó reparación o cambio., 6) Marcos de ventana de segundo piso sin sellar. Se solicitó reparación., 7) Celosía de baño segundo piso sin tornillos. Se solicitó reparación o cambio., 8) Fragüe de tina en malas condiciones. Se solicitó reparación., 9) Tapa de interruptor en caja escala en malas condiciones. Se solicitó cambio, 10) Mancha de humedad en lavaplatos cocina. Se solicitó reparación o cambio., 11) Falta de limpieza en el interior de mueble de cocina. Se solicitó reparación., 12) Tapa de calefón rayado y en malas condiciones. Se solicitó cambio, 13) Caja protectora de calefón sin candado, se solicitó su instalación., 14) Pintura



exterior en marcos de ventanas y puertas en malas condiciones, sin terminaciones (marcos sin pintar). Se solicitó reparación., 15) Se solicitó sacar madera en parte de estructura bajo medidor de luz, 16) Siding en parte frontal de la casa sin terminaciones. Se solicitó reparación, 17) Panderetas divisorias de la propiedad quebradas y en malas condiciones. Se solicitó cambio., 18) Instalación eléctrica externa en malas condiciones, sobresalida y suelta. Se solicitó cambio o reparación;

8) Luego de coordinar con post venta, con fecha 13 de marzo de 2017 se realizó la primera visita para reparaciones de los defectos consignados en el acta de entrega. Se repararon efectivamente: Siding frontis del dormitorio matrimonial abierto y descuadrado, Muro Bow window externo sin pintar, Llave de paso de baño de primer piso suelta, Guarda polvos de toda la casa despegados, y sin terminaciones, Marcos de ventana de segundo piso sin sellar, Celosía de baño segundo piso sin tornillos, arreglos correspondientes a los puntos 2, 3, 4, 5, 6 y 7, detallados supra, sin recibir respuesta por el resto de las reparaciones y cambios solicitadas por su representada, dejándose constancia que los arreglos no fueron realizados en óptimas condiciones, por ejemplo, la tapa del interruptor cuyo cambio fue solicitado, solo fue ajustado, y las pinturas y reparaciones realizadas no fueron óptimas desde el punto de vista estético, nuevamente a modo de ejemplo, se utilizaron tonos de pintura distintos a los originales de la casa, evidenciándose a simple vista los malos arreglos realizados por Post venta; **9)** Con fecha 14 y 15 de marzo se realizan nuevas reparaciones por parte de la constructora en el inmueble adquirido por su representada. Con fecha 14 de marzo de 2017 se emparejó pared de living con evidentes desniveles, sin embargo el arreglo vino a empeorar el desperfecto, pues se recurrió a “rellenar” los desniveles de la pared con nuevas cargas de estuco y pasta muro, que no solucionaron la imperfección y se utilizó una pintura que no correspondía al tono de la casa. Con fecha 15 de abril de 2017 se realizó la terminación de muros con detalles y pintura de las paredes y marcos de ventanas, correspondiente a la letra M consignado en el acta de entrega del inmueble; **10)** El mismo día 15 de marzo de 2017, doña Francisca Cristi, asumiendo que las reparaciones llevarían por lo menos un mes en realizarse, y ante una ola de robos en el sector, hace instalar en la propiedad rejas y protecciones extra (por un valor de \$1.000.000), se altearon panderetas (valor \$100.000), se alteó asimismo el fondo del patio (valor \$130.000) y se instaló un cierre con madera (valor \$500.000) gastos que se vio en la obligación de hacer al no poder habitar su propiedad por los daños que la vivienda presentaba; **11)** Con fecha 22 de marzo de 2017, su representada envía nuevamente un correo electrónico a la oficina de post venta, solicitando los siguientes arreglos: 1) Descuadre de marcos de ventana en baños y pieza N^o 3, se solicitó reparación, 2) Bordes de closet dormitorio matrimonial rotos (cubre cantos closet), se solicitó cambio., 3) Marco de ventana dormitorio matrimonial roto. Se solicitó cambio, 4) Protección de ventana oxidada, se solicitó cambio o reparación., 5) Fisuras en pared escala, se solicitó reparación, 6) Paredes sopladas, se solicitó reparación, 7) Puertas descuadradas, se solicitó reparación, 8) Espejo de baño segundo piso despegado, se solicitó fijación de espejo, 9) Fisuras en paredes exteriores, se solicitó reparación, 10) Falta de terminación de silicona en escalera, se solicitó su instalación, 11) Seguro de ventana



de cocina en mal estado. Se solicitó cambio, 12) Falta de pandereta en extremo de la casa, se solicitó su instalación, 13) Techumbre con plásticos, se solicitó su retiro, 14) Bordes de escalera visibles en baño de primer piso con imperfecciones de terminación, se solicitó su reparación; **12)** Con fecha 27 de marzo, ante la imposibilidad de coordinar una visita de post venta, su representada envía nuevamente un correo a la constructora, informando nuevamente los siguientes puntos a reparar: 1) Marco de ventana dormitorio N^o 3 abierto, se solicitó su reparación, 2) Marcos de aluminio de ventanas manchados con pintura (por reparaciones), se solicitó limpieza, 3) Cerámicos de ducha sucios con fragüe, se solicitó limpieza, 4) Goma de ventanal comedor en malas condiciones, se solicita cambio, 5) Llave de paso bajo lavamanos de segundo piso rota, se solicitó cambio o reparación, 6) Marco de puerta baño primer piso manchada con pintura, se solicitó limpieza, 7) Lavamanos de primer piso sin terminaciones de fragüe, se solicitó reparación; **13)** Entre los días 23, 24, 27 y 28 de marzo de 2017, se realizaron nuevas reparaciones en la vivienda por parte de la oficina de Post venta de la constructora. Sin embargo, las reparaciones realizadas continuaban sin ser óptimas, se realizaban en cada oportunidad “soluciones parche”, desprolijas, que sólo venían a desmejorar el aspecto estructural y estético de la vivienda, los maestros de construcción que eran enviados a arreglar un desperfecto dañaban o aumentaban otros defectos, las mismas reparaciones mal realizadas debían volver a repararse en cada oportunidad. Señala a modo de ejemplo, que fisuras y desniveles en muros y paredes se solucionaban agregando nuevas capas de pasta muro, capas que con el pasar de los días se desprendían de la pared, por lo que los maestros volvían y aplicaban nuevamente cargas de pasta muro en cada visita, y en cada oportunidad se aplicaban nuevas capas de pintura cuya tonalidad no correspondía a la original, por lo que el aspecto de la casa se desmejoró aún más, sin dar solución definitiva a los desniveles y defectos de muros y paredes; **14)** Con fecha 29 de marzo, la pareja de su representada don Cesar Astorga envió un correo a post venta informando nuevamente que se encontraban pendientes de recepción las reparaciones y adjuntando imágenes que evidenciaban los deterioros y problemas de la propiedad. Se informó en dicha oportunidad las siguientes reparaciones pendientes: 1) Descuadre general en muros perimetrales (exceso de hormigón) y en muros interiores y en uniones en caja de escala. Se solicitó reparación, 2) Muros perimetrales con mala terminación. Se solicitó reparación, 3) Loza segundo piso con descuadres evidentes (desniveles), exceso de hormigón, guardapolvos mal instalado. Se solicita reparación, 4) Descuadre en cerámicos de la entrada de la propiedad, 5) Se solicita nuevamente el retiro de plásticos en techumbre (ya que dada las malas condiciones de la propiedad, su representada teme que la casa tenga problemas de techumbre ante eventuales lluvias), 6) Siding frontal y posterior con problemas, se solicita reparación., 7) Tubo instalado desde canaleta no se encuentra a plomo, se solicita reparación, 8) Descuadre en ventanales, se solicita reparación, 9) Descuadre en muros interiores de división y falta de terminación. Se solicita reparación. Hace presente que hasta la fecha su representada y su familia seguían sin poder instalarse en la propiedad a causa de las imperfecciones de la vivienda que requerían reparación. Y del mismo modo, hace presente que por este motivo, en



cada visita que su representada y su familia realizaban a la propiedad descubrían nuevas imperfecciones que a simple vista pasaban por alto en visitas anteriores. Cada uno de los desperfectos cuya reparación era solicitada por su representada y su familia, eran debidamente fotografiados por los maestros de la oficina de Post venta, para ser informados por ellos mismos a la constructora; **15)** Con fecha 31 de marzo de 2017, se realizan nuevas reparaciones consistentes en retiro de plástico de techumbre, reparación de siding sector ventana dormitorio N^o 1, se reemplazan piezas de siding en baño y dormitorio N^o 3, se sella tubo de ventilación techo, se limpia siding con manchas de pinturas; **16)** Ese mismo día, con fecha 31 de marzo de 2017, se envía nuevamente un correo insistiendo en reparaciones pendientes. Solicitando expresamente que se requería con urgencia la reparación piso y loza de segundo nivel, que a simple vista evidenciaba graves desniveles. Desniveles que eran de tal magnitud que muebles como camas y mesas no quedaban fijos, por lo que era imposible su instalación. Este arreglo obligaba a retirar paredes divisorias y piso alfombrado de segundo nivel, ya que la imperfección era de la loza. Señala que su representada solicitó con urgencia esta reparación ya que no contaba con los medios necesarios para seguir pagando arriendo, sumado al pago de dividendo de la vivienda y del préstamo de consumo solicitado para pagar el pié del inmueble; **17)** Ante la falta de respuestas concretas de la inmobiliaria y ante la imposibilidad de coordinar la visita de post venta, que se ofrecía realizar sólo reparaciones menores, y no daban solución a fallas e imperfecciones graves de construcción, tales como desniveles en muros y loza, con fecha 13 de abril de 2017, su representada envía nuevamente dos correos electrónicos solicitando respuesta por parte de la constructora. Sin respuesta alguna, nuevamente se insistió en la visita con fecha 17 de abril de 2017; **18)** Ante la falta de respuestas por parte de la oficina de post venta, y ante la imperiosa necesidad de habitar la vivienda que había adquirido, con fecha 21 de abril de 2017, su representada realiza un viaje a la ciudad de Santiago, a la casa central de la Inmobiliaria, con la finalidad de buscar una solución a las graves fallas de construcción del inmueble, viaje que fue costado por ella, y que le significó tener que perder un día laboral a ella y a su pareja, que la ha acompañado en todas las gestiones desde la compra de la vivienda. A pesar de sus esfuerzos, no fue recibida por ningún representante o agente de la inmobiliaria que le ofreciera soluciones concretas, por lo que sus solicitudes de arreglar la situación de la propiedad a través de post venta, nuevamente no fueron atendidas por la inmobiliaria; **19)** Con fecha 27 de abril de 2017, ante la cantidad de irregularidades en la construcción que presentaba el inmueble, su representada decidió contratar de forma particular al Arquitecto Diego Riera Cristi, para que realizara un informe técnico de los daños e imperfecciones de la propiedad que requerían reparación, indicando en forma detallada la forma óptima de reparación, con la finalidad de ser presentado a la inmobiliaria El Mirador, buscando así que las fallas en la construcción fueran reparadas debidamente por la oficina de Post venta, informe que se acompaña a la demanda y que detalla los puntos revisados y que debieran ser subsanados por la empresa constructora y/o inmobiliaria: a) Muros perimetrales se encuentran claramente desaplomados en sus caras exteriores, lo cual debería ser reparado con nuevas cargas de estuco por caras interiores y exteriores,



previa remoción de las pinturas ya colocadas como terminación; b) Las terminaciones exteriores entre sobre cimientos y muros se encuentran mal ejecutadas, dejando líneas a la vista entre ambas partidas. Se requiere dejar terminación con acabado liso, o dejar zócalo de terminación de 1 cm como mínimo en la parte inferior, para posteriormente colocar pintura granulada; c) Terminación de piso cerámico en acceso de vivienda, acusa el desplomo de muro exterior, debiendo ser corregido, para luego colocar la nueva terminación de piso cerámico y guardapolvos del mismo material, que actualmente se encuentran con forma curva que no corresponde; d) Terminación de ventana principal de living se encuentra claramente desplomada, al colocar protección metálica se acusa una diferencia de 2 cm al menos, la cual debiese ser corregida, ya que ventana de aluminio acabara teniendo problemas con su hoja corredera ante cualquier movimiento sísmico de consideración; e) En aleros del segundo piso faltan molduras en ciertas terminaciones, donde queda a la vista unión entre planchas de cielo de alero y el siding de terminación; f) En inicio de terminación de siding de segundo piso, debiese colocarse una moldura para ocultar terminación inferior, o un perfil de inicio del mismo tipo siding; g) En cielo del sector comedor, se observan claramente desniveles en la losa existente, los cuales debieran ser reparados, previa remoción de la pintura granulada existente; h) muros interiores del mismo sector, se encuentran diferencias de hasta 2 cms en terminación de muros interiores, los cuales deberían ser corregidos con nuevas cargas de estuco interior, y posteriormente nuevas cornisas de poliestireno y nuevos guardapolvos del mismo tipo que los existentes. En todas estas partidas de muros, debiera aplicarse nuevamente la terminación interior de yeso o pasta muro para luego ser pintado nuevamente; i) En sector de escalera, se observa claramente diferencia en los niveles de la losa del segundo piso, la figura de la caja de escala se encuentra con líneas de terminación que no corresponden. Además el cubre piso colocado queda con terminaciones de pegamentos a la vista, y en primer peldaño se acusan piezas de madera quebrada colocadas bajo el cubre piso (alfombra); j) En pisos del segundo nivel, existen desniveles que se acusan por sobre el cubre piso instalado. Debiese realizarse un enchapado completo del piso de todo el segundo nivel para luego colocar la nueva terminación de cubre piso; k) Se encuentran tabiquerías desplomadas en segundo piso, con esquinas y terminaciones sin rematar. Se logran ver restos de huincha joint guard en algunas esquinas, lo cual no debería ser posible de apreciar en una terminación interior; l) Los guardapolvos y molduras de todo el segundo piso acusan las diferencias de plomos de la mayoría de los muros. Cortes de ángulos 45° en esquinas no calzan, mientras que las cornisas de poliestireno pierden sus líneas rectas en tramos interiores de los dormitorios; m) En baño bajo escalera, se observan terminaciones de pinturas sin rematar. Debe realizarse el “desmanche” de todas aquellas pinturas interiores; n) Pinturas en área de escalera se encuentran infladas, probablemente por humedad existente en el muro producto de la colocación de nuevas capas de yeso al reparar defectos existentes; ñ) En terminaciones de “pintos” en escalera, se observan diferencias de hasta 2 cms en sus caras interiores, los cuales debieran tener la misma línea y terminación que se requiere para un detalle de ese tipo. Los guardapolvos de área



de escalera se encuentran sin terminar; o) En acceso a baño del segundo piso existe una diferencia en nivel de piso, el cual debiera resolverse con el nuevo enchapado del piso; p) En marcos de puertas se aprecian los desaplomos de muros, quedando algunos de estos en evidente diferencia de plomo desde piso a cielo; 20) Durante el mes de mayo se realizaron por parte de post venta nuevas reparaciones que nuevamente fueron reparaciones menores de terminaciones, desprolijas, mal realizadas, con materiales de baja calidad, reparaciones de fallas que ya habían sido reparadas con anterioridad, y que sólo venían a desmejorar aún más el aspecto estético de la propiedad, sin resolver daños de construcción graves en muros y loza de segundo nivel; 21) Durante los meses de mayo, junio y julio de 2017, las lluvias y el frente de mal tiempo que afectó a la Región de Coquimbo, dejó nuevamente en evidencia las graves fallas de construcción de la vivienda adquirida por su representada. El inmueble no resistió las lluvias y se provocaron nuevamente daños en techumbre, muros y pintura por numerosas filtraciones de agua en la vivienda a través de la techumbre de segundo nivel y filtraciones a través de los marcos de las puertas y ventanas mal instaladas que habían sido ya reparadas en más de una oportunidad. Nuevamente durante este periodo, su representada insistió a través de correos electrónicos en la reparación por parte de Post venta, adjuntando fotografías de las filtraciones de aguas, y que a pesar de la insistencia de doña Francisca Cristi Espejo, hasta la fecha de presentación de su demanda no han sido reparadas por la Inmobiliaria; 22) Relata que en el mes de julio de 2017, su representada y su familia intentaron habitar la vivienda, pero la propiedad presentaba fugas de gas. Ante el riesgo para su familia debió cancelar sus planes de habitar su casa, y contrató a un especialista que reparara la fuga; 23) Con el paso de los meses y al descubrir cada vez fallas más graves de construcción, en el mes de agosto de 2017, su representada dejó de solicitar reparaciones a post venta, y decidió contratar nuevamente un peritaje particular, esta vez del Ingeniero Constructor, Sr. Cristian Flores Troncoso, Inspector técnico de obras, quien con fecha 5 de agosto revisó la vivienda y emitió el respectivo Informe Técnico de visita inspectiva, indicando que: “La situación actual, la propiedad es una vivienda individual de dos pisos de materialidad mixta. El primer piso es de Hormigón pintado y el segundo piso es de Tabique con terminación de Siding exterior en el segundo piso (faltan piezas especiales de terminación) y Vulcanita interior. Exteriormente la vivienda no tiene gran calidad en las terminaciones y cuenta solamente con terminaciones básicas de regular estado y calidad en muros y piso en acceso. Interiormente la vivienda cuenta con terminaciones en piso de Cerámico (primer nivel) de baja calidad y Cubre piso (segundo nivel) de regular estado y calidad de terminación. Los muros son pintados y se observa grandes desaplomos y pésima terminación de aristas y líneas verticales tanto en primer como en segundo piso. Los cielos tienen prominentes ondulaciones que se hacen evidentes a simple vista, además el cielo de la cocina tiene pintura látex y no esmalte lo que dificulta su limpieza. En general guardapolvos, cornisas se encuentran mal instalados y evidencian falencias en la horizontalidad de muros tanto tabiquería como muros de albañilería. Puertas y Cerrajería de calidad regular e instalación deficiente. Cubierta presenta problemas de filtración en la cumbrera lo



que genera manchas de humedad en muros y cielo del segundo piso. Respecto las ventanas y productos que rasgos se encuentran descuadrados, generan filtraciones y problemas de cierre, sin mencionar un desprolijo sello que aporta para aumentar las filtraciones.” Además, el inspector técnico de obras, indica como grandes problemas: “De acuerdo a lo observado se evidencia básica calidad de terminación en el inmueble en general, lo que se contradice con el valor de la misma. Escalera de acceso a segundo piso: Presenta grandes problemas de diseño, respecto la altura libre, tamaño de huella y contrahuella, falta de baranda, lo cual contradice O.G.U.C que regula alturas y tamaños de diseño. Tabique perimetral de segundo piso: Está trabajando en tracción y genera empuje hacia espejo instalado en Baño segundo nivel, lo que podría generar un accidente y peligro para la familia que habita la propiedad. Baño de primer piso: No cuenta con pileta bota agua, en caso de una inundación del recinto genera acumulación de agua y filtración a los recintos adyacentes.” . El ingeniero inspector de obras entrega como conclusiones de su visita: “A. La propiedad cuenta con básicas terminaciones lo que se contradice con la visión dela empresa que es “enfocar nuestro trabajo para convertirnos en referentes de la industria Inmobiliaria, incorporando valor a nuestro producto para mejorar continuamente nuestra oferta, integrando todos nuestros recursos; humanos, técnicos y económicos en función de consolidar nuestra empresa en todos los escenarios, tanto internos como externos.” . B. De acuerdo a lo observado la empresa no cuenta con políticas de calidad a la vista de todas las falencias y errores básicos que incurre. C. Se debe generar un plan de reparación y mejora de falencia en conjunto con los habitantes de manera de no generar problemas y obteniendo soluciones definitivas. D. Existe una negligencia de la empresa al no procurar y hacer seguimiento a los procesos y reparaciones propuestas y realizadas.” ; 24) A la luz del informe presentado por el Ingeniero Constructor e Inspector de Obras Cristián Flores Troncoso, y al no realizar la Constructora las reparaciones solicitadas en tiempo y forma debida, su representada se vio en la obligación de encargar las reparaciones de fallas y defectos de construcción a terceros, solicitándose para tal efecto un presupuesto a la empresa de construcciones MZ construcciones, de propiedad de Marcelo Zuñiga Bustamante, para determinar el costo total de las reparaciones necesarias en la vivienda incluyendo materiales de calidad y mano de obra, para entregar el inmueble en condiciones óptimas como una vivienda nueva, tal como debió ser entrega por la Constructora El Mirador. Se detallan en el presupuesto que se acompaña en un otrosí de esta presentación los siguientes valores de reparación de obras: “PRESUPUESTO DE OBRAS REPARACIÓN VIVIENDA JUAN TORO N° 2770, FALLAS DE CONSTRUCCIÓN: a) Reparación de muros interiores y exteriores de vivienda con nuevas cargas de estucos: \$3.500.000; b) Terminaciones exteriores: Reparación de línea de sócalo sobre cimiento de 2 cm, volver a texturar (pintura): \$ 550.000; c) Terminación de acceso a la vivienda: Remoción de texturado, Reparación de cerámicos, Mejoramiento líneas de cerámico, Aplomar muro, Texturar nuevamente, reparación cielo de acceso a vivienda mal terminado: \$700.000; d) Reparación de ventana principal, reparación de vanos, reparación protecciones: \$ 150.000; e) Terminación siding de segundo nivel: \$120.000; f)



Reparación de cielos vivienda: Remoción de la pintura existente en todo el cielo del primer piso, Volver a poner cargas de yeso para corregir desniveles, Empaste, Pintura, reparación cielos de ambos niveles dañados por humedad debido a filtraciones: \$1.050.000; g) Reparación de muros primer nivel, Colocación de nuevas cornisas de polietileno, Nuevos guardapolvos, pintar nuevamente: \$750.000; h) Reparación de los muros en el baño en primer piso (desaplomo): \$470.000; i) Reparación tabique del sector cocina, corrección de diferencia al menos de 3 cm de desnivel parte superior, desarme completo de muebles y reinstalación: \$950.000; j) Sector escala, Mejoramiento estructural de la escala (actualmente presenta riesgos de seguridad), colocación de huellas y contra huella de maderas, Nuevos guardapolvos con sus respectivos cortes, instalación de pasamanos, retirar cubre piso y mejorar la loza: \$1.800.000; k) Desarme y reparación de la loza segundo piso: Retiro de alfombra, Enchapado completo de loza segundo nivel, colocación de nuevo cubre piso, Nuevos guardapolvos: \$4.550.000; l) Reparación de tabiques del segundo nivel: Aplomar muros en segundo nivel, pintura, aplome de puertas, instalación de nuevas cornisas y guardapolvos: \$2.700.050; m) Reparación baño segundo piso: retiro de cerámico, enchapado, instalación de cerámicos nuevos, nivelar espejo, nivelar caída de agua ducha, pintura cornisas y guardapolvo del mismo cerámico: \$385.000; n) Cambiar cerámicos soplados y saltados del primer nivel, retiro y colocación de nuevos cerámicos: \$474.950. PRESUPUESTO TOTAL DE LAS REPARACIONES: \$18.150.000 + IVA. Duración total de la obra 90 días.” ; 25) Con fecha 31 de octubre su representada informó nuevamente a Post venta de la inmobiliaria, vía correo electrónico, que ante la falta de respuestas favorables a su solicitud de arreglo de chapa realizada en el mes de septiembre, se encontró en la obligación de realizar reparaciones costeadas por ella para reparar la chapa de la puerta principal. En el mismo acto se informó además que la casa presentaba nuevos defectos: “Aprovechamos la instancia para informar también que la vivienda está presentando problemas en el baño del segundo piso, se está fisurando el techo y bordes de ventana, las cuales se humedecen y mojan a diario con las duchas, lo que provocara hongos y pudrición en vigas que se debilitaran, lo que podría causar daños más severos” ; 26) Finalmente, por todo lo ya señalado en su presentación, concluye que la vivienda presenta daños estructurales de construcción graves como desaplomo de muros, fallas estructurales y de seguridad de escalera, desniveles en paredes y un grave desnivel de loza de segundo nivel, que no han sido objeto de ofrecimiento de reparaciones por parte de la Constructora, lo que obligó a su representada a contratar a los profesionales ya indicados supra, con la finalidad que determinaran las reales fallas de construcción de la vivienda, así como el monto en dinero que deberá pagar mi representada por las debidas reparaciones. Del mismo modo, queda en evidencia que su representada intentó incansablemente y en numerosas oportunidades solucionar directamente este conflicto con la sala de Post venta de la Constructora El Mirador, vía telefónica, vía presencial en la Región de Coquimbo y en la región Metropolitana, y vía correos electrónicos, y a pesar de todos sus esfuerzos, la Inmobiliaria busca claramente no hacerse cargo de los daños graves de construcción que presenta la propiedad. Efectuando sólo reparaciones de fallas y defectos menores a través de



reparaciones desprolijas realizadas con materiales de baja calidad que sólo empeoraron las condiciones de la vivienda y la desvalorizan. La inmobiliaria agenda reuniones para reparaciones en días laborales, que obligan a su representada y su pareja a solicitar permisos extraordinarios en sus respectivos trabajos, realizando en cada oportunidad arreglos y reparaciones que hoy significan nuevos gastos para su representada ya que no solucionan de forma definitiva los desperfectos de la vivienda.

Manifiesta que a la luz de lo expuesto se hace necesario iniciar la presente demanda, para poder resarcir los perjuicios que ha sufrido doña Francisca Cristi Espejo, y que son claramente responsabilidad de la empresa constructora que vendió la propiedad en malas condiciones, ya que su representada se encuentra amparada por los plazos de garantía establecidos en la Ley General de Urbanismo y Construcción.

En relación a los perjuicios, señala que su representada ha sufrido a causa de las fallas y defectos de construcción de la vivienda que adquirió como casa nueva con entrega inmediata a la Constructora El Mirador grandes y graves perjuicios que no se agotan en el daño patrimonial por los gastos en dinero que ha debido realizar en reparaciones, contratación de profesionales y en arriendos por no poder habitar su vivienda, sino que además su representada ha visto truncado el sueño de la casa propia que tanto se esforzó por cumplir, ya que a más de 8 meses de adquirido el inmueble, ella y su familia no pueden habitar la vivienda por las malas condiciones que presenta, y no lo harán en los próximos meses, ya que el tiempo de reparación es de 90 días, lo que provoca un grave daño moral a su representada y a toda su familia. Continúa señalando que por las razones expuestas, su parte demanda la reparación de los siguientes perjuicios por parte de la demandada: **a) Daño emergente:** Como consecuencia de los hechos relatados, su representada y familia sufrieron un empobrecimiento real de su patrimonio en la suma de \$21.400.000 que se desprende del detalle que sigue: **i)** \$18.150.000 que corresponde a la reparación total de fallas y daños de construcción en la vivienda a realizarse por la empresa de construcción de propiedad de Marcelo Zúñiga Bustamante, daños que no fueron solucionados oportunamente por la Inmobiliaria; **ii)** \$2.250.000 por concepto de arriendo, que su representada se ha visto obligada a pagar entre los meses de febrero y octubre de 2017 (\$250.000 mensuales) al no cumplirse la entrega inmediata de la propiedad previo pago del 20% de su valor, y por las fallas que la propiedad presenta; **iii)** \$100.000 por viaje a la región Metropolitana que realizó su representada y su pareja para buscar solución a la problemática en comento; **iv)** \$150.000 por visita inspectiva e informe de Arquitecto Diego Riera Cristi; **v)** \$250.000 por visita inspectiva e informe técnico de Ingeniero Constructor e Inspector Técnico de Obras Cristián Flores Troncoso; **vi)** \$500.000 por gastos de mantención mensual de la vivienda desde su entrega a la actualidad (aproximadamente 8 meses), por concepto de agua, luz, movilización para visita diaria a la vivienda y mantención de perros para cuidado de la propiedad; **b) Lucro cesante:** \$500.000, ya que durante las lluvias su representada



y su pareja no pudieron concurrir a su trabajo debido a que debían cuidar su hogar de una mayor inundación, y además los días de visita de post venta en días de semana obligaban a su representada a solicitar permisos extraordinarios en su trabajo; c) **Daño moral:** ya que tanto su representada como su familia, atendido a toda la aflicción, molestias y situaciones de estrés que han debido enfrentar al ver truncado el sueño de habitar su primera casa propia, y ante la imposibilidad de usar debidamente su vivienda para los fines que fue adquirida, han sufrido sin duda alguna una grave afectación psicológica moral producto de las malas condiciones de la vivienda adquirida y de sus fallas y defectos de construcción. En este sentido, doña Francisca Renee Cristi Espejo, ha invertido en su hogar no sólo dinero, sino que ha invertido su tiempo y sentimientos y los de su familia. Adquirió la vivienda con la promesa de la entrega inmediata, y a pesar de ello, la empresa Constructora El mirador S.A, no respeto ni la reserva de la vivienda elegida por su representada, ni los tiempos de entrega, y cuando al fin se concretó la entrega definitiva de la casa, y su representada tenía las esperanzas de iniciar un nuevo hogar en su propiedad, su sueño se truncó, debiendo soportar meses sin poder habitar su hogar, meses solicitando por todos los medios posibles una solución por parte de la constructora quien sólo ha realizado reparaciones desprolijas, que con los días vuelven a ocasionar nuevas fallas a reparar, utilizando materiales de mala calidad, que sólo han ocasionado nuevos daños a la propiedad. La impotencia y aflicción de su representada es del todo entendible y se justifica claramente por los hechos ya relatados, ya que su calidad de vida, la de su conviviente y sobre todo de sus hijos menores de edad se ha visto menoscabada a raíz de la compra de la vivienda entregada con las fallas y defectos de construcción ya detallados en esta presentación, que le han imposibilitado formar su hogar en la vivienda que adquirió bajo la promesa de entrega inmediata y en óptimas condiciones. Por lo anterior, demanda por concepto de daño moral la suma de \$10.000.000. Finalmente, solicita el pago de la cantidad de \$8.000.000 por la desvalorización que ha sufrido la vivienda.

En cuanto a la relación de causalidad, señala que se desprende claramente y sin lugar a dudas que existe una relación directa entre las fallas y defectos de construcción que presenta la vivienda adquirida por su representada y los perjuicios sufridos por ella. Han sido estas fallas e imperfecciones de construcción, y sobre todo la negativa, retardo, y malas prácticas por parte de la empresa en su reparación las que han ocasionado todos los perjuicios a su representada, patrimoniales y extrapatrimoniales. Agrega que doña Francisca Renee Cristi Espejo, sufrió un daño emocional gravísimo al ver cómo su sueño de la casa propia se veía entorpecido al no poder habitar la casa que con su esfuerzo y el de su familia adquirió, y a pesar de la desilusión y desconfianza con la Empresa Constructora que le entregó la vivienda en malas condiciones, intentó infatigablemente buscar una solución a través de la misma sala de Post Venta de la Constructora, sin embargo ante las reparaciones que no daban solución a las fallas de construcción y que por el contrario las empeoraban, reparaciones desprolijas, el uso de materiales de baja calidad, y la nula respuesta a las solicitudes en cuanto a las reparaciones



de las fallas más graves de construcción, su representada se vio en la obligación de buscar otros profesionales que se encargaran de la determinación de las reales fallas y defectos de construcción de la vivienda, así como de su efectiva y óptima reparación.

Por último, en cuanto al derecho indica que el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, establece un régimen de responsabilidad objetiva, que obliga a la empresa constructora, en el caso en comento Constructora El Mirador, como primer vendedor a responder y resarcir todos los daños y perjuicios que acarren las fallas o defectos de construcción, siendo la única exigencia que los daños y perjuicios cuya reparación se demanda provengan efectivamente de fallas o defectos de la obra de construcción, exigencia que en este caso queda debidamente demostrada y acreditada con los informes técnicos de profesionales en el área que se acompañan a su presentación, no siendo menester para esta parte acreditar culpa o dolo en el propietario o primer vendedor de la construcción o vivienda, ni este puede eximirse probando que actuó con la debida diligencia o cuidado.

En virtud de lo expuesto y previas citas legales, solicita en definitiva que se acoja la demanda y se condene a la demandada al pago de la suma total de \$39.900.000, por los ítems señalados como perjuicios en su presentación, o la suma que este Tribunal determine de acuerdo al mérito de los autos, más intereses y reajustes hasta el día de pago efectivo de la deuda por los daños y perjuicios sufridos por su representada a causa de las fallas y defectos de construcción que presenta la vivienda adquirida por compraventa a la demandada, cuyas reparaciones no han sido realizadas en tiempo y forma por la misma, permitiéndose así que las reparaciones debidas sean realizadas por un tercero a expensas de la demandada, con costas.

Con fecha 1 de febrero de 2018 se tuvo por notificada la demandada.

Con fecha 30 de abril de 2018 se llevó a efecto la audiencia de contestación y conciliación, con la presencia de ambas partes. La parte demandante ratificó la demanda en todas sus partes. La parte demandada contestó la demanda mediante minuta escrita, solicitando su rechazo con costas, fundada en los siguientes antecedentes de hecho: **a)** La actora se acercó a la sala de ventas Costa Milano IV etapa 3 en el mes de enero de 2017 a mirar y conocer pilotos, y de las opciones que quedaban disponibles le gustó la vivienda A-6, sin embargo no efectuó reserva pues debía evaluar previamente con su banco el financiamiento; **b)** Luego de unos días la actora se contactó por teléfono con la ejecutiva Ximena Rojas indicando que ya tenía aprobado el crédito y quería reservar, a lo que la ejecutiva comunica que la vivienda A-6 había sido reservada, ofreciéndole la casa A-7 con las mismas características pero distinta orientación, siendo incluso más económica; **c)** La demandante visitó personalmente en terreno la vivienda A-7 exteriormente, sin que entrara a verla por dentro dada su urgencia de disponer de ella a la brevedad; **d)** El 6 de marzo, según consta en el acta de entrega, la actora efectúa observaciones



al inmueble, las que fueron subsanadas a su total satisfacción y conformidad; **e)** A pesar de lo anterior, la actora formula nuevas observaciones con fechas 13 y 28 de marzo de 2017, 11 y 28 de julio de 2017, 3, 4 y 18 de agosto de 2017, todas las cuales fueron ejecutadas a total satisfacción y conformidad; **f)** Propietario entrega informe de requerimientos de solución a observaciones fecha 27.04; **g)** En cuanto a los muros perimetrales desaplomados, indica que se encontraron desaplomos (según criterio del propietario) cuyos márgenes de tolerancia están dentro de los procedimientos constructivos, aun así y para dar satisfacción y tranquilidad a la propietaria, se aplomaron todos los muros exteriores nuevamente; **h)** Se cuadran todas las líneas de ventana principal aun cuando no era ni necesario ni procedente; **i)** Se mejoran líneas de dintel de puerta de acceso, lo cual se hace sólo para dar tranquilidad a la propietaria aun cuando de acuerdo a norma ellos cumplen perfectamente; **j)** En cuanto a las terminaciones mal ejecutadas en muro exterior entre sobre cimienta y muro, para dejar conforme al propietario se hace sólo entre sobre cimienta y muro a lo largo de todo el perímetro de la vivienda, aun cuando no se encuentra entre las especificaciones técnicas del proyecto; **k)** Terminación en ventana principal de living desaplomada: se mejoran las líneas en aristas de ventana principal; **l)** En cuanto a que faltan molduras en aleros, señala que no corresponde según diseño, lo cual se informa a la propietaria, lo mismo se hace en relación al inicio de siding; **m)** En cuanto a desniveles en losa y muros, estos se reparan y se granea nuevamente el cielo del living comedor y se pintan los muros interiores completos en primer piso, aun cuando ello estaba conforme a las normas de construcción y no constituye de modo alguno defecto o falla constructiva, sino que solo se procede a la reparación para dar tranquilidad al propietario; **n)** En relación a desniveles en la escalera, indica que el diseño y la terminación se encuentra acorde según proyecto; **ñ)** En cuanto a desniveles en segundo piso, se retira alfombra y se nivelan todos los puntos indicados por la propietaria ajustando aperturas de puertas y se instala alfombra nueva y guardapolvos; **o)** Respecto a pintura en baño, caja escala, aplomo en marcos de puertas, indica que se pinta nuevamente para conformidad de propietario al igual que los ajustes de plomo en marcos de puerta.

Continúa señalando que todas las reparaciones se realizaron en las OT N° 9673, 9245 y 9246 firmadas conforme por el propietario. Sin perjuicio de lo anterior, su parte informa al Tribunal que todas las observaciones formuladas por la propietaria han sido cumplidas a su total satisfacción, aun cuando muchas de ellas cumplen con la norma de construcción que le es aplicable, siendo muchas de ellas de carácter abusiva y solo para poner término a tantas exigencias improcedentes de la propietaria se procedió a su ejecución, a pesar de lo cual se insistía con observaciones casi a diario. Agrega que en efecto, la actora conocía el inmueble, sus terminaciones, materiales, etc., y los ha aceptado expresamente en la escritura de compra acompañada por ella, no siendo plausible que después de 8 meses de trabajos innecesarios, aun cuando la empresa los ha cumplido todos para dejar satisfecha a su compradora, ella mediante una demanda del todo abusiva, fuera de los márgenes normales de observación del inmueble, pretenda hoy una



indemnización del mismo valor de compra del inmueble. A continuación, relaciona cada uno de los puntos formulados en la demanda a su correspondiente reparación según la orden de trabajo efectuada por la inmobiliaria y aceptada expresamente por ella, conforme se señala a continuación: Del punto 7 de la demanda: 1) Se soluciona en OT 28.03 OT8793; 2) Se soluciona en OT 29.03 OT 8796; 3) Se soluciona en OT 8793 28.03; 4) Se soluciona en OT 8769 13.03; 5) Se soluciona en OT 8769 13.03 y OT 8793 28.03; 6) Se soluciona en OT 8769 13.03 y OT 8793 28.03; 8) Se soluciona en OT 8793 28.03; 9) Se soluciona en OT 8793 28.03; 12) no corresponde; 13) no corresponde; 14) no es efectivo que los marcos estuvieran sin pintar, se pintan nuevamente 28.03; 15) Se soluciona en OT 8794 28.03; 16) La terminación del siding es según proyecto e idéntica a la vivienda piloto; 17) las placas no son estructurales, presentan una cara lisa y otra con imperfecciones, pero no fisuras. Propietario solicita que se instale una placa más en altura para mayor seguridad, aunque no correspondía, la constructora accede; 18) la instalación eléctrica exterior es una barra de tierra que va a la vista, no obstante se mejora en OT 8769 13.03. Agrega que todas las órdenes de trabajo están firmadas por el propietario, por lo tanto, está conforme con el trabajo realizado, además, la propiedad siempre estuvo habitable. Continúa señalando en cuanto a los desperfectos señalados en el punto 11 de la demanda: 1) Se soluciona en OT 8793 28.03; 2) imperfección mínima, no obstante se contacta al subcontrato de muebles para realizar arreglo; 12) no corresponde; 14) el diseño de arquitectura contempla en el baño del primer piso los peldaños a la vista de la escalera. Indica que todos los requerimientos son atendidos en tiempo y forma con órdenes de trabajo firmadas por el propietario, el problema se produce en que cada vez que la inmobiliaria visita la propietaria para verificar que los trabajos cumplan con las expectativas del propietario, este sigue buscando de manera insistente nuevas observaciones para que sean reparadas a costa de la inmobiliaria, a tal punto que muchos de ellos fueron reparados en hasta 3 o 4 veces, sin justificación alguna. Reitera que la propiedad siempre estuvo en condiciones de ser habitada. En cuanto al informe emitido por Arquitecto Diego Riera Cristi, indica que se analizó con el propietario cada punto de ese informe y se volvió a reparar bajo su criterio de terminación, para poder terminar con las observaciones que cada día encontraba, en este sentido, expone que sobre los puntos planteados se hicieron las siguientes reparaciones: 2) se realiza zócalo en unión de sobre cimientado con muro para dejar satisfecho al propietario, a pesar que no es la terminación que ofrece el producto; 3 y 4) se corrige según criterio del propietario; 5) alero no lleva molduras en unión de planchas de revestimiento en bajo alero, igualmente se sellan; 6) no corresponde, el diseño no lo considera; 7 y 8) los desniveles fueron corregidos; 9) se corrigen todos los desniveles, construcción de escalera según diseño; 10) se corrige solo puntos que presentan diferencias, estas siempre han estado dentro del rango de tolerancia; 11 y 12) no es efectivo, los tabiques perimetrales se adquieren prefabricados y los interiores son de estructura metálica, por lo tanto las líneas se mantienen rectas; 13) se pinta completo, el propietario busca detalles con un foco de iluminación; 14) se repara nuevamente; 16) se corrige; 17) diferencias mínimas, aceptables según procedimiento constructivo, no corresponde. Agrega que además se



revisó instalación de calefón y se cambia regulador de gas por seguridad y tranquilidad del propietario, OT 10335. En cuanto al peritaje realizado por don Cristian Flores Troncoso, señala que la instalación de siding no lleva piezas especiales, está de acuerdo al proyecto, las terminaciones son idénticas al piloto y de acuerdo a las EETT, la cerámica usada es de primera calidad y certificada, la alfombra es cambiada 2 veces por alfombra nueva, los muros no presentan desaplomos significativos, la presencia de pequeñas ondulaciones en la losa no son relevantes ni comprometen la estructura, no corresponde indicación en relación a la instalación de guardapolvos y cornisas, puertas y cerraduras están certificadas por el fabricante, en relación a descuadres de ventanales esto no corresponde, el diseño de escala no contempla pasamanos, el tabique ejecutado según proyecto aprobado por lo que no corresponde dicha observación. En relación al presupuesto de reparaciones realizado por la empresa de construcción MZ Construcciones, señala que: a) la reparación de muros interiores y exteriores no corresponde pues ya están reparados; b) en exterior reparación del socalo, ya está reparada no corresponde; c) terminación de acceso a la vivienda, ya se realizó no corresponde; d) reparación de ventanas no corresponde; e) terminación de siding, no corresponde, está de acuerdo al piloto; f) reparación de muros 1 nivel, no corresponde; reparación baño muros 1 piso, no corresponde; g) Mejoramiento de la escalera, no corresponde, escalera ejecutada según diseño, el mismo diseño de la casa piloto, por lo tanto, fue aceptado al momento de la compra de la vivienda; h) desarme y reparación de losa, no corresponde, ya se niveló; i) aplomos de muros de tabique, no corresponde.

Indica que en definitiva, la actora compró un producto a bajo precio (1700 UF, aproximadamente \$40.000.000) y pretende por esta demanda que le restituyan dicho valor, lo que implica que al propietario no le gustó lo que compró y ahora pretende por esta vía que le restituyan los dineros pagados por ella, lo cual no se encuentra amparado por el artículo 18 de la ley General, pues ella se refiere a defectos o fallas, y como puede apreciarse de la misma demanda tal situación no existe y si ellos fuese así, ya le fueron reparadas a su satisfacción. Reitera que el propietario conocía las especificaciones técnicas y tipo de edificación que ella presentaba, por lo que es obvio que ahora pretende modificarla a entera costa de la vendedora y ello es completamente improcedente. Señala que la mala fe de la actora es evidente, por cuanto pretende el pago de indemnizaciones por supuestas fallas que no existen, solo en su criterio, y sus constantes peticiones constituyen un evidente enriquecimiento injusto, puesto que pretende obtener ingresos a costa de la demandada.

En cuanto al derecho, expone que el artículo 18 invocado por la actora, tiene como condición sine qua non para la indemnización de los perjuicios, que éstos provengan de fallas o defectos de materiales o insumos de construcción, por lo que es evidente que los supuestos daños no son tales dado que a su criterio y por el tipo de materiales utilizados. En cuando al daño emergente, indica que es del todo distorsionado y desproporcionado, toda vez que lo reclamado ya fue



reparado en varias oportunidades incluso de forma innecesaria solo para dar por satisfecho al propietario el que como se dijo anteriormente pretende obtener solo beneficios económicos, nunca la empresa dejó solo al propietario y ello se demuestra con las cantidades de órdenes de trabajo ejecutadas en dicha vivienda, incurriendo la inmobiliaria en todos los gastos valorizando de manera sustantiva la propiedad. En relación al daño moral, hace presente que todos los reclamos fueron subsanados en mínimos tiempos tal cual consta de las recepciones conformes por ella, por lo que el supuesto daño no existe. Asimismo, en cuanto a la desvalorización, manifiesta que aquello es falso e improcedente puesto que con los trabajos hechos la propiedad ha sido valorizada en mucho más de su valor comercial, todo ello en base a supuestas fallas o defectos de construcción que no existen ni existieron, siendo la demanda interpuesta de carácter abusiva e improcedente en todas sus partes. Por último, señala que ninguna indemnización debe considerar un enriquecimiento ilícito, sólo debe considerar la justa reparación de aquél, en la medida que ello sea imputable a defectos de materiales o fallas de construcción, pero no puede tener origen en exigencias y caprichos fuera de norma con el único ánimo de lucrar con ella, para exigir el pago de una indemnización desproporcionada. En virtud de lo anterior, solicita que la demanda sea rechazada en todas sus partes, con costas.

Llamadas las partes a conciliación, ésta no se produjo.

Con fecha 2 de mayo de 2018 se recibió la causa a prueba, mediante resolución notificada a las partes con fecha 8 de mayo de 2018.

Con fecha 12 de julio de 2018 se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LAS TACHAS

PRIMERO: Que en audiencia de prueba testimonial de la parte demandante de fecha 16 de mayo de 2018, la parte demandada dedujo tacha en contra del testigo Diego Antonio Riera Cristi, fundada en el artículo 358 N° 1 del Código de Procedimiento Civil, esto es, por tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad de la parte que lo presenta y además, respecto del artículo 358 N° 7, esto es, por tener íntima amistad con la persona que lo presenta o enemistad contra quien declara, causal que dice relación con el informe emitido por el testigo que acredita o justifica o determina el resultado del juicio en beneficio de la parte que lo presenta.

Que la parte demandante evacuó el traslado conferido, respecto del artículo 358 N° 1 del Código de Procedimiento Civil, señalando que considera que no se configura la tacha, por cuanto, si bien existe un parentesco, éste no alcanza el cuarto grado de consanguinidad que se limita a los llamados primos hermanos. Respecto a la tacha del N° 7 del mismo artículo, indica que la respuesta del testigo y del informe señalado por la parte demandada no se desprende que tenga



una íntima amistad con la demandante o enemistad con la demandada. Por lo anterior, solicita el rechazo de las tachas deducidas por la parte demandada.

SEGUNDO: Que se procederá al rechazo de la tacha deducida, en la medida que el testigo cuestionado se ha circunscrito a afirmar que el papá de la actora es primo de su madre, de manera que si bien entre los padres del testigo y de la demandante sí podría configurarse un parentesco por consanguinidad en el cuarto grado, dicha circunstancia excluye el parentesco en el grado que contempla la causal del artículo 358 N° 1 del Código de Procedimiento Civil, entre sus descendientes, sin que ningún antecedente se desprenda de su declaración en relación con el vínculo de amistad íntima que prevé la causal del N° 7 de la citada norma.

TERCERO: Que en audiencia testimonial de la parte demandada de fecha 17 de mayo de 2018, la parte demandante dedujo tacha en contra de la testigo doña Carola Elizabeth Müller Núñez, fundada en los numerales 5 y 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, por cuanto de sus declaraciones se constata que presta servicios habituales y remunerados a Constructora El Canelo, empresa contratada por la demandada para la construcción de la vivienda de autos existiendo por tanto igualmente una relación de subordinación y dependencia entre la testigo y la demandada además de una eventual unidad económica entre ambas empresas. Por las mismas razones formula la tacha del numeral 6, ya que al ser la testigo parte de la empresa constructora de la vivienda este hecho le resta toda imparcialidad necesaria para deponer en estos autos.

Que la parte demandada evacuó el traslado conferido, solicitando el rechazo de la causal del número 5, toda vez que la causal exige que la testigo sea dependiente de la persona que exige su testimonio, esto es Inmobiliaria El Mirador S.A., y la testigo ha señalado que es trabajadora de Constructora El Canelo S.A., persona jurídica no demandada en estos autos, de manera que no se reúnen los requisitos para la interposición de la tacha. En cuanto a la tacha del N° 6, solicita igualmente su rechazo, toda vez que la demandante no ha acreditado que la testigo tenga interés directo o indirecto en el pleito, siendo temeraria la interposición de la misma. Señala además que las normas especiales del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción establece como obligación del primer vendedor, en este caso su representada, que se establezcan en la correspondiente escritura de compraventa la nómina de profesionales que están involucrados en la construcción del inmueble, no encontrándose entre aquellos la testigo que se pretende tachar.

CUARTO: Que de igual forma se procederá al rechazo de la tacha que se ha opuesto, toda vez que la testigo solo ha señalado que trabaja para Constructora El Canelo de manera que ninguna relación de dependencia se ha configurado en relación con la demandada de autos, Inmobiliaria el Mirador, a lo que cabe agregar que tampoco se divisa ningún interés de la testigo en los resultados del juicio, interés que para configurar la causal del artículo 358 N° 6 del Código Civil, debe tratarse de un interés directo y de índole patrimonial o estimable en dinero, y que



dependa del resultado del juicio, favorable o desfavorable a las pretensiones de la parte que lo presenta.

QUINTO: Que en audiencia testimonial de la parte demandada de fecha 17 de mayo de 2018, la parte demandante dedujo tacha en contra del testigo Patricio Andrés Farías García, fundada en los numerales 5 y 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, por cuanto de sus declaraciones se constata que presta servicios habituales y remunerados a Constructora El Canelo, empresa contratada por la demandada para la construcción y post venta de la vivienda de la demandante extendiéndose la dependencia y subordinación propia de una relación laboral a la inmobiliaria demandada. Asimismo, respecto del numeral 6, el ser trabajador de la constructora, existiendo además una eventual unidad económica entre la empresa inmobiliaria demandada el testigo tiene interés indirecto en el resultado de este juicio, y además esta situación le resta la imparcialidad necesaria para deponer en autos.

La parte demandada solicitó el rechazo de la tacha, toda vez que el testigo no es dependiente de su representada, toda vez que ha señalado que presta servicios a Constructora El Canelo S.A. y otras empresas, de manera que no se configura la dependencia con su representada, y porque además el mismo testigo ha manifestado que ha prestado servicios un par de meses, con lapsos cortos de un día o dos, y además la constructora El Canelo es una persona jurídica distinta de la demandada. En cuanto a la causal del N° 6, solicita igualmente su rechazo pues la demandante no ha acreditado que el testigo tenga un interés indirecto que ella menciona basándose única y exclusivamente en haber prestado servicios un par de meses, uno o dos días. Señala además que las normas especiales del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción establece como obligación del primer vendedor, en este caso su representada, que se establezcan en la correspondiente escritura de compraventa la nómina de profesionales que están involucrados en la construcción del inmueble, no encontrándose entre aquellos la testigo que se pretende tachar.

SEXTO: Que por las mismas razones expresadas en el considerando cuarto, se rechazará la tacha deducida en contra del testigo Farías García, a lo que cabe agregar que de los dichos del declarante, se infiere que éste presta servicios a varias constructoras, en calidad de contratista, emitiendo facturas a nombre de la constructora El Canelo y que estos se extienden por un par de meses, con lapsos cortos de uno o dos días, de manera que ninguna relación de dependencia en términos de subordinación puede configurarse a su respecto, no evidenciándose tampoco un interés directo y pecuniario que para aquél, derive de los resultados del juicio.

SEPTIMO: Que en audiencia testimonial de la parte demandada de fecha 17 de mayo de 2018, la parte demandante dedujo tacha en contra del testigo Luis Mariano Valenzuela Bustamante, fundada en los numerales 5 y 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, por cuanto de sus declaraciones se constata que



presta servicios habituales y remunerados a Constructora El Canelo, empresa contratada por la demandada para la construcción y post venta de la vivienda de la demandante extendiéndose la dependencia y subordinación propia de una relación laboral a la inmobiliaria demandada. Asimismo, respecto del numeral 6, el ser trabajador de la constructora, existiendo además una eventual unidad económica entre la empresa inmobiliaria demandada el testigo tiene interés indirecto en el resultado de este juicio, y además esta situación le resta la imparcialidad necesaria para deponer en autos.

La parte demandada solicitó el rechazo de la tacha, toda vez que el testigo no es dependiente de su representada, toda vez que ha señalado que presta servicios a Constructora El Canelo S.A., de manera que no se configura la dependencia con su representada, y además la constructora El Canelo es una persona jurídica distinta de la demandada. En cuanto a la causal del N° 6, solicita igualmente su rechazo pues la demandante no ha acreditado que el testigo tenga un interés indirecto por un supuesto nexo empresarial, lo cual no le resta parcialidad para no poder declarar sobre hechos constatados por él directamente en esta causa. Agrega que el testigo conoce perfectamente la situación de las exigencias de la actora por sus propios sentidos y ello es determinante para la resolución de la causa. Señala además que las normas especiales del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción establece como obligación del primer vendedor, en este caso su representada, que se establezcan en la correspondiente escritura de compraventa la nómina de profesionales que están involucrados en la construcción del inmueble, no encontrándose entre aquellos la testigo que se pretende tachar.

OCTAVO: Que los mismos fundamentos señalados respecto de los dos testigos tachados precedentemente, son válidos para proceder a desestimar la tacha deducida contra el testigo Valenzuela Bustamante, puesto que éste solo ha manifestado que trabaja para la constructora El Canelo, que no es demandada en autos, así como ningún interés directo y de índole pecuniaria es posible extraer de sus declaraciones.

NOVENO: Que en audiencia testimonial de la parte demandada de fecha 17 de mayo de 2018, la parte demandante dedujo tacha en contra del testigo Darío Adrián Villalobos Cerda, fundada en los numerales 5 y 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, por cuanto de sus declaraciones se constata que presta servicios habituales y remunerados a Constructora El Canelo, empresa contratada por la demandada para la construcción y post venta de la vivienda de la demandante extendiéndose la dependencia y subordinación propia de una relación laboral a la inmobiliaria demandada. Asimismo, respecto del numeral 6, el ser trabajador de la constructora, existiendo además una eventual unidad económica entre la empresa inmobiliaria demandada el testigo tiene interés indirecto en el resultado de este juicio, y además esta situación le resta la imparcialidad necesaria para deponer en autos.



La parte demandada solicitó el rechazo de la tacha, toda vez que el testigo no es dependiente de su representada, toda vez que ha señalado que presta servicios a Constructora El Canelo S.A., de manera que no se configura la dependencia con su representada, y además la constructora El Canelo es una persona jurídica distinta de la demandada. En cuanto a la causal del N° 6, solicita igualmente su rechazo pues la demandante no ha acreditado que el testigo tenga un interés indirecto por un supuesto nexo empresarial, lo cual no le resta parcialidad para no poder declarar sobre hechos constatados por él directamente en esta causa. Agrega que el testigo conoce perfectamente la situación de las exigencias de la actora por sus propios sentidos y ello es determinante para la resolución de la causa. Señala además que las normas especiales del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción establece como obligación del primer vendedor, en este caso su representada, que se establezcan en la correspondiente escritura de compraventa la nómina de profesionales que están involucrados en la construcción del inmueble.

DECIMO: Que respecto de este testigo, tampoco es posible establecer una relación de dependencia para con la parte que lo presenta, dado que ha señalado que presta servicios para la constructora El Canelo, que no es demandada en autos, no configurándose a su respecto, la existencia de un interés directo, actual y estimable en dinero que dependa de los resultados del juicio y que lo inhabilite para declarar, ello, sin perjuicio del valor probatorio que se atribuya tanto a su testimonio, como el de los demás testigos de la demandada que fueron objeto de tacha.

EN CUANTO AL FONDO

UNDECIMO: Que doña Carolina Constanza Santana Rojas, en representación de doña Francisca Renee Cristi Espejo, ha interpuesto demanda de indemnización de perjuicios en juicio sumario por responsabilidad civil del artículo 18 de la Ley de Urbanismo y Construcciones, en contra de Inmobiliaria El Mirador S.A., fundada en su calidad de propietaria del inmueble ubicado en calle Juan Toro N° 2720, sector El Sauce, en Coquimbo, correspondiente al sitio N° 7, de la manzana A, del plano 1474/2016, loteo correspondiente al proyecto Costa Milano IV, etapa III, adquirido por compraventa de vivienda nueva a Inmobiliaria El Mirador Sociedad Anónima, según escritura pública de compraventa de fecha 21 de febrero de 2017, inscrita a su nombre a fojas 7431, bajo el N° 3593 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo. Agrega que el inmueble adquirido presenta múltiples fallas, y defectos estructurales de construcción que no fueron reparados por la empresa constructora demandada pese a los numerosos requerimientos de su representada, accediendo solo a efectuar reparaciones de fallas y defectos menores a través de reparaciones desprolijas realizadas con materiales de baja calidad que sólo empeoraron las condiciones de la vivienda. Añade que lo expuesto, le ha impedido habitar la vivienda adquirida por un lapso que se extiende por más de 8 meses desde la compraventa, debido a las malas condiciones que presenta, siendo el tiempo previsto para su reparación, de 90



días. Lo anterior, expresa, le ha ocasionado un daño emergente que asciende a un detrimento patrimonial de \$21.400.000.- que desglosa en la suma de \$18.150.000 que corresponde a la reparación total de fallas y daños de construcción en la vivienda, que no fueron solucionados oportunamente por la Inmobiliaria; la suma de \$2.250.000.- por concepto de arriendo, que su representada se ha visto obligada a pagar entre los meses de febrero y octubre de 2017 a razón de \$250.000.- mensuales al no cumplirse la entrega inmediata de la propiedad por las fallas que la propiedad presenta; la suma de \$100.000 por viaje a la región Metropolitana que realizó su representada y su pareja para buscar solución a la problemática en comento; la suma de \$150.000.- por visita inspectiva e informe de Arquitecto Diego Riera Cristi; la suma de \$250.000.- por visita inspectiva e informe técnico de Ingeniero Constructor e Inspector Técnico de Obras Cristián Flores Troncoso; la suma de \$500.000 por gastos de mantención mensual de la vivienda desde su entrega a la actualidad (aproximadamente 8 meses), por concepto de agua, luz, movilización para visita diaria a la vivienda y mantención de perros para cuidado de la propiedad. Asimismo expresa que se le ha inferido un daño correspondiente a lucro cesante ascendente a la suma de \$500.000, ya que durante las lluvias su representada y su pareja no pudieron concurrir a su trabajo debido a que debían cuidar su hogar de una mayor inundación, y además los días de visita de post venta en días de semana obligaban a su representada a solicitar permisos extraordinarios en su trabajo y; finalmente, que su representada ha experimentado un daño moral que se traduce en toda la aflicción, molestias y situaciones de estrés que ha debido enfrentar al ver truncado el sueño de habitar su primera casa propia, y ante la imposibilidad de usar debidamente su vivienda para los fines que fue adquirida. Por lo anterior, demanda por concepto de daño moral la suma de \$10.000.000. Adicionalmente, solicita el pago de la cantidad de \$8.000.000 por la desvalorización que ha sufrido la vivienda. En virtud de lo anterior, y previas citas legales, solicita en definitiva que se acoja la demanda condenándose a la demandada al pago de la suma total de \$39.900.000.-, por los ítems señalados como perjuicios o la suma que el Tribunal determine, más intereses y reajustes hasta el día de pago efectivo de la deuda, con costas.

DUODECIMO: La parte demandada contestó la demanda negando sus fundamentos, señalando que las observaciones formuladas por aquella fueron subsanadas, a su satisfacción y conformidad, y que otros requerimientos efectuados no forman parte del proyecto, el que cumple con la normativa aplicable, en la forma que se ha reseñado en la parte expositiva del fallo y que se da por reproducida en esta considerativa, por lo que solicita su rechazo con costas.

DECIMOTERCERO: Que a fin de acreditar sus alegaciones la parte demandante rindió la siguiente prueba documental: **a)** Copia de escritura de compraventa, mutuo tasa fija e hipoteca, suscrita con fecha 22 de febrero de 2017, entre doña Francisca Renee Cristi Espejo, Inmobiliaria El Mirador Sociedad Anónima y Banco Santander Chile, relativa a la vivienda ubicada en calle Juan Toro N° 2.720, del Conjunto “Costa Milano Cuatro, etapa III” ; **b)** Set de 96



fotografías; **c)** set de 62 correos electrónicos; **d)** Carta dirigida a doña Francisca Cristi, de fecha 20 de abril de 2017, suscrita por doña Jenny Lazo Aravena, jefa de ventas de Inmobiliaria El Mirador S.A.; **e)** Carta suscrita por doña Francisca Cristi y don César Astorga; **f)** Acta de recepción de vivienda; **g)** Manual de uso y mantención para el propietario; **h)** Carta de bienvenida del departamento de post venta Inmobiliaria El Mirador S.A.; **i)** Set 16 fotografías; **j)** Set 45 fotografías; **k)** Set de 20 fotografías; **l)** Set de 6 fotografías; **m)** Set de 6 fotografías; **n)** Set de 69 correos electrónicos; **ñ)** Set de 13 correos electrónicos; **o)** Informe técnico de fecha 27 de abril de 2017, emitido por don Diego Riera Cristi; **p)** Informe de inspección técnica de fecha 14 de agosto de 2017, emitido por don Cristian Flores Troncoso; **q)** Set de 11 órdenes de trabajo; **r)** CD que contiene 3 videos de 40, 23 y 23 segundos respectivamente.

Además, a solicitud de la parte demandante, con fecha 8 de agosto de 2018 se agregó en autos informe emitido por doña Paola Ahumada Zárata, Directora Regional del Servicio Nacional del Consumidor de la Región de Coquimbo, relativo a reclamos en contra de Inmobiliaria El Mirador S.A. por defectos de calidad de la construcción de viviendas, respecto del Conjunto Habitacional Costa Milano IV, de la comuna de Coquimbo.

DECIMOCUARTO: Adicionalmente, la parte demandante rindió la prueba testimonial de fecha 16 de mayo de 2018, consistente en las declaraciones de don Diego Antonio Riera Cristi, doña Marcela Andrea Barrera Farías y doña Andrea Valesca Ancapi Meza, el primero de los cuales manifestó que el inmueble adquirido por la demandante a la demandada presenta fallas en su construcción, instalaciones y terminaciones, los que pudo corroborar personalmente cuando efectuó una visita. Señala que las fallas son de diversos tipos, primero que todo, desde el exterior se observan muros desaplomados con cargas de estuco que no corresponden, líneas visibles entre sobre cimientos y muros que no deberían aparecer, se puede observar claramente una ventana hacia el exterior que tiene al menos dos centímetros de diferencia, faltan algunas terminaciones exteriores entre el primer y segundo piso, hay cerámicos en el acceso de la vivienda que acusan desaplomo de muros exteriores, faltan terminaciones en zonas de aleros del segundo piso. Agrega que en la parte interior se observan claramente en la zona de living y comedor muros desaplomados, lo cual se acusa en las terminaciones de las cornisas y guardapolvos, los cuales quedan con formas curvas, debiendo ser rectos. Además en las losas también se observan claramente desniveles que no deberían existir, los cuales se observan en el primer y segundo piso, sobre todo, en las áreas del segundo piso donde lleva alfombra o cubre piso y en las terminaciones de guardapolvos del segundo piso, los cuales no quedan bien terminados en todas las esquinas, las puertas y marcos de puertas también acusan desaplomos de muros del segundo piso. Precisa que al momento en que hizo la visita observó restos de cinta de enguichado a la vista, lo cual no debería ocurrir y un pequeño desnivel entre el piso del baño y el pasillo del segundo piso, el cual tampoco debería existir. Manifiesta que según su criterio, el costo de las reparaciones debería ascender aproximadamente a



\$15.000.000. Contrainterrogado al respecto, señala que sólo realizó la visita del día 27 de abril de 2017 y no revisó las especificaciones técnicas del proyecto al momento de visitar la casa. Expone además que según tiene entendido la vivienda fue entregada en el mes de marzo de 2017, y cuando él realizó la visita en el mes de abril de ese año aún no era posible habitar la vivienda por algunas reparaciones posteriores que se habían realizado y estaban sin terminar. Precisa que la vivienda estaba en calidad de habitable pero al pensar en los arreglos que se debían hacer era complicado habitarla en ese momento ya que ello implicaba retirar todos los muebles de la vivienda, por lo cual, no se podría habitar durante ese tiempo. Contrainterrogado, señala que le consta la fecha de entrega de la vivienda atendido que lo consultó a la propietaria. En relación a la existencia y monto de los perjuicios, estima que ascienden aproximadamente a la suma de \$15.000.000 por las reparaciones, e indica que no podría estimar ni evaluar el daño moral y lucro cesante. Repreguntado indica que en algunos momentos la propietaria ha dejado de trabajar por problemas en la casa, sobre todo por filtraciones de aguas lluvias. Además considera que las condiciones de la vivienda son de tal gravedad como para producir un daño emocional a la propietaria, ya que como toda vivienda nueva se espera que tenga condiciones de un 100% de habitabilidad, las cuales no cumple esta vivienda, por lo que imagina el daño emocional para quien adquiere una vivienda por primera vez. En cuando al avalúo de mercado del inmueble adquirido por la demandante, estima que según sus conocimientos debería ser alrededor de unos ochenta millones de pesos, sin perjuicio de que existiría una desvalorización ya que las fallas son totalmente visibles y de todas maneras, al ser reparadas son falla de obra gruesa de la obra las cuales van a permanecer en la vivienda por más que sean reparadas. Contrainterrogado al efecto, expone que trabajó para la empresa Colliers por un período de un año realizando tasaciones esporádicamente en la cuarta región. Por último, en relación a si los defectos que adolecía el inmueble materia de autos fueron reparados por la demandada, indica que cuando él realizó la visita se habían realizado ciertas reparaciones por la inmobiliaria, las cuales no quedaron como corresponde, notándose claramente en las terminaciones interiores.

Por su parte, la segunda testigo, doña Maricela Andrea Barrera Farías, señaló que es testigo de las fallas que se generaron en las viviendas porque son cientos de vecinos los afectados y con el tiempo han ido haciendo comparaciones de los daños que cada uno tiene. Añade que la vivienda de Francisca tiene ventanales mal instalados en el segundo piso, loza, paredes, techumbre, filtración de agua en el baño y además en el invierno ella vio que se le llovió el dormitorio principal, por lo que a simple vista podría decir que el costo de reparación sería aproximadamente de unos diez millones de pesos. Contrainterroga, indica que los defectos o fallas que describe, le constan porque los vio personalmente y además son varias personas, vecinas, las que le ayudaron a sacar los muebles y a los niños menores cuando se llovió el dormitorio principal. Continúa señalando que el inmueble fue entregado a comienzos del año 2017, y cada vez que llovía el año pasado tenían que retirarse del inmueble, de manera que en materia de tiempo, a



veces pasaba un mes a dos meses que no estaban en el domicilio porque la casa estaba llovida y húmeda, todo lo cual le consta por los veía cuando se retiraban de la casa porque son vecinos. Contrainterrogada, precisa que son vecinos del sector Costa Milano IV, y que la demandante vive en la tercera etapa, pero no vive al lado de su casa ni el mismo pasaje, la dirección exacta la desconoce. En relación al daño moral, expone que se vieron afectados los hijos, daño psicológico por no poder ocupar la propiedad y tener que abandonarla tras cada lluvia, daño que avalúa en \$2.000.000. Por concepto de lucro cesante, indica que la propietaria ha tenido que dejar de trabajar por esperar a las personas que llegan de la inmobiliaria a realizar reparaciones y eso le provoca lucro cesante, lo cual dice porque a ella le ha pasado lo mismo, ha tenido que llamar gente y dejar de trabajar. Como fundamento del daño moral, precisa que este se debe al daño psicológico de tener que abandonar la vivienda tras cada problema que se presentaba, porque ella tiene un niño chico. Sobre el avalúo de mercado, indica que este es de 70 u 80 millones de pesos, pero se desvaloriza porque la situación de las viviendas se hizo pública y además, cada vez que algún vecino desea arrendar su vivienda cuando llegan al lugar la mayoría se retira y no arrienda las casas. Agrega que la desvalorización permanece porque es todo un sector el afectado y no solo una casa, y además hay personas que arriendan sus propiedades sin pedir antecedentes a sus arrendatarios, los cuales en su mayoría son de malas costumbres, por lo que el sector se desvaloriza. Repreguntada sobre si la desvalorización referida se debe principalmente a que las fallas se han hecho públicas o a la situación de la gente de malas costumbres, señala que es por la mala construcción de las viviendas. En cuanto a la reparación de los defectos que adolecía el inmueble, señala que las reparaciones se hicieron de mala forma en la época de invierno, pero solo fueron parches, y éstos mismos se caían. Repreguntada sobre si al momento de repararse la casa por parte de la inmobiliaria se le hace firmar al propietario algún recibo u orden de trabajo, indica que sí, pero que dichas órdenes se firman estando o no conforme con los trabajos realizados, lo cual le consta porque cuando hacen asambleas de vecinos, todos comentan las situaciones que les han ocurrido y ahí Francisca señaló precisamente ese punto. Contrainterrogada sobre las órdenes de trabajo, señala no sabe exactamente cuántas órdenes de trabajo tiene la casa de la demandante, pero sí sabe que son muchas, lo cual sabe porque lo señaló en la asamblea. Precisa además que desde que ella vive allí, el año pasado se realizaron 6 asambleas y este año dos, y en dos oportunidades ella mencionó el tema de las órdenes de trabajo.

Por último, la tercera testigo, doña Andrea Valesca Ancapi Meza, manifestó que es efectivo que el inmueble presenta varias fallas, entre ellos, los cerámicos están soplados, las paredes están con desnivel, tiene filtraciones por el techo y ventanas, se descascara la pintura de las paredes, el techo de la cocina se ve inflado seguramente por la humedad, por fuera del baño, cuando uno se ducha, se puede ver como se filtra el agua por las paredes en la unión de la madera con el concreto, en la alfombra se nota el desnivel del piso, las llaves del lavaplatos están sueltas, las ventanas no están bien selladas, todo lo cual sabe porque es vecina de



ella y obviamente hacen comparaciones de las casas, de manera que cada una visitó la casa de la otra. Agrega que ambas viven en la misma calle, Juan Toro, a 6 casas de distancia. Estima que el monto de las reparaciones asciende a más de cinco millones de pesos. Señala además que el inmueble fue entregado en marzo de 2017 a doña Francisca y por las pocas reparaciones que le hicieron, iban veían la casa y no podían quedarse ahí por los niños menores de edad, pues la lluvia destrozó los muebles, el piso y paredes, de manera que había mucha humedad. Precisa que ella recién la vio llegar a la casa para intentar instalarse en julio o agosto, como paró la lluvia se podían quedar y con los arreglos parche que hicieron, se quedaron. Contrainterrogada, señala que desconoce si la demandante tuvo que salir de la casa luego de haberse instalado en julio o agosto. En relación a los daños, señala que hubo daño moral, por los niños, y que además tuvo que dejar de ir a trabajar algunos días porque tenía que estar con los maestros, lo que le ocasionó un perjuicio económico. Precisa que el daño moral por los niños, se da al ilusionarlos y por la inestabilidad de andar de un lugar a otro, porque tenían que ir a quedarse a otra casa por la humedad. En relación al avalúo de la propiedad tiene entendido que es entre 70 y 80 millones de pesos por la ubicación, y que efectivamente se produce una desvalorización del inmueble producto de las fallas que presenta, y como sólo han hecho arreglos parche, estas subsistirían luego de la reparación. En cuanto a si los defectos de que adolecía el inmueble materia de autos fueron reparados por la demandada, indica que sí, fueron reparados varias veces porque era soluciones parche. Agrega que fueron entre marzo y agosto de 2017, por detalles que iban apareciendo, por ejemplo, cuando llovía y aparecían filtraciones ahí se llamaba a los maestros. Aclara que con soluciones parche se refiere a que por ejemplo reparaban el cielo o el piso y posteriormente volvían a aparecer las mismas filtraciones.

DECIMOQUINTO: Por su parte, a fin de acreditar sus alegaciones, la parte demandada rindió la siguiente prueba documental: **a)** Informe de situación Mercado Inmobiliario, relativo a la propiedad ubicada en calle Juan Toro N° 2720 de la III Etapa del Loteo Costa Milano IV, suscrito por don Francisco José Alcayaga Schneider; **b)** 15 órdenes de trabajo; **c)** Acta de recepción de casas suscrita por doña Francisca Cristi y doña Ximena Rojas; **d)** Set de 6 fotografías; **e)** Copia de ficha de cliente de doña Francisca Renee Cristi; **e)** Copia de reserva de fecha 30 de enero de 2017, suscrita por Inmobiliaria El Mirador S.A. y Francisca Cristi Espejo; **f)** Especificaciones técnicas Conjunto Habitacional Costa Milano IV, etapa I.

DECIMOSEXTO: Adicionalmente, la parte demandada rindió la prueba testimonial de fecha 16 y 17 de mayo de 2018, consistente en las declaraciones de don Francisco José Alcayaga Schneider, doña Carola Elizabeth Muller Nuñez, don Luis Mariano Valenzuela Bustamante, don Patricio Andrés Farías García, don Darío Adrián Villalobos Cerda, el primero de los cuales manifestó que de acuerdo a la información que tuvo a la vista, que corresponde a la demanda, se puede entender claramente que la vivienda no presenta fallas estructurales que puedan afectar su



estabilidad y/o habitabilidad de ella, sino que se evidencian por parte de la demandante algunas fallas en el orden de terminaciones y/o funcionamiento, pero que no corresponden a situaciones que no se hayan solucionado o que no sean solucionables y que finalmente hablen de que la vivienda sea inhabitable o que sea insegura, y además se advierten fotografías que subsanan dichas alteraciones. Agrega que las mejoras no debiesen sobrepasar los \$2.000.000 en total, ya que dentro del mismo texto de la demanda existe un presupuesto cercano a los \$19.000.000 que hablan prácticamente de una reconstrucción interior de la vivienda y que si fuese así ésta no podría haber tenido recepción municipal de parte del municipio, añadiendo que es necesario considerar que muchas veces las fallas de una vivienda pueden ser atribuibles al mal uso y al abuso de las instalaciones. Repreguntado al efecto, señala que se debe entender que la construcción no es una ciencia exacta por lo tanto existen tolerancias, que comúnmente están entre el 5% y 10%, ya que ese porcentaje no genera ninguna probabilidad de constituirse como falla. Contrainterroga, precisa que él no ha visitado la casa de doña Francisca, pero de acuerdo a la información proporcionada en la misma demanda, se observan fallas que no son atribuibles a fallas estructurales, de manera que no corresponden los montos de reparación que en la misma demanda se señalan. En relación a si las fallas impidieron hacer uso del inmueble por parte de la demandante o si revestían una importancia tal como para producir una turbación importante a sus ocupantes, expone que las fallas descritas no son posibles condicionantes para que la vivienda pueda ser ocupada y las reparaciones a realizar implican un plazo no mayor a 15 días. Contrainterrogado, señala que las filtraciones para poder determinar su causa en torno a un mal diseño o ejecución deben ser realizadas con posterioridad a un fenómeno climatológico, ya que se debe verificar que este evento no haya sido el causante de generar algún tipo de alteración a las estructuras, por lo cual durante un evento de lluvia o vientos, cualquier alteración tanto en la vivienda como al barrio o ciudad puede ser ocupado como turbante pero no específicamente por la vivienda. Contrainterrogado para que diga si un desnivel en la losa del segundo piso reviste una importancia tal como para producir una turbación en la ocupación de la vivienda, señala que indicar que un desnivel existe en una losa debería ser informado en la recepción definitiva de la obra por parte del municipio, además un desnivel es una situación evidente en la observación a la vivienda, y en lo que se constata en las fotografías y en la demanda éste desnivel corresponde a rugosidad de la losa y no a un desnivel propiamente tal, por lo anterior una situación como esta es solucionable y no amerita alguna alteración mayor en la funcionalidad de la vivienda, pues dependiendo la zona en la cual se detectó la alteración debe descubrirse la alfombra solamente en el sector don está la falla o alteración, lo cual al estar la alfombra solo pegada en los perímetros, se debiera enrollar la alfombra y luego volver a pegar, sin embargo aquello implicaría el retiro de los muebles del dormitorio que se va a reparar. En cuanto al avalúo de mercado del inmueble adquirido por la demandante, indica que debe entenderse que el mercado inmobiliario es un área que está en constante movimiento y en especial en el sector de Costa Milano que corresponde a un barrio en expansión de la ciudad de Coquimbo y que se ha orientado a la construcción de viviendas económicas hasta



140 metros cuadrados, por lo cual este barrio en los últimos años ha visto como los valores de suelo se han ido incrementando conforme avanzan nuevos proyectos inmobiliarios, de manera que la vivienda tasada ya no tiene un valor acorde a su precio original de venta sino que del orden de las 2.300 U.F., acorde a la valoración de mercado y el análisis realizado, se puede decir que la vivienda ha visto incrementado su valor desde la fecha de la construcción al día de hoy, de manera que cualquier alteración o falla en la construcción que una vivienda pueda tener, no afecta el valor que hoy día le otorga el mercado, por lo que la tasación que él efectuó corresponde a un valor conservador ubicándola en la banda media de valores. Concluye que de acuerdo a lo analizado no hay afectación al valor de mercado de la vivienda, sino que al contrario la vivienda se ha revalorizado, ya que si las fachas mencionadas existieran, de todas maneras no habría una desvalorización de la unidad, ya que son del orden de las terminaciones y no a una situación estructural que arruine el inmueble. Precisa que la reparación de las supuestas fallas implica que la vivienda mantendría los valores actuales de revalorización del inmueble y no podría señalar que estas hoy generan un valor menor. Repreguntado, reconoce que el informe agregado a fojas 88 es el informe que él realizó, para lo cual efectuó una visita en terreno donde recorrió el barrio y visitó la vivienda de manera exterior, de lo que pudo observar que la vivienda actualmente no presente diferencias con el resto de las unidades del loteo, se observa habitada ya que presenta cortinaje, ventanas abiertas, perros y un vehículo estacionado en su interior, por lo que no hay antecedentes de que la vivienda no es un bien comerciable en el día de hoy. Contrainterrogado, precisa que las tasaciones se enmarcan en lo que se refiere a comparación de mercado, lo cual habla de muestras que corresponden a viviendas similares en superficie, terreno, calidad y estas definen una banda de valores, entendiéndose de que en el mercado hay viviendas mejores o peores, por lo que dicha banda de valores cuando un inmueble está fuera del mercado porque presenta fallas o daños que son evidentes como falta de ventanas, pavimentos, sanitarios, puestas o algún otro elemento que la pueda hacer inhabitable, lógicamente la vivienda está fuera de mercado, pero cuando una vivienda está habitada no presenta daños evidentes a la vista del tasador, como pueden ser sellos de ventanas, filtraciones o alguna otra alteración que en relación a la vista del tasador puede observar, está claramente dentro de valor de mercado y por ende puede ser tasada acorde a las referencias del mismo que el tasador tuvo a la vista. Agrega que el hecho que una vivienda presente alteraciones en los pavimentos, manchas, hongos o cualquier otro defecto como incluso el descascaramiento de estuco o cualquier otra humedad, éstas se entienden como corregibles, por ende tasables a la comparación de mercado. Contrainterrogado sobre si existieran fallas estructurales en el inmueble, principalmente losa y techumbre, existiría en ese caso una desvalorización, señala que cuando un inmueble presenta daño estructural debe ser declarado inhabitable por los organismos técnicos pertinentes y obviamente si existe un documento que diga que la unidad presenta daño estructural que hable de inhabilitación de la vivienda obviamente se genera una baja en el valor de la propiedad pero se debe entender que a nivel de techumbre un daño estructural correspondería a cerchas



dañadas, mal calculadas, pero no a filtraciones de agua y a nivel de losas debiesen existir asentamientos, fisuras que atraviesen la losa y expongan la enfierradura.

La segunda testigo, doña Carola Elizabeth Müller Nuñez, manifestó que no se presentan fallas de construcción, sino que solo se han atendido observaciones menores a solicitud del propietario y éstas han sido resueltas firmando en conformidad a los trabajos realizados. Precisa que los costos de reparación de las observaciones que se han realizado van entre \$300.000 a \$400.000 aproximadamente, pues han sido detalles rápidos de solucionar y que no tienen mayor costo. Explica que con observaciones menores se refiere a que son detalles constructivos que se pueden generar en el proceso de construcción pero que no atribuyen de ninguna manera a una falla estructural, las observaciones que tenía esta vivienda algunas eran estéticas y otras se produjeron por el trabajo natural de los materiales a lo largo del tiempo. Continúa señalando que una de las observaciones era el cierre de placas perimetral de su vivienda, que presentaba fisuras entre la placa y el emboquillado de mortero del pilar, la inquietud del propietario era que esas fisuras debilitarían la estructura terminando por caerse, a lo cual le explicó que esa fisura es normal porque el mortero del emboquillado trabaja mecánicamente distinto al material del pilar de cierre de placas, él indica que es una estructura que está débil, que se mueve, a lo que responde que el cierre de placa no es un movimiento estructural sino que solo divisorio, explicándosele además que la rugosidad que presentan algunos paneles de las placas es normal al proceso de construcción de las mismas, ya que por un lado presentan una cara lisa y por el otro lado es una cara rugosa, no obstante lo dicho anteriormente, se repone en todos los emboquillados y se mejora la presentación de los paneles de las placas para que el propietario quedara conforme. Indica que otra observación indicada tiene relación con la unión de planchas de internit que van debajo del alero, se le indica que esas uniones quedan a la vista y que el proyecto no considera cubre juntas de madera en ese sector, de hecho la vivienda piloto tampoco las presenta, por lo tanto solo considera material de sello, y aun así se mejora el sello y se pinta nuevamente todo el contorno bajo el alero. Continúa señalando que otra observación tiene relación a la fisura que se presenta en el tabique del sector de la caja escala la cual es totalmente normal, ya que en ese sector se produce la unión de dos materiales que es el hormigón y la madera y fue de rápida reparación. Otra observación fue que existe un desnivel en la losa del segundo piso en el sector del pasillo, se revisa con el nivel, se retira la alfombra, se repara y se cambia nuevamente la alfombra. Agrega que hubo otras observaciones que quedaron consignadas en el acta de entrega, las cuales fueron subsanadas en poco tiempo y firmadas por el propietario las órdenes de trabajo, recibidas conforme, observaciones que no superan los \$200.000. Contrainterrogada al efecto, señala que tomó conocimiento de las observaciones por el acta de entrega de la vivienda, pero que nunca conversó con la propietaria de la casa, sino que todas las conversaciones se realizaron con el señor César Astorga, que no sabe qué relación tiene con ella. En relación a la fecha de entrega del inmueble y a si las fallas impidieron hacer uso del mismo o bien revestían una turbación importante a



sus ocupantes, señala que la vivienda se entregó en el mes de marzo de 2017, momento en que el propietario recibe conforme, pues ninguna de las observaciones impiden que él ocupe la vivienda, él aprovecha también de hacer su reja por lo que indica que no ocuparán mientras no terminen sus trabajos, pero parte de la constructora los trabajos realizados no impidieron que él ocupara la vivienda. En cuanto a los perjuicios, señala que se trató sólo de observaciones, de manera que no se aplica ninguno de los perjuicios que se indica. En cuanto a si los defectos que adolecía el inmueble fueron reparados por la demandada, señala que todas las observaciones consignadas en el acta de entrega y enviadas por correo electrónico al departamento de post venta fueron subsanadas, siendo aproximadamente 15 atenciones las cuales se encuentra respaldadas por órdenes de trabajo firmadas en conformidad y en la medida que se solucionaban las observaciones fueron informadas vía mail y de acuerdo a disponibilidad del propietario, en varias oportunidades este proceso se extiende debido a que sobre la marcha el propietario solicita más arreglos, los cuales se atienden para que esté conforme. Añade que las observaciones solicitadas por el propietario eran distintas a las anteriores, sin embargo la constructora accede a realizar las reparaciones para que él esté conforme y poder cerrar el proceso de atención de post venta. Repreguntada sobre la procedencia de esas nuevas reparaciones, señala que las observaciones no eran procedentes, pero la constructora accede únicamente para la conformidad del propietario. Contrainterrogada para que diga por qué si las órdenes de trabajo estaban firmadas en conformidad, se le permitía al propietario indicar observaciones a los arreglos indicando su mala ejecución y señalarlos como pendientes, señala que es por lo indicado anteriormente, en cuanto sólo querían dejar conforme al propietario y terminar el ciclo de post venta, por lo que se accedió a realizar todo lo que se solicitaba, incluso ítems que no correspondían según proyecto. Sobre la fecha en que se realizaron las 15 visitas de reparación que ha indicado, indica que las primeras reparaciones se realizaron en marzo de 2017, que fueron las que correspondían al acta de entrega de la vivienda y las últimas reparaciones más o menos en junio o julio del mismo año. En cuanto a la duración de los trabajos señala que tiene conocimiento de lo que dura cada partida de trabajos realizados en las observaciones de esa vivienda, por ejemplo, en los trabajos en el cierre de placa fue aproximadamente medio día, la realización de sócalo aproximadamente dos días, los trabajos de pintura se requieren dos días, pues un día se aplica el yeso o pasta y al otro día se pintan, la colocación de la alfombra se requiere medio día, el sello que se realizó en el bajo alero medio día, pero no maneja el lapso de tiempo de cada orden de trabajo. Contrainterrogada al efecto, señala que al realizar los arreglos señalados no fue necesario que la propietaria y su familia salieran del inmueble, toda vez que los trabajos que se realizaron en el interior, fue cuando ellos todavía no estaban viviendo allí, en el living comedor había materiales de construcción, cemento, y fierros del propietario de la vivienda, y además los trabajos puntuales se realizaban durante la mañana o en la tarde dependiendo de la disponibilidad del propietario.



El tercer testigo, don Patricio Andrés Farías García, manifestó que el inmueble no presentaba fallas. Repreguntado al efecto, señala que realizó trabajos en la vivienda de la demandante, específicamente fue una instalación de alfombra por haber estado manchada, las manchas eran de grasa de fierros que estaban dentro de la casa para hacer una reja. Precisa que dicho trabajo duró un día y costó unos \$50.000 y además la casa se pintó por dentro, también por suciedad, lo cual duró un día y medio más o menos, con un valor de \$120.000 por materiales y mano de obra. Sobre la fecha de entrega del inmueble y a si las fallas impidieron hacer uso del mismo o bien revestían una turbación importante a sus ocupantes, indica que sobre las llaves no tiene fecha, pero sí se podía habitar la vivienda, y lo que señaló anteriormente fueron un día y medio de pintura y un día de alfombra.

El cuarto testigo, don Luis Mariano Valenzuela Bustamante, manifestó que el inmueble de autos no presenta fallas en su construcción, instalaciones ni terminaciones. Repreguntado, señala que desconoce si la propietario formuló observaciones a la fecha de entrega de la propiedad, pero que sabe que hubo requerimientos posteriores por parte de la actora, de unas observaciones que encontró de un socalo, pidió un nivelador de losa y hacer un socalo de hormigón bajo la pandereta, con un costo aproximado de \$400.000 a \$500.000, con una demora de un día y medio por parte de los maestros. Contrainterrogado, indica que dichas observaciones no fueron ni de construcción, ni de terminación de la vivienda, sino que son observaciones que hizo el propietario, había un señor de nombre Cesar, y él pidió un socalo bajo las panderetas porque iba a traer unos perros, y si éstos hacían excavaciones se podían salir, el socalo de la casa lo pidió por estética, el nivelador de piso de la losa de arriba era para retirar la alfombra y poner piso flotante. Agrega que dichas observaciones se las pedía don Cesar personalmente, cuando él llegaba al domicilio por haberlo enviado la empresa, y ahí conversaba con él.

El quinto testigo, don Darío Adrián Villalobos Cerda, manifestó que el inmueble de autos no presenta fallas. Repreguntado, indica que el trabajo que realizó en esa casa fue un socalo, trabajo que realizó en un día, con un costo aproximado de \$80.000, y otro trabajo que hizo fue el emboquillado al pilar de las panderetas, lo cual duró una hora, precisando que el valor del día es más o menos \$15.000. Contrainterrogado, precisa que ambas reparaciones se hicieron en la parte exterior de la casa, por lo que solo revisó el trabajo que él iba a hacer por fuera.

DECIMOSEPTIMO: Con fecha 9 de julio de 2018, se agregó en autos informe de perito arquitecto don Luis Felipe Merino Soto, designado mediante resolución de fecha 5 de junio de 2018 y con fecha 20 de julio del año 2018, se agregó informe pericial emitido por don Luis Alberto Viada Ovalle, designado en audiencia de fecha 31 de mayo del mismo año.

DECIMOCTAVO: La actora ha deducido la acción prevista en el artículo 18 de la LGUC en contra de la Inmobiliaria El Mirador S.A. en su calidad de



propietario primer vendedor, alegando la existencia de una serie de deficiencias en la construcción de la vivienda que adquirió en virtud de un contrato de compraventa celebrado con fecha 21 de febrero del año 2017, que detalla en su libelo. Sobre el particular, la Ley General de Urbanismo y Construcciones se aparta del régimen de responsabilidad en la construcción previsto en los artículos 2003 N° 3 y 2.324 del Código Civil, estableciendo un sistema de responsabilidad objetiva del propietario primer vendedor, que importa la carga de probar al actor únicamente la existencia del hecho, el daño y la relación causal del mismo.

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

Por consiguiente, solo toca a la demandante acreditar la calidad de propietario primer vendedor de la sociedad demandada, que el inmueble a que se refiere la acción deducida en autos adolece de fallas o defectos en su construcción y la naturaleza y monto de los daños inferidos a su parte como consecuencia de dichas fallas o defectos.

DECIMONOVENO: Que la demandada no controvertió su calidad de propietario primer vendedor del inmueble a que se refiere la acción deducida en autos, circunstancia que se encuentra refrendada con el mérito de la copia de escritura pública de compraventa, mutuo e hipoteca, de fecha 22 de febrero del año 2017 acompañada a la demanda, suscrita por doña Nidia Marisol Cortez Villanueva en representación de la sociedad Inmobiliaria El Mirador S.A. en calidad de vendedora y doña Francisca Renee Cristi Espejo, en calidad de compradora, en relación a la vivienda ubicada en calle Juan Toro N° 2720, del conjunto “Costa Milano Cuatro, Etapa III” , de esta ciudad, por un precio equivalente a 1.775 unidades de fomento, en cuyo pie se estampó una certificación del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, que da cuenta que dicha propiedad quedó inscrita a fojas 7.431 N° 3.593 del Registro de Propiedad del mencionado Conservador, correspondiente al año 2017. En consecuencia, son aplicables al caso de autos, las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que regulan las obligaciones de los responsables de la construcción, en particular, los artículos 18 y 19 de dicho texto legal.

VIGESIMO: Que la parte demandante, presentó en parte de prueba, un informe técnico en relación al estado de la vivienda nueva ubicada en calle Juan Toro N° 2720, de esta ciudad, suscrito por don Diego Riera Cristi, quien lo reconoció testimonialmente, e igualmente presentó un informe técnico de don



Cristián Flores Troncoso, en relación a los mismos hechos, en que se da cuenta de la situación del inmueble. Adicionalmente se acompañó un presupuesto de reparación, suscrito por don Marcelo Zúñiga Bustamante, que arrojó un valor de reparación del inmueble afectado ascendente a la suma de \$ 18.150.000.-, más IVA, haciendo una estimación del tiempo de reparación de la propiedad, que fija en 90 días.

Asimismo acompaña acta de recepción de vivienda, manual de uso y mantenimiento, carta de bienvenida, diversas órdenes de trabajo, una carta remitida a la actora por la sociedad demandada, una carta remitida por la actora y don César Astorga y abundante prueba fotográfica y de correspondencia electrónica mantenida entre las partes desde mediados del mes de marzo del año 2017 en adelante.

La prueba testimonial de la demandante se construye con las declaraciones de los testigos don Diego Riera Cristi, doña Maricela Barrera Farías y doña Andrea Ancapi Meza, el primero de ellos da cuenta del hecho de haber visitado el inmueble con la finalidad de constatar sus deficiencias las que se corresponden con las estampadas en el informe técnico acompañado por la actora. Las declaraciones de los restantes testigos, dan cuenta del estado de la propiedad, que es conocido por los deponentes por el hecho de haberla visitado, puesto que según señalan, son vecinas del inmueble y han debido ayudar a la demandante a trasladar sus enseres cuando la vivienda ha sido afectada por filtraciones producto de las lluvias.

VIGESIMOPRIMERO: Que por su parte la prueba de la sociedad demandada también consta de un set de fotografías del inmueble ubicado en calle Juan Toro N^o 2720 de esta ciudad, a lo que se agrega un Informe de Situación de Mercado Inmobiliario, elaborado por el señor Francisco Alcayaga Schneider, copia de reserva del inmueble, especificaciones técnicas del Conjunto Habitacional Costa Milano, acta de recepción del inmueble y 15 ordenes de trabajo referidas a la propiedad de autos.

Dicha prueba se complementa con la declaración de los testigos don Francisco José Alcayaga Schneider, doña Carola Elizabeth Muller Nuñez, don Luis Mariano Valenzuela Bustamante, don Patricio Andrés Farías García, don Darío Adrián Villalobos Cerda, el primero de los cuales se refiere mas bien a las características, naturaleza y valuación de los defectos que de acuerdo a lo consignado en la demanda, afectan a la vivienda de propiedad de la actora, la segunda da testimonio de los reclamos formulados por los propietarios de la vivienda y arreglos efectuados a la propiedad, en tanto que los tres últimos relatos discurren sobre la base de específicas reparaciones o mejoras que a cada uno de ellos les ha correspondido efectuar en el inmueble de que se trata en estos autos.

VIGESIMOSEGUNDO: Que en relación con la prueba pericial rendida en autos, ésta proviene de los dictámenes del perito don Luis Felipe Merino Soto, el que se adjunta con fecha 09 de julio del año 2018 y del perito don Luis Alberto Viada Ovalle, el que se adjunta con fecha 19 del mismo mes y año. El peritaje del señor Merino Soto, concluye que la vivienda materia de estos autos, se encuentra



en buen estado tanto exterior como interiormente, con las evidencias de la ocupación diaria de sus residentes, sin descontar los detalles que corresponden a las terminaciones, los que señala en su informe y que no constituyen problemas estructurales que pudieren constituir un peligro en las condiciones en que se encuentra. Por su parte, el peritaje del señor Viada Ovalle, contiene la constatación de diversos defectos en la terminación de la vivienda, los que valoriza en su estado actual, en la suma de \$ 9.430.000.-, estableciendo que los defectos detectados no inciden mayormente en la habitabilidad de la vivienda.

VIGESIMOTERCERO: Que pese a lo contradictoria que impresiona la prueba rendida por ambas partes en un primer análisis, la ponderación de los antecedentes allegados a estos autos debe iniciarse a partir de una premisa que no se encuentra desvirtuada con ninguna prueba rendida en el proceso, y es que la vivienda ubicada en calle Juan Toro N° 2720, sector El Sauce, en Coquimbo, que adquirió la actora por compraventa celebrada con fecha 21 de febrero de 2017, presentaba defectos de construcción de aquellas a que se refiere el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones al momento de ser recepcionada, lo que queda de manifiesto con el mérito del acta de entrega de fecha 06 de marzo del año 2017, acompañada bajo el folio 53, los informes técnicos no objetados de don Diego Riera Cristi, y de don Cristián Flores Troncoso acompañados a la demanda y la testimonial rendida por la demandante bajo el folio N° 51, consistente en los dichos del propio señor Riera Cristi, y de doña Maricela Barrera Farías y Andrea Ancapi Meza. Sobre el particular se debe tener presente que si bien el señor Riera Cristi, no reconoció el informe técnico acompañado a la demanda al momento de prestar su declaración, no es menos cierto que la demandada lejos de formular cuestionamientos a la autoría de dicho informe, fundó precisamente la tacha deducida en contra de dicho testigo, en el “informe emitido por el testigo que acredita, justifica o determina el resultado del juicio en beneficio de la parte que lo presenta”, de manera que ningún reparo se ha suscitado en relación a la circunstancia de emanar el informe referido, del testigo ya mencionado, cuyas declaraciones se condicen con su contenido. Particularmente en dicho documento se deja constancia de los defectos observados en la vivienda materia del juicio y que se hacen consistir en lo siguiente: 1.- Muros perimetrales se encuentran claramente desaplomados en sus caras exteriores, lo cual debería ser reparado con nuevas cargas de estuco por caras interiores y exteriores, previa remoción de las pinturas ya colocadas como terminación; 2.-Las terminaciones exteriores entre sobrecimientos y muros se encuentran mal ejecutadas, dejando líneas a la vista entre ambas partidas. Se requiere dejar terminación con acabado liso, o dejar zócalo de terminación de 1 cm como mínimo en la parte inferior, para posteriormente colocar pintura granulada; 3.- Terminación de piso cerámico en acceso de vivienda, acusa el desaplomo de muro exterior, debiendo ser corregido, para luego colocar la nueva terminación de piso cerámico y guardapolvos del mismo material, que actualmente se encuentran con forma curva que no corresponde; 4.- Terminación de ventana principal de living se encuentra claramente desaplomada, al colocar protección metálica se acusa una diferencia de 2 cm al menos, la cual



debiese ser corregida, ya que ventana de aluminio acabara teniendo problemas con su hoja corredera ante cualquier movimiento sísmico de consideración; 5.- En aleros del segundo piso faltan molduras en ciertas terminaciones, donde queda a la vista unión entre planchas de cielo de alero y el siding de terminación; 6.- En inicio de terminación de siding de segundo piso, debiese colocarse una moldura para ocultar terminación inferior, o un perfil de inicio del mismo tipo siding; 7.- En cielo del sector comedor, se observan claramente desniveles en la losa existente, los cuales debieran ser reparados, previa remoción de la pintura granulada existente; 8.- En muros interiores del mismo sector, se encuentran diferencias de hasta 2 cms en terminación de muros interiores, los cuales deberían ser corregidos con nuevas cargas de estuco interior, y posteriormente nuevas cornisas de poliestireno y nuevos guardapolvos del mismo tipo que los existentes. En todas estas partidas de muros, debiera aplicarse nuevamente la terminación interior de yeso o pasta muro para luego ser pintado nuevamente; 9.- En sector de escalera, se observa claramente diferencia en los niveles de la losa del segundo piso, la figura de la caja de escala se encuentra con líneas de terminación que no corresponden. Además el cubre piso colocado queda con terminaciones de pegamentos a la vista, y en primer peldaño se acusan piezas de madera quebrada colocadas bajo el cubre piso(alfombra); 10.- En pisos del segundo nivel, existen desniveles que se acusan por sobre el cubre piso instalado. Debiese realizarse un enchapado completo del piso de todo el segundo nivel, para luego colocar la nueva terminación de cubre piso; 11.- Se encuentran tabiquerías desaplomadas en segundo piso, con esquinas y terminaciones sin rematar. Se logran ver restos de huincha joint guard en algunas esquinas, lo cual no debería ser posible de apreciar en una terminación interior; 12.- Los guardapolvos y molduras de todo el segundo piso acusan las diferencias de plomos de la mayoría de los muros. Cortes de ángulos 45° en esquinas no calzan, mientras que las cornisas de poliestireno pierden sus líneas rectas en tramos interiores de los dormitorios; 13.- En baño bajo escalera, se observan terminaciones de pinturas sin rematar. Debe realizarse el “desmanche” de todas aquellas pinturas interiores; 14.- Pinturas en área de escalera se encuentran infladas, probablemente por humedad existente en el muro producto de la colocación de nuevas capas de yeso al reparar defectos existentes; 15.- En terminaciones de “pintos” en escalera, se observan diferencias de hasta 2 cms. en sus caras interiores, los cuales debieran tener la misma línea y terminación que se requiere para un detalle de ese tipo. Los guardapolvos de área de escalera se encuentran sin terminar; 16.- En acceso a baño del segundo piso existe una diferencia en nivel de piso, el cual debiera resolverse con el nuevo enchapado del piso; 17.- En marcos de puertas se aprecian los desaplomos de muros, quedando algunos de estos en evidente diferencia de plomo desde piso a cielo.

VIGESIMOCUARTO: Que la prueba reseñada en el considerando anterior y que avala la existencia de defectos en la construcción del inmueble que nos ocupa, se refrenda con la prueba documental rendida por la misma demandada puesto que ésta ha acompañado las órdenes de trabajo N° s 010391, 010371, 010369, 010360, 010335, 0009673, 0009245, 0009246, 0008796, 0008795, 0008794, 0008793,



0008792, 0008791 y 0008769, que fueron extendidas entre el 03 de marzo del año 2017 y el 18 de agosto del mismo año, y además con la testimonial de doña Carolina Muller Núñez, quien reconoce que se han atendido observaciones a solicitud del propietario, las que califica de “menores” agregando que han sido resueltas y que las observaciones eran meramente estéticas, y otras, producidas por el desgaste natural de los materiales a lo largo del tiempo, afirmación esta última que llama profundamente la atención del juez que suscribe, puesto que la vivienda fue vendida en estado nuevo y fue entregada con fecha 06 de marzo del año 2017, extendiéndose los trabajos efectuados por la inmobiliaria demandada en su interior entre el 03 de marzo y el 18 de agosto del mismo año, por lo que resulta difícil, si no imposible, concebir que las deficiencias que le afectan puedan atribuirse al desgaste por el transcurso del tiempo.

VIGESIMOQUINTO: Que en lo que a la prueba testimonial respecta, ha de señalarse que si bien los testigos de la demandada son mayores en número a los de la demandante, su examen no puede circunscribirse a un mero análisis aritmético, sino que debe privilegiarse aquella que provenga de testigos que aparezcan como mejor instruidos, imparciales y cuyos relatos se hallen conforme con la demás prueba rendida en el proceso, y en este sentido ha de repararse en primer término, que los testigos de la demandante son terceros extraños al proceso y que ningún vínculo mantienen con los hechos materia del juicio, más que por la circunstancia de haber realizado el testigo Diego Riera Cristi, una visita inspectiva a la vivienda afectada, evacuando en calidad de arquitecto, un informe que fue acompañado a la demanda, y haber constatado las testigos doña Maricela Barrera Farías y Andrea Ancapi Meza, los defectos constructivos de dicho inmueble, en virtud de la simple apreciación visual con motivo de la relación de vecindad que mantienen con la demandante. Lo anterior, contrasta con el vínculo que mantienen con los hechos, los testigos de la demandada doña Carola Muller Núñez, don Patricio Farías García, don Luis Valenzuela Bustamante, y don Darío Villalobos Cerda, puesto que la primera de ellos manifiesta haber atendido los requerimientos formulados por la demandante en relación a los vicios que presenta el inmueble en cuestión, y los tres restantes han señalado que han efectuado trabajos en la propiedad, por encargo de la sociedad constructora (El Canelo), en circunstancias que en el libelo pretensor, precisamente se cuestiona la existencia y eficacia de las respuestas dadas a los requerimientos de la actora por parte de la inmobiliaria demandada y la calidad de las reparaciones efectuadas, de manera que en este sentido, los testigos de la demandante impresionan como más imparciales.

En segundo lugar ha de atenderse a la instrucción que presentan los testigos en relación a los hechos respecto a los cuales han prestado su declaración, y en este sentido, los testigos de la demandante son testigos presenciales, el señor Riera Cristi ha efectuado una visita inspectiva al inmueble en una calidad profesional (arquitecto) que no ha sido cuestionada por la demandada, en tanto que los testigos Barrera Farías y Ancapi Meza, han visitado la propiedad aludiendo a una situación concreta referida a las filtraciones que sufrió la propiedad con motivo de las lluvias



invernales, señalando que han podido constatar que los muebles que se encontraban en su interior se han mojado, además de otras deficiencias constructivas que justifican en sus declaraciones. Por su parte, de los testigos de la demandada, el primero de ellos, don Francisco José Alcayaga Schneider hace una calificación de la naturaleza de los defectos de que adolece el inmueble, y una estimación de su avalúo, solo sobre la base de la mera exposición que se hace en la demanda, y sin haberlo visitado. En cuanto a la declaración del testigo Farías García, éste solamente hace referencia al hecho de haber realizado trabajos de instalación de una alfombra y pintado la propiedad, señalando que tanto la alfombra y la pared se encontraban sucias porque la demandante introdujo unos fierros en el inmueble, hecho que no se encuentra refrendado por ningún otro antecedente probatorio. En cuanto a la declaración del testigo Valenzuela Bustamante, éste señala que la actora requirió la construcción de un sócalo bajo las panderetas -lo que no es objeto de la demanda- y en cuanto a la nivelación del piso de la losa de arriba, señala que éste era para retirar la alfombra y poner piso flotante, lo que solo deja en evidencia la existencia de desniveles en la losa de la vivienda y no se condice con lo declarado por la testigo Muller Núñez sobre el mismo punto, quien reconociendo la existencia de un desnivel en la losa del segundo piso, sector del pasillo, señala que se retiró la alfombra, se reparó y para nuevamente cambiar la alfombra, sin hacer alusión a la instalación de piso flotante, lo que por lo demás, habría hecho innecesario el reemplazo de la alfombra. Finalmente el testigo Villalobos Cerda señala que solo hizo un sócalo y emboquillado en el pilar de las panderetas, en la parte exterior de la casa, por lo que solo revisó el trabajo que iba a hacer por fuera, de manera que con el mérito de lo señalado, cabe concluir que los testigos de la demandante aparecen como mejor instruidos en los hechos que los de la demandada.

Finalmente los testigos de la demandante aparecen más acordes con los restantes antecedentes del proceso, que en mayor o menor medida dan cuenta de deficiencias en la construcción y/o terminaciones de la vivienda adquirida por la actora, las que en un grado han podido ser subsanadas conforme al relato que efectúa la misma demandada en su contestación, y en otro, subsisten, pero en definitiva, existen y se han constatado con la prueba rendida en autos, en especial la documental consistente en el acta de recepción, órdenes de trabajo, informes técnicos acompañados a la demanda e informes periciales aportados por iniciativa de ambas partes, circunstancia que resta verosimilitud a lo declarado por los testigos Luis Mariano Valenzuela Bustamante y don Patricio Andrés Farías García, que descartan de plano la existencia de fallas o defectos en la construcción. Válido resulta reiterar en esta parte lo señalado en el considerando vigesimocuarto de esta sentencia en relación con las declaraciones de la testigo doña Carolina Muller Núñez, que atribuye parte de los defectos cuyo resarcimiento se demanda, al paso del tiempo, afirmación que carece de lógica atendido lo señalado en dicho considerando.



Por las razones ya señaladas, se atribuirá mayor valor a las declaraciones de los testigos de la demandante en desmedro de los testimonios aportados por la parte demandada.

VIGESIMOSEXTO: Que igualmente, de los antecedentes aportados por las partes, se infiere que la demandante, indudablemente ha experimentado un daño patrimonial producto de las deficiencias constructivas que afectan el inmueble de su propiedad, el cual ha sido cifrado dentro de un rango que se encuentra comprendido entre la suma de \$ 2.000.000.- según lo expresado por el testigo de la demandada don Francisco José Alcayaga Schneider, que corresponde al costo de reparación de las deficiencias de que da cuenta el libelo pretensor, hasta la suma de 18.150.000.- más el impuesto al valor agregado, cantidad que se consigna como presupuesto de reparación emitido por don Marcelo Zúñiga Bustamante a nombre de MZ Construcciones, como valor de reparación del inmueble y que se acompaña a la demanda. En relación a lo anterior, la demandada ha señalado en su contestación, que muchos de los defectos que acusa la actora corresponden a márgenes de tolerancia admitidos por las especificaciones técnicas de la propiedad y otros, a desperfectos que han sido corregidos, de manera que existiendo contradicción en cuanto a la trascendencia y subsistencia de los defectos que afectan el inmueble, habrá de estarse a lo observado por los peritos que evacuaron sus respectivos informes en estos autos, por tratarse de dictámenes elaborados sobre la constatación más reciente de la situación de la vivienda y asentados en los conocimientos técnicos propios de su especialidad.

VIGESIMOSEPTIMO: Que de una primera aproximación a los dictámenes evacuados por los peritos perito don Luis Felipe Merino Soto, y don Luis Alberto Viada Ovalle, estos impresionan como contradictorios puesto que el primero de ellos consigna en sus conclusiones que la vivienda materia de estos autos, se encuentra en buen estado tanto exterior como interiormente, y no presenta problemas estructurales, en tanto que el peritaje del señor Viada Ovalle, contiene la constatación de diversos defectos en la terminación de la vivienda, los que valoriza en su estado actual, en la suma de \$ 9.430.000.-.

Sin embargo, de un mejor análisis es posible señalar que el dictamen del señor Merino no excluye la existencia de defectos constructivos en el inmueble, señalando a modo de ejemplo que los desniveles que se observan en la loza no constituyen falla estructural, que si bien se observa descuadre entre la protección colocada y la estructura de una ventana, ésta no presenta problemas de desplazamiento, que el fragüe de los bordes de una ventana se encuentra resquebrajado y desprendido pero puede ser reparado, que se recomienda encuadrar el espejo del baño para corroborar que no corresponde a un descuadre del muro, que se observa en las bisagras de la puerta del baño, que falta 1 de 3 tornillos con los cuales debían estar fijadas y que éstas quedaron en el caso del baño del primer piso, con los pasadores hacia abajo, lo que se debe corregir, agregándose que los sacados o biselados para la colocación de las bisagras se encuentra realizado, observándose en una de las bisagras del baño, que el borde no se encuentra al



borde del marco de la puerta, que los desniveles existentes en la losa del segundo piso se encuentran dentro del margen de tolerancia de un 0.5%, que el fragüe del peldaño de acceso al 1/2 baño se encuentra partido y fisurado, recomendándose su reparación, concluyendo que los defectos observados no corresponden a fallas estructurales que pudieran constituir un peligro, precisando que éstas de todos modos, corresponden a la garantía que se posee con respecto a las terminaciones de la vivienda, por lo que se deben realizar las solicitudes correspondientes al propietario primer vendedor. En el caso de autos, las solicitudes formuladas por la propietaria, se encuentran latamente acreditadas con el mérito de la nutrida correspondencia electrónica mantenida entre las partes y que se adjunta a la demanda, así como con los reclamos formulados por la actora al Servicio Nacional del Consumidor, y que fueron remitidos a este juicio por dicha entidad.

El perito Viada Ovalle por su parte, coincide con el perito Merino, en cuanto a que los defectos observados en la vivienda, no inciden en su habitabilidad, y corresponden más bien a terminaciones que no comprometen su estabilidad estructural, a lo que agrega que no existe una depreciación del inmueble en términos que la hagan relevante producto de las deficiencias que constata. Las observaciones del perito dan cuenta que las caras exteriores de los muros perimetrales de la vivienda presentan marcadas imperfecciones en los estucos, que el encuentro entre el guardapolvo y el cerámico en el acceso de la vivienda, se encuentra mal ejecutado producto del desaplome del estuco de los muros, que la ventana principal del living presenta un descuadre que se traduce en un mal funcionamiento llegando incluso a atascarse, que se encuentra pendiente la instalación de molduras en ciertas terminaciones, que se observó que se encuentra efectivamente mal ejecutado el inicio del recubrimiento tipo siding del segundo piso, porque requiere una plancha especial de inicio o moldura para ocultar ese tipo de terminación, se observa que en el cielo del comedor, pese a haber efectuado por parte de la inmobiliaria, trabajos de acabado en el estuco y granulado de terminación, ésta acusa bastantes imperfecciones, algunas de ellas muy notorias, se observa que efectivamente los muros interiores del sector comedor presentan desaplomes e imperfecciones de estuco que afectan a las cornisas y guardapolvos, se observa que el sector de escalera se encuentra muy mal ejecutado mostrando defectos en las huellas, donde en algunas partes no tiene dimensión y las contrahuellas son de distintos tamaños, además las terminaciones del cubrepiso y cubrepolvo están mal ejecutadas y manchadas, se observa que los niveles del segundo piso presentan imperfecciones considerables, requiriendo realizar una labor de emparejado en base a mortero autonivelante y volver a poner la alfombra cubrepiso, se observa la tabiquería desaplomada en el segundo piso, se observa que toda la caja de la escaleta presenta muchos problemas de ejecución que obligan a realizar un trabajo completo en ese sector de la vivienda, algunas puertas presentan descuadres en los marcos, requiriendo realizarles rebajes para corregirlas: El costo de reparación de los defectos observados, los cifra el perito en la suma total de \$ 9.430.000.-



En definitiva, ambos informes coinciden en cuanto a la existencia de deficiencias en las terminaciones del inmueble, que no comprometen su estructura y que no lo hacen inhabitable, descartando la existencia de una depreciación en la vivienda que deba ser indemnizada, por lo que solo resta determinar la magnitud de dichas deficiencias y su avalúo.

VIGESIMOCTAVO: Que apreciados los informes de los peritos indicados en el considerando anterior, de conformidad con las reglas de la sana crítica, se le dará pleno valor probatorio para los efectos de acreditar el daño patrimonial que ha sufrido la demandante producto de la mala ejecución o ejecución imperfecta de las terminaciones de la vivienda de su propiedad, al dictamen emanado del perito Viada Ovalle, toda vez que sus conclusiones resultan más concordantes con la demás prueba rendida en autos, en particular, con los informes técnicos acompañados a la demanda, elaborados por el señor Diego Riera Cristi y don Cristian Flores Troncoso y la prueba testimonial rendida por la demandante, a lo que cabe agregar que las observaciones efectuadas por el perito se hacen cargo de cada uno de los puntos desarrollados en la demanda, lo que no se evidencia con la misma claridad en el informe del perito señor Merino cuyas apreciaciones se extienden incluso a rubros no considerados en el libelo, tales como las condiciones de las panderetas del cierre perimetral, puerta de la cocina y bisagras del $\frac{1}{2}$ baño, entre otras.

Todos los defectos que se han consignado en el informe del señor Viada Ovalle, son claramente atribuibles a vicios en la construcción e instalaciones, puesto que dicen relación con la nivelación del suelo y el aplomo de los espacios destinados a la instalación de puertas y ventanas, por lo que resulta evidente que la demandante se ha visto afectada al adquirir una vivienda que presenta una serie de fallas que alteran su funcionalidad.

VIGESIMONOVENO: Que no obstan en nada a lo razonado, las órdenes de trabajo suscritas por responsables de la vivienda acompañados por la demandada, o el acta de entrega de del inmueble, puesto que dichos antecedentes, solo dan cuenta de la entrega de la propiedad y la realización de múltiples trabajos ejecutados en ésta, pero no constituyen un finiquito o un acto de exención de responsabilidad, ni dan cuenta de la calidad ni de la eficacia de las reparaciones efectuadas, a lo que cabe agregar que los defectos en la construcción o en las reparaciones efectuadas, no necesariamente pueden advertirse en el acto de su recepción, sino que se pueden constatar o evidenciarse con el uso de la vivienda a través del tiempo, siendo ésta una de las razones por las que el legislador optó por apartar esta clase de responsabilidad, del régimen general contenido en el Código Civil, ampliando el plazo de prescripción en el caso de vicios en la construcción, a entre 3 a 10 años.

TRIGESIMO: Que por consiguiente, se accederá a la demanda en la parte en que se persigue el pago de una indemnización por daño emergente, hasta la suma de \$ 9.430.000.- correspondiente al costo de reparación de la vivienda



consignado en el informe del perito señor Viada Ovalle, rechazándose el cobro de otros rubros tales como arriendo, visitas inspectivas y gastos de mantención mensual de la vivienda, por no haberse acompañado antecedentes probatorios encaminados a acreditar su existencia y/o monto, procediendo por las mismas motivaciones, el rechazo del cobro de la suma que se demanda a título de lucro cesante.

TRIGESIMOPRIMERO: Que en cuanto al daño moral, se debe considerar que con la testimonial rendida por la actora, se acredita que el inmueble de autos, se encuentra habitado por su dueña y su grupo familiar, la que ha debido soportar los efectos producidos en la propiedad, derivados de sus deficiencias constructivas, tales como la necesidad de abandonarla tras cada lluvia y el deterioro de sus muebles producto de la humedad, a lo que cabe agregar que la escritura de compraventa acompañada a la demanda, da cuenta que la propiedad se encuentra gravada con garantía hipotecaria. Dichos antecedentes constituyen elementos ciertos que permiten presumir que el inmueble de autos corresponde a una primera vivienda de la actora, adquirida a plazo a través de mutuo hipotecario, con fines habitacionales de su dueña y grupo familiar, y no existe fundamento legal ni de equidad que justifique que la compradora de una vivienda deba tolerar los menoscabos provenientes de las filtraciones u otros defectos como desniveles y desaplomes que afecten la funcionalidad del inmueble, bajo el pretexto de tratarse de una vivienda económica.

TRIGESIMOSEGUNDO: Que conforme a las circunstancias que se han expresado, resulta válido colegir que las expectativas creadas y no cumplidas, así como la vivencia diaria de las evidentes incomodidades que se pueden suponer como producto de las filtraciones, desniveles y en definitiva, del funcionamiento irregular y defectuoso de la vivienda que adquirió la demandante, no han podido sino incubar en su dueña, un sentimiento de desazón, frustración e impotencia, acrecentado por el hecho que, como se ha dicho, se trata de un inmueble adquirido a plazo, resultando relativamente sencillo el ejercicio de sustituirse a la posición de una persona que debe efectuar pagos periódicos como contrapartida de una prestación que no se estima satisfecha y dimensionar el menoscabo moral que para cualquier individuo normal, puede derivarse de dichos presupuestos, menoscabo que resulta susceptible y debe ser indemnizado, y sobre la base de las consideraciones señaladas, se fijará como indemnización a título de daño moral, la cantidad de \$ 3.000.000.- (tres millones de pesos).

TRIGESIMOTERCERO: Que no existen otros antecedentes que alteren lo razonado.

Por estas consideraciones, y visto además lo dispuesto en los artículos 1.437, 1.698, 1.700, 1.702, y 1.712 del Código Civil, 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y 3, 144, 160, 170, 342 N^o 3, 358, 384, 408 y 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, SE DECLARA:

I.- Que se rechazan las tachas deducidas por la demandada en contra del testigo Diego Antonio Riera Cristi, y por la demandante en contra de los testigos



doña Carola Elizabeth Müller Núñez, don Patricio Andrés Farías García, don Luis Mariano Valenzuela Bustamante, y don Darío Adrián Villalobos Cerda.

II.- Que SE HACE LUGAR a la demanda deducida con fecha 22 de noviembre del año 2017, por doña FRANCISCA RENEE CRISTI ESPEJO, en contra de la sociedad Inmobiliaria El Mirador S.A., ya individualizada en estos autos, solo en cuanto se condena a la demandada a pagar a la actora, a título de indemnización de perjuicios por daño emergente, la suma de \$ 9.430.000.- (nueve millones cuatrocientos treinta mil pesos) más intereses y reajustes devengados a partir de la fecha de la notificación de la demanda y hasta que se efectúe el pago, y a título de daño moral, la suma de \$ 3.000.000.- (tres millones de pesos) más intereses que se devengarán a contar de la fecha de notificación de la presente sentencia y hasta que se efectúe el pago, rechazándose la demanda en la parte en que se persigue el pago de sumas superiores a la señaladas o por otros conceptos tales como gastos, desvalorización o lucro cesante.

III.- Que se condena a la parte demandada al pago de las costas de la causa.

Notifíquese y en su oportunidad, archívese.

Rol N^o 2826-2017

Dictada por don Ismael Fuentes Navarrete, Juez Titular.

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



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

A contar del 12 de agosto de 2018, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>