

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 5° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-28887-2016
CARATULADO : SOTO / INMOBILIARIA MIRAFLORES
DEL CENTRO S.A.

Santiago, nueve de Abril de dos mil diecinueve

VISTOS,

A fojas 1, y rectificando la demanda a fojas 63 y 68, don Gonzalo Fernando Soto Telechea, químico, en representación convencional de don Fernando Antonio Soto López, economista, con domicilio en calle Cardenal Tavera 6, planta 1, puerta C, 28050, Madrid, Reino de España, ambos domiciliados para estos efectos en calle Hernando de Aguirre N° 201, oficina 403, comuna de Providencia, interpone demanda de indemnización de perjuicios en juicio sumario especial del artículo 19 del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en contra de Inmobiliaria Miraflores del Centro S.A., sociedad anónima del giro de su denominación, representada legalmente por don Ignacio Daniel Cargioli Vila o por don Cristian Letelier Braun, todos con domicilio en Avenida Apoquindo N° 3721, piso 9, comuna de Las Condes, en razón de los antecedentes de hecho que expone.

Expresa que a partir del año 2012, la sociedad demandada Inmobiliaria Miraflores del Centro S.A., entidad controlada por el Grupo Penta, desarrolló un proyecto inmobiliario habitacional denominado Edificio Innovo, ubicado en la calle Víctor Rae N° 4580, de la comuna de Las Condes.

Relata que atraído por las falaces afirmaciones de los vendedores encargados de colocar el proyecto en el mercado, el demandante, decidió adquirir de la Inmobiliaria la unidad correspondiente al departamento número 604, inmueble por el cual pagó la suma de U.F. 7.336, equivalentes a más de \$190.000.000 a la fecha de la demanda.

Indica que desde su adquisición, la propiedad ha demostrado haber sido edificada con graves defectos constructivos en sus terminaciones, entre



«RIT»

Foja: 1

los cuales se encuentran filtraciones, defectos en tabiques interiores, desaplomaje de muros y losas, errores en la instalación de cañerías, mala instalación de ventanas de termo panel y discrepancias generalizadas entre las especificaciones técnicas y lo realmente construido.

Sostiene que todos estos defectos constructivos han causado a don Fernando Soto un agravio pecuniario ascendente a la suma de \$39.300.191.-

Señala que por medio de la demanda se hace valer la responsabilidad estricta calificada que asiste a la demandada en su calidad de propietario primer vendedor del inmueble adquirido por don Fernando Soto, todo de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la LGUC, normas que obligan al desarrollador inmobiliario a responder por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos de la construcción por él realizada.

Explica que a mediados del año 2013, don Fernando Soto decidió adquirir una propiedad en la cual habitar con su familia, compuesta por él, su mujer y su pequeño hijo, a la sazón, de un año de edad. Después de analizar la oferta disponible en numerosos proyectos, fue atraído por la publicidad desplegada por Penta para el Edificio Innovo, el cual era ofrecido como un inmueble de alta gama y excepcionales características.

Afirma que la propaganda de Penta se ufanaba de ofrecer un “exclusivo proyecto” de “líneas modernas y óptima calidad”, supuestamente construido con los más altos estándares y “finas terminaciones”. El personal de la demandada a cargo de las ventas se jactaba que ésta había sido la desarrolladora del exclusivo proyecto inmobiliario que fue construido en el lugar donde antes se emplazaba el Cine Las Lilas, de la comuna de Providencia, y llegó al punto de indicar a don Fernando Soto que podía visitar dicho edificio para imponerse personalmente del nivel de tal proyecto, ya que supuestamente ambos tendrían el mismo nivel de calidad y sofisticación.

Indica que don Fernando Soto dio crédito a los dichos sobre la supuesta calidad excepcional del proyecto y fue convencido para reservar y ofrecer el precio antes indicando a cambio del departamento 604, la bodega



«RIT»

Foja: 1

17 y el estacionamiento 10 del mismo. A los pocos días de recibida, la oferta indicada fue aceptada por la demandada.

Manifiesta que fue así que con fecha 18 de diciembre de 2013, mediante instrumento privado autorizado ante la Notaría de don Ricardo San Martín Urrejola, las partes de autos suscribieron un contrato de promesa de compraventa, mediante la cual la demandada se obligó a construir y vender a don Fernando Soto la propiedad ya varias veces singularizada, obligándose este último a pagar el precio convenido de U.F. 7.336.-

Sostiene que finalmente, casi dieciocho meses después de suscrita la promesa, el día 5 de junio de 2015, mediante escritura pública suscrita en la notaría de doña Miriam Amigo Arancibia, bajo el repertorio número 8298, don Fernando Soto y la demandada Inmobiliaria Miraflores suscribieron el contrato definitivo de compraventa de la propiedad, título que fue registrado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago a nombre de su mandante con fecha 25 de agosto del mismo año, en la inscripción de dominio número 88122, fojas 59645.

Expresa que el mismo mes de junio de 2015, la propiedad fue entregada materialmente al demandante por parte de la inmobiliaria. En ese mismo acto, don Fernando Soto pudo notar que el departamento por el que había pagado más de \$190.000.000.- había sido construido con serios defectos en sus terminaciones.

Sostiene que entre ellos se pueden mencionar los siguientes defectos constructivos:

a) Encuentro de tabiques superior: la instalación del papel mural, en la sección del punto 1 del plano demostrativo, no fue correctamente instalado. Además, a partir de una filtración de agua y la reparación defectuosa, el papel se sigue desprendiendo.

b) Piso: en el sector de la salida del baño de visitas, punto 2 del plano demostrativo, las tablas del piso flotante están arqueadas a consecuencia de la humedad y el encuentro entre ellas está marcado por una elevación.

c) Papel mural mal instalado: en la sección del punto 3 del plano demostrativo, la mala instalación del papel es evidente, desprendiéndose de la parte inferior del tabique cercano a la puerta el closet.



Foja: 1

d) Interior closet pasillo: según consta en el punto 4 del plano demostrativo, el uso del registro de las instalaciones tiene un sello defectuoso.

e) Ventana termo panel dormitorio 3: tiene serios defectos de aislación, encontrándose manchas de hongos por la humedad que entra a la propiedad desde el exterior. Según consta en el punto 5 del plano demostrativo, faltan los sellos en la perfilería horizontal que divide el paño fijo inferior con las correderas superiores. Ello genera una separación de al menos 2 milímetros que permite el paso de una corriente de aire desde el exterior haciendo que la aislación térmica sea muy deficiente.

f) Muro eje 13 - dormitorio principal: en la sección del punto 6 del plano demostrativo, es evidente la mala instalación de los revestimientos del muro. A una distancia de 120 cm de la ventana hacia el interior y a una altura de 150 cm se puede apreciar como el revestimiento de aislación está suelto, se comprueba con golpes suaves al muro la mala instalación de estos elementos

g) Ventana termo panel - dormitorio principal: en este punto se vuelven a observar los serios defectos de aislación y mala instalación de ventanas termo panel. Según consta en el punto 7 del plano demostrativo, se aprecia una diferencia al momento de abrir la ventana con el marco fijo lateral (por el lado del eje 13). En el extremo superior hay 13 mm y en el extremo inferior 3 mm.

h) Grifería cocina: según consta en el punto 8 del plano demostrativo, la grifería de la cocina tiene elementos defectuosos que generan una filtración de agua permanente por el costado del cuello de la llave. Ello no sólo es molesto para su uso, sino que además genera un gasto de agua continuo.

i) Base ducha - baño principal: punto 9 del plano demostrativo. Nuevamente se observa la mala instalación de la grifería y sus elementos defectuosos, ya que el soporte para la ducha teléfono que va en la parte superior del muro no es capaz de sostener la challa por donde sale el agua, se inclina hacia abajo haciendo que el agua se dirija directamente hacia los pies de quien está tomando un baño y no permite ducharse cómodamente, ya que el agua no tiene el ángulo necesario de caída.



Foja: 1

j) Grifería lavamanos - baño visitas: la llave instalada tiene un cuello tan corto, que el uso de la misma resulta ser poco funcional, no permite un lavado cómodo de manos y además produce salpicaduras de agua al mueble del lavamanos. Se eligen dos productos que parecen no ser compatible entre ellos para un funcionamiento correcto. Punto 10 del plano demostrativo.

k) Papel mural en estar: aquí nuevamente, la mala instalación del papel es evidente. Consta en la sección del punto 11 del plano demostrativo, esto es en el encuentro inferior de ejes 13 con G, que el papel mural esta desprendido del muro y englobado.

l) Papel mural en dormitorio 2: nuevamente, la mala instalación del papel es evidente. Como se ha señalado en los puntos anteriores y ahora en la sección del punto 12 del plano demostrativo, lo instalado son parches y tiras del papel, muy alejados de las finas terminaciones publicitadas. Este defecto se aprecia en todo el departamento, pero en el caso de los dormitorios es muy visible. El tabique de esta zona además se encuentra suelto.

m) ventana termo panel estar y comedor: los defectos de aislación y defectuosa instalación de las ventanas de termo panel siguen presentes en el punto 13 del plano demostrativo, donde se aprecian diferencias al momento de abrir la ventana con el marco fijo lateral. Así, en el lado del eje 11, hay una diferencia superior de 13 mm, mientras que en la parte inferior hay una diferencia de 5 mm. De igual forma en las ventanas del lado del eje 13, hay una diferencia superior de 15 mm, mientras que en la parte inferior hay una diferencia de 1 mm.

n) Estar: en la sección del punto 14 del plano demostrativo, los defectos constructivos se visualizan a simple vista por notorios desniveles entre piso, muro y cielo. En el lado del eje 13 hay un cambio de altura de piso a cielo muy significativo, ello porque en el costado del eje 13 con G hay una altura de 233,9 cm y al costado de la ventana hay 231,9 cm. Estos 2 centímetros hacen que se obtenga una vista inclinada del cielo. Esto ocurre en una distancia de 362 cm de largo, es decir una pendiente de casi un 1%.

o) Cielo pasillo - dormitorios: según consta en el punto 15 del plano demostrativo, la pintura esta resquebrajada.



«RIT»

Foja: 1

p) Estacionamiento N° 10 – primer subterráneo: existe una gran filtración desde la parte superior de la losa, donde existe un jardín exterior y canaletas de aguas lluvia que filtran agua y mantienen en permanente humedad el estacionamiento.

Indica que apenas eran advertidos por los ocupantes de la propiedad, todos estos errores de construcción fueron informados al personal de la inmobiliaria encargado de la reparación de los numerosos defectos que presentaba el proyecto, tarea que eufemísticamente se denomina “postventa” en el negocio inmobiliario.

Relata que originalmente su parte atribuyó la existencia de estas cuadrillas de obreros a la buena fe de la demandada para responder prontamente a imprevistos que pudieran presentarse en este tipo de obras. Sin embargo, el correr de los meses demostró que la postventa dispuesta por Penta se limitaba a visitar la propiedad, tomar nota de los múltiples defectos constatados y dar vagas promesas sobre su pronta reparación, la cual nunca llegaba a efecto. Todo ello con claro fin de hacer desistir a los compradores de sus reclamos, muchos de quienes prefirieron ejecutar a su costo los arreglos necesarios para corregir los desperfectos constructivos que en justo derecho eran de cargo de la Inmobiliaria.

Señala que transcurrió todo el segundo semestre del año 2015, sin que la inmobiliaria diera una solución medianamente satisfactoria a los defectos de terminaciones de la propiedad de su mandante, siendo el más grave de ellos la falta de hermeticidad y consecuentes filtraciones de los ventanales de termo panel de la Propiedad.

Expone que frente a los primeros reclamos, la inmobiliaria dispuso arreglos sobre las filtraciones que fueron ejecutados de mala forma, pintando sobre el hongo y la humedad existente, y sin corregir el deterioro por la humedad del piso. De hecho, las filtraciones continuaron al mes de ser “arreglados”.

Observa que el invierno del 2015 fue especialmente crudo, lo que obligó a don Fernando Soto a instalar cierres de vidrio en las terrazas de la propiedad para proteger a su familia, especialmente a su hijo menor de edad, de las inclemencias climáticas. Cabe recordar que a pesar de los constantes reclamos por las fallas de hermeticidad de los termopaneles



Foja: 1

originales, éstos nunca fueron reparados por la inmobiliaria, lo que obligó a realizar un desembolso adicional que no se habría hecho si la propiedad hubiera sido correctamente terminada.

Afirma que perjuicio de esta reparación, los meses transcurrían sin que la demandada diera una respuesta contundente a los demás reparos formulados por don Fernando Soto, quien ya en el segundo trimestre del año 2016 comenzó a demostrar signos de un trastorno de ansiedad originado en el estrés causado por los graves defectos constructivos de su vivienda, los que desembocarían en una crisis ansiosa que tuvo lugar en el mes de junio de 2016.

Manifiesta que finalmente a mediados de 2016 y ante la nula respuesta de la inmobiliaria, don Fernando Soto se vio obligado a encargar una inspección externa de la propiedad, a fin de constatar los defectos constructivos de los que adolecía y a comenzar a preparar la presente acción civil indemnizatoria.

En cuanto al derecho, señala que la construcción es una de aquellas áreas de la economía y de la industria que el legislador se ha encargado de regular pormenorizadamente, atendidas no sólo la importancia económica y social de la actividad, sino también por su carácter eminentemente técnico.

Indica que así, la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), su Ordenanza General (en adelante como “OGUC”) y las distintas normas técnicas aplicables a las diferentes tareas del proceso constructivo contienen el estatuto legal de responsabilidad especial de los agentes de la construcción.

Relata que la LGUC ha sufrido diversas modificaciones desde la promulgación de su texto original en el año 1975, siendo la más relevante de ellas, la Ley 19.472 de 1996, más conocida como Ley de Calidad de la Construcción. Respecto de ella se ha dicho que es “el primer cuerpo legal dictado con la precisa finalidad de garantizar la calidad de la construcción, al conferir una mayor protección a las personas por los daños sufridos por los vicios de la construcción” (Boggiano Silva, Macarena. “La responsabilidad civil de los profesionales de la construcción”. En Revista de Derecho Administrativo Económico, 2005, N° 15, p. 115).



Añade que así también lo corrobora la historia de la Ley 19.472. En efecto, diversas intervenciones, mociones e informes acreditan que la finalidad perseguida fue “fijar normas mínimas que las empresas constructoras deben cumplir respecto del bien producido” (Sesión 38°, martes 14 de septiembre de 1993, p. 3967, entre muchas otras).

Arguye que para lograr esta finalidad se introdujeron numerosas modificaciones particulares al texto de la LGUC, entre ellas las que establecían la responsabilidad personal de los profesionales que intervienen en las respectivas tareas de construcción y diseño; y la responsabilidad subsidiaria de los representantes legales de la inmobiliaria, en caso que ésta se hubiese disuelto al momento de perseguir su responsabilidad civil.

Observa que la modificación más relevante para nuestros efectos fue el establecimiento de un régimen especial de responsabilidad estricta calificada, que constituye una excepción a la regla general de la responsabilidad por culpa. Este tipo de responsabilidad determina que no deberá realizarse un juicio de (dis)valor o reproche a la conducta del sujeto sino que al resultado o a la calidad de la cosa. Más específicamente, se estableció como factor de imputación la presencia de una falla, error o defecto en la construcción, con total independencia de la culpa o dolo del demandado.

Expresa que el artículo 18 inciso 1° de la LGUC es perentorio en la materia, señalando que “el propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos de 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 o perjuicios”.

Agrega que si se analiza la LGUC en armonía con la OGUC y las normas técnicas que forman parte de la regulación sectorial de la construcción, se podrá comprender que todas estas reglas de responsabilidad tienen un doble objetivo. Por un lado, persiguen la protección a la víctima en los casos de vicios o defectos en la construcción; y, por otro lado, se encaminan a resguardar la calidad de las edificaciones, estableciendo incentivos para una construcción exenta de vicios o fallas.



En cuanto a la naturaleza jurídica de la responsabilidad establecida en la Ley de Urbanismo y Construcciones, expresa que cuando se está frente a una hipótesis como la de autos, donde existe una convención que en principio vincula jurídicamente a las partes y producto de los defectos en la construcción se generan daños a quien no está en la posición de deber soportarlos, se ha tratado de determinar cuáles deben ser las reglas a aplicar en la persecución de la responsabilidad establecida, esto es, determinar si se aplican las normas de la LGUC, las normas sobre responsabilidad contractual o extracontractual del Código Civil, u otra.

Afirma que al respecto “existe consenso en la doctrina que se trata de una responsabilidad que nace al margen de la responsabilidad contractual que puede existir entre los involucrados”. (Boggiano Silva, Macarena. Óp. Cit., p. 117).

Observa que en el mismo sentido se ha pronunciado la Excelentísima Corte Suprema en diversos fallos.

Arguye que el máximo tribunal de nuestro país ha asentado su doctrina en el sentido que el estatuto de responsabilidad establecido en la LGUC tiene su origen precisamente en dicha ley, configurándose como un sistema de responsabilidad independiente, que excluye las reglas de la responsabilidad contractual, sin perjuicio de la aplicación supletoria que correspondería a las normas de la responsabilidad extracontractual.

Indica que esta calificación jurídica, compartida por doctrina y jurisprudencia, es fiel reflejo de la intención del legislador y del espíritu de la ley. Como se ha visto, se configuró un ámbito en el que la responsabilidad surgiría por la sola frustración de su cometido: la presencia de vicios y defectos en la construcción de viviendas y obras en el país

En cuanto a los requisitos de la indemnización de perjuicios contemplada en el artículo 18 dela LGUC, señala que nace la obligación de indemnizar el daño ocasionado cuando existan fallas o defectos en la construcción.

Sostiene que este caso en particular funda directamente su acción en lo preceptuado en el artículo 18 de la LGUC, que concede la acción de indemnización de perjuicios por defectos fallas o errores en la construcción en virtud de un factor de imputación objetiva, lo que significa que el análisis



«RIT»

Foja: 1

de la culpa en la conducta del sujeto pasivo es irrelevante siendo el elemento de imputación especial el defecto de la obra.

Expresa que sin perjuicio de ello, deberá aplicarse de manera supletoria el régimen general de responsabilidad extracontractual que se contempla en el artículo 2314 del Código Civil. Manifiesta que conforme lo anterior, los requisitos legales que hacen procedente en este caso la acción de indemnización de perjuicios en contra de la demandada ya individualizada, son los siguientes:

En cuanto a la capacidad, afirma que la LGUC no contiene disposiciones a su respecto, por lo que deberá recurrirse a las reglas generales acerca de la capacidad delictual o cuasidelictual. Al respecto, los artículos 2318 y 2329 del Código Civil disponen que sólo son incapaces los infantes, los menores y los dementes.

Afirma que ninguna de las demandadas de autos se encuentra en alguna de aquellas hipótesis. Así, siendo las excepciones a la regla de la capacidad de derecho estricto, debe necesariamente concluirse que las demandadas de autos son absolutamente capaces de incurrir en responsabilidad extracontractual.

Agrega, respecto de la capacidad de las demandadas que están constituidas como personas jurídicas, que es la propia LGUC la que dispone que éstas serán responsables (solidariamente al profesional que actúe por ellos), de los perjuicios que irroguen y, en consecuencia, ninguna duda cabe a cerca de su capacidad.

En cuanto al factor de imputación de la responsabilidad, indica que este es precisamente el ámbito donde las disposiciones acerca de la responsabilidad de los profesionales que intervienen en la construcción cobran mayor relevancia.

Cita el inciso 1º del artículo 18 de la LGUC. Expone que la LGUC dispone un criterio de imputación de responsabilidad que no atiende a la conducta del autor del daño sino a la calidad de la cosa o al resultado obtenido. En otras palabras, el factor de imputación es objetivo contra el propietario primer vendedor toda vez que la ley le impone una obligación de resultados, una responsabilidad calificada por los defectos o fallas que presente la obra, de manera tal que la culpabilidad de la conducta que lo



«RIT»

Foja: 1

originó es irrelevante, pudiendo exonerarse de responsabilidad únicamente si prueba el caso fortuito o la fuerza mayor.

Señala que la Ordenanza en su artículo 1.1.2 define que el Propietario Primer Vendedor es aquel “titular del dominio del inmueble en que se ejecutó una obra y que realiza, a cualquier título, después de su recepción definitiva, la primera enajenación de la totalidad o de cada una de las unidades vendibles”. En otras palabras, el sujeto pasivo del inciso 1º del artículo 18 de la LGUC es el empresario inmobiliario, quien construye para vender unidades de un edificio.

Arguye que de lo anterior no cabe sino concluir que esta responsabilidad del constructor constituye una excepción al principio general de la responsabilidad por culpa, en la medida que no exige un actuar negligente o doloso, sino que atiende a la existencia de una relación causal entre la falla o defecto constructivo y el daño sufrido por el perjudicado. En otros términos, no implica un juicio de (dis)valor respecto de la conducta del demandado, sino que solamente requiere que el daño se produzca a consecuencia de una actividad cuyo riesgo la ley ha sometido a un estatuto de responsabilidad sin negligencia.

Precisa que el fundamento de este estatuto de responsabilidad, más estricto que la regla general, se encuentra en el riesgo creado por quien desarrolla una actividad determinada, en este caso, la actividad constructiva y su posterior venta. No atiende a la infracción u omisión de un deber de cuidado, de ahí que resulte innecesario el juicio de valor respecto de la culpabilidad del demandado.

Sostiene que así, la inmobiliaria demandada, quien era dueña del inmueble donde desarrolló el denominado Edificio Innovo y quien posteriormente transfirió una de sus unidades al señor Fernando Soto, todo según consta en el contrato de compraventa acompañado en el primer otrosí de esta presentación; en su calidad de propietario primer vendedor, es el principal responsable civil por defectos que ésta tenga en su estructura, en sus elementos constructivos o en sus terminaciones, habiendo contraído una responsabilidad estricta calificada por el solo hecho de actuar bajo el ámbito de aplicación de la LGUC.



«RIT»

Foja: 1

Agrega que este estatuto de responsabilidad, al igual que el caso de la culpa, requiere de un juicio negativo de valor. La diferencia con aquél estriba en que en la responsabilidad estricta calificada se exige “una valoración objetiva de la calidad de una cosa o de un servicio, de conformidad con el estándar de calidad que el público tiene derecho a esperar” (Barros Bourie, Enrique. “Tratado de la Responsabilidad Extracontractual”. Editorial Jurídica de Chile, Santiago, Chile, 2006, p.448).

Razona que para establecer la responsabilidad estricta calificada, debe acreditarse la existencia de un defecto, con prescindencia de la acción u omisión de la que ese efecto es resultado. Señala que así lo ha consagrado la jurisprudencia de la Excelentísima Corte Suprema. Afirma que en el caso sub lite, no es necesario ni pertinente analizar la conducta de la inmobiliaria. Bastará acreditar la existencia de un defecto, error o falla en la construcción para que se vea obligado a indemnizar los perjuicios que de ellos se deriven.

Reitera que los defectos, errores y fallas en la construcción de las terminaciones son manifiestos. Es más, no obstante éstos han sido descritos pormenorizadamente y serán acreditados en la etapa procesal correspondiente, la sola consideración acerca de la entidad de los daños sufridos por el proyecto es suficiente para presumir la existencia de un defecto, error o falla. En tal sentido, no es posible que un edificio construido en cumplimiento de todas las reglas legales, reglamentarias y del arte sufra al poco tiempo semejantes daños.

Expresa que de esta manera, acreditado el defecto, falla o error en la construcción nace, inmediatamente, la responsabilidad de la inmobiliaria en su calidad de propietario primer vendedor y, en consecuencia, la obligación de indemnizar los perjuicios causados

En cuanto a los daños, expone que el régimen de responsabilidad civil consagra el principio de reparación integral del daño causado, y a pesar de que la ley no lo sistematiza, la doctrina distingue tres clases de daño: daño emergente, lucro cesante y daño moral, dos de los cuales se generaron en este caso para la demandante.

Sostiene que los errores y defectos en la construcción del Edificio Innovo, se han manifestado en diversos defectos de sus elementos



«RIT»

Foja: 1

constructivos y terminaciones, los que se han manifestado desde la recepción material que el señor Fernando Soto hizo de la unidad correspondiente al departamento número 604 del mismo, generándole situaciones que van más allá de lo incómodo, transformándose en un serio problema para el diario vivir.

Manifiesta que el total de daños que sufrió el demandante a consecuencia de los defectos en los elementos constructivos y en las terminaciones de la propiedad que adquirió, asciende a la fecha a una suma no inferior a \$39.300.191.-, incluyendo daño emergente y daño moral, más los reajustes e intereses aplicables, según el siguiente desglose:

En cuanto al daño emergente, señala que en el caso está constituido tanto por la desvalorización de la propiedad como por los gastos en que el señor Soto ha debido incurrir para poder habitarlo lo más normalmente posible. En efecto, el demandante se ha visto en la obligación de incurrir en gastos adicionales que no le corresponde soportar y que aun habiendo incurrido en ellos, ellos no han sido suficientes ni han detenido la desvalorización que se deriva de los defectos constructivos que la propiedad aún presenta.

Señala que por una parte, la propiedad ha tenido que ser reparada en varias oportunidades sin que a la fecha los defectos en las terminaciones se encuentren remediados. Una de las medidas paliativas que el demandante se vio obligado a tomar por las fallas de hermeticidad de los termopaneles originales, fue el cierre de las terrazas de la propiedad mediante la instalación de ventanas, obra por la que tuvo que pagar \$1.247.445.-, según consta en la Factura Electrónica N° 2094.

Agrega que por otra parte, los problemas previamente descritos persisten en todo el departamento, obligando a su parte a incurrir en gastos de reparaciones diversos para que el departamento sea habitable de forma normal y no se siga arruinando, lo que necesariamente implicará una desvalorización aún mayor de la propiedad. De acuerdo cotización que se acompaña, estas reparaciones tienen un costo total de \$15.084.457.-

Expresa que sin perjuicio de lo anterior, el valor que inicialmente había tenido la propiedad inevitablemente disminuyó. El valor de un inmueble nuevo, perteneciente a un “exclusivo proyecto” de “líneas



«RIT»

Foja: 1

modernas y óptima calidad” en que se aprecian las más “finas terminaciones”, no tiene el mismo valor de una propiedad que tiene defectos manifiestos en sus terminaciones, donde con sólo abrir las griferías se descubren las filtraciones y donde a simple vista se puede constatar el desprendimiento del papel mural, así como vanos y cielos desnivelados. De igual forma, aun cuando estos defectos pudieran repararse, cabe tener en cuenta que el valor no va a ser el mismo que aquel que debería tener la propiedad de no haberse presentado estos defectos, ya que es claro que la construcción no es de la calidad esperada, generándose una desvalorización de la propiedad en aproximadamente una décima parte de su valor, suma que asciende a U.F. 733, equivalentes a \$19.260.857.- a la fecha de la demanda.

Añade que todos estos problemas provocaron en el señor Fernando Soto un cuadro de ansiedad y estrés que fue más allá del simple disgusto, debiendo tratarse clínicamente para poder recuperar en parte su vida normal.

Indica que el padecimiento de estos problemas le causó al demandante un cuadro de estrés que se manifestó el día 15 de junio del 2016, cuando a raíz de una fuerte taquicardia el demandante tuvo que ser asistido de urgencia en la Clínica Alemana. Sólo una vez estabilizado, la médico tratante doña Paula Arriagada Canales le diagnosticó un trastorno ansioso, originado en el fuerte estrés que todos estos problemas le generaron.

Manifiesta que el demandante tuvo que pagar \$68.703.- por la atención de urgencia de ese día, y un total de \$65.985.- en tratamientos psicológicos posteriores para su recuperación. Es así que el demandante tuvo que incurrir en gastos médicos que corresponden a daño emergente por un total de \$134.688.-

Concluye que el patrimonio del señor Soto se ha empobrecido en al menos \$35.727.447.-, monto que reclama se indemnice a título de daño emergente.

En cuanto al daño moral, señala que en la especie está constituido por el detrimento moral, inmaterial o incorporal sufrido por el demandante con motivo de los defectos en la construcción que ha debido soportar, el cual



«RIT»

Foja: 1

debe ser indemnizado por la demandada. En el caso de marras, la aflicción espiritual que ha sufrido don Fernando Soto se vio reflejada en el cuadro ansioso sufrido a mediados del año 2016.

Sostiene que la ineficiencia de la inmobiliaria para responder de las terminaciones defectuosas, la molestia de vivir en un inmueble que presenta problemas de forma persistente a pesar de que supuestamente había adquirido un departamento en óptimas condiciones, la necesidad de incurrir en gastos altísimos para intentar llevar el diario vivir con normalidad, soportando enfermedades estacionales de él, su esposa y su hijo menor de un año producto de las fallas de hermeticidad de los termopaneles originales que provocaban corrientes de aire, y la incertidumbre de habitar un inmueble que posiblemente presente defectos constructivos mayores, le generaron al demandante un trastorno ansioso severo que le produjo fuertes taquicardias y crisis de pánico, teniendo que ser tratado clínicamente, mediante una atención de urgencia y su posterior tratamiento, cuestión que no habría sucedido de no existir los referidos problemas en las terminaciones o al menos una respuesta eficiente de parte del equipo de postventa de la inmobiliaria.

Agrega que por ello, considerando el gravísimo perjuicio sufrido por el demandante, estima que el daño moral que éste ha experimentado equivale a una suma no inferior a los \$3.572.744.-, equivalentes a la décima parte de los perjuicios experimentados por él a título de daño emergente.

Respecto a la relación de causalidad, afirma que los daños materiales y morales sufridos por don Fernando Soto, tienen su causa directa, inmediata y necesaria en los fallos, defectos y errores constructivos y de terminaciones que son de responsabilidad de la demandada en su calidad de propietario primer vendedor.

Señala a su vez que debe considerarse que este requisito no sólo es una cuestión puramente fáctica, que debe acreditarse mediante la actividad probatoria de las partes en la etapa procesal que corresponda, sino que también recurre a consideraciones jurídicas y técnicas. Así, por ejemplo, el sólo incumplimiento de las finalidades contenidas en las normas técnicas de construcción importa una presunción de causalidad del daño y el vicio constructivo.



«RIT»

Foja: 1

Expresa que dicho de otra forma, una obra construida de forma adecuada y conforme a los estándares existentes en la materia, no puede generar humedad en paredes y pisos, ni mucho menos que levanten el material. Tampoco puede haber instalaciones de grifería que por sellos defectuosos generen permanentes filtraciones.

Indica que no debería desprenderse el papel mural a meses de entregado un departamento nuevo, ni mucho menos debe existir una mala instalación en revestimientos de aislación de paredes y ventanas, todo lo cual interrumpe la vida de quienes la habitan, generándoles daños pecuniarios y psicológicos. Al hacerlo, significa que estos daños se derivan del incumplimiento de dichas normas técnicas y de aquellas que constituyen una buena práctica profesional de quienes intervienen en la construcción.

Manifiesta que en ese sentido, en el transcurso del procedimiento el tribunal podrá apreciar cómo la falta de una solución adecuada para los problemas de aislación, filtraciones y terminaciones en muros y pisos, son los vicios constructivos y de terminaciones que determinaron que el señor Fernando Soto sufriera perjuicios económicos en más de \$39.300.191.-

Finalmente, sostiene que para el evento que esta demanda sea acogida, esta parte solicita que se condene a la demandada al pago de las costas.

Arguye que una vez que se acoja la indemnización de perjuicios reclamada, surgirá la obligación de la demandada de pagar una suma determinada o determinable de dinero a favor de su mandante.

Observa que salvo que se trate de indemnizaciones fijadas por el tribunal en unidades de fomento, a los montos reparatorios que se determinen, debe ser agregada la corrección monetaria, expresada por la variación de Índice de Precios al Consumidor emitido por el Instituto Nacional de Estadísticas. En otras palabras, aquella parte de la indemnización que el tribunal fije en pesos debe pagarse debidamente reajustada y así debe declararlo la sentencia definitiva.

Añade que en todo caso, al total de la indemnización, sea ésta fijada en pesos o en unidades de fomento, debe agregársele el costo financiero del daño causado por la demandada, constituido por el interés corriente,



«RIT»

Foja: 1

calculado entre la fecha de la sentencia definitiva y la fecha de pago efectivo, lo que así debe declararse.

Precisa que el pago de la indemnización de perjuicios reajustada y con interés corriente no es otra cosa que la expresión completa de la obligación de reparar íntegramente el mal causado y es por ello que la sentencia debe contemplar ambas partidas.

Por lo expuesto y previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda de indemnización de perjuicios por infracción a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, declarando que la demandada Inmobiliaria Miraflores del Centro S.A. es responsable de los defectos constructivos descritos y que debe pagar al demandante la suma de \$39.300.191, a título de indemnización de daño emergente y daño moral, más reajustes e interés corriente calculado desde la fecha de los hechos hasta la época de su íntegro pago, o bien, pagar la suma que el tribunal estime conforme al mérito de los autos.

A fojas 95, consta acta de audiencia de contestación y conciliación, con la comparecencia de los apoderados de ambas partes.

El apoderado de la parte demandante ratificó la demanda en todas sus partes.

El apoderado de la parte demandada contestó la demanda solicitando su rechazo, mediante minuta escrita que rola a fojas 89 de autos.

Indica que mediante escritura pública de 5 de junio de 2015 otorgada en la Notaría de Santiago de doña Miriam Amigo Arancibia, Inmobiliaria Miraflores del Centro S.A. vendió a don Fernando Antonio Soto López el departamento antes individualizado; además del estacionamiento N° 10 y de la bodega N° 17, ambos ubicados en el primer subterráneo del mismo edificio.

Sostiene, como consideración preliminar, que su parte niega la existencia de los presuntos defectos constructivos que supuestamente afectarían al inmueble comprado por el demandante, por lo que será carga de éste acreditar su existencia. Si se pasa revista a los supuestos defectos que se mencionan en la demanda, se podrá advertir que -de existir- a lo más consistirían en problemas de terminación del inmueble y en caso alguno en defectos de construcción; problemas que, por lo demás, su representada



«RIT»

Foja: 1

siempre ha estado llana a solucionar (de hecho, a la fecha se han efectuado diversos trabajos de reparación en el departamento de propiedad del demandante).

Arguye que el intento de presentar como defectos constructivos problemas que indiscutiblemente no tienen tal carácter, solamente se explica por el propósito de abultar artificial y desmesuradamente el monto de las indemnizaciones que se reclaman.

En cuanto a las defensas, señala primeramente que el inmueble no presenta fallas o defectos de construcción.

Sostiene que el inmueble en cuestión fue diseñado y construido observando rigurosamente la normativa legal y pertinente sobre la materia y sujetándose en todo a los parámetros que para este caso indicaban las normas de la *lex artis*. Por consiguiente, su parte niega la existencia de “defectos constructivos”, siendo carga del actor acreditar la existencia de tales fallas y defectos.

Añade que en este sentido, al examinar los supuestos defectos constructivos que describe el demandante, se podrá advertir que en gran mayoría dicen relación con problemas en el papel mural, en el piso flotante, en la instalación de la grifería, en la instalación de las ventanas de termopanel, en pinturas resquebrajadas, etc. Es decir, en ningún caso se trata de vicios constructivos que justifiquen las millonarias indemnizaciones que pretende el actor, sino que a lo más de problemas de terminaciones o acabados de las obras y que de ningún modo afectan la habitabilidad del inmueble.

Expresa que la Inmobiliaria siempre ha estado dispuesta a solucionar a través de su servicio de post venta cualquier reclamo u observación presentado por el actor, y sucede que ha sido el propio demandante quien no ha otorgado las facilidades para que los trabajos de reparación se efectúen con prontitud, dificultando el ingreso del personal encargado de llevar a cabo dichas labores. Por ello, resulta un contrasentido que por una parte el actor aduzca que la inmobiliaria no ha atendido sus reclamos y que por otro lado no otorgue las facilidades del caso cuando se intenta reparar los problemas que originan los reclamos.



«RIT»

Foja: 1

También indica que niega la existencia y monto de los daños, tanto materiales como morales, cuya indemnización se demanda, como también el vínculo de causalidad con los hechos que sirven de sustento a la acción indemnizatoria, por lo que a este respecto la carga de la prueba recae en el demandante.

En lo que respecta al daño emergente, indica que llama la atención lo desmesurado de los montos que se reclama por este concepto. Así, y sin dar mayores explicaciones, el actor asevera que el inmueble vendido habría sufrido una desvalorización que cifra en la suma de 733 Unidades de Fomento, equivalente a \$19.260.857.- Sobre el particular, si nos atenemos a la descripción de los supuestos defectos constructivos que se detallan en el libelo pretensor, de inmediato salta a la vista que dicha cantidad de dinero no guarda ninguna concordancia con la magnitud de tales defectos, que no pasan de ser problemas menores de terminación o acabados.

Agrega que el presupuesto de reparación a que alude la demandante, y que arroja un costo por este ítem de \$15.084.457.-, fuera de resultar artificial y abultado, para estos efectos no tiene mérito probatorio alguno. Al respecto basta con considerar que este “informe de daños” y de costos de reparación por defectos constructivos, ha sido realizado a instancias de la propia parte interesada y sin cumplir con ninguna de las formalidades que la ley exige para la rendición de un informe pericial, escapando de este modo al control del Tribunal y de las otras partes. Por ello un informe de esta naturaleza, evacuado en tales condiciones, carece de todo valor probatorio.

En cuanto a la indemnización por concepto de daño moral, afirma que desde ya su representada niega la existencia de este perjuicio, como también controvierte que los problemas de salud a que alude el actor tengan por causa los hechos que motivan este juicio.

Añade que en este instante el actor reside en España y que desde hace un tiempo el departamento en cuestión es ocupado por un arrendatario, por lo que no resulta verosímil que el demandante haya sufrido las graves crisis de salud que narra en el libelo a resultas de los problemas de terminación del inmueble. Si fuese así, revelaría una personalidad en extremo sensible, y



«RIT»

Foja: 1

ciertamente que no corresponde indemnizar aquellas molestias que se originan por la especial sensibilidad de la supuesta víctima.

Señala que por consiguiente, será menester que el actor acredite haber sufrido un daño moral de una magnitud concordante con la suma que reclama por este concepto.

Llamadas las partes a conciliación, ésta no se produjo.

A fojas 99, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

A fojas 385, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que a fojas 1, y rectificando la demanda a fojas 63 y 68, don Gonzalo Fernando Soto Telechea, en representación de don Fernando Antonio Soto López, interpone demanda de indemnización de perjuicios en juicio sumario especial del artículo 19 del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, en contra de Inmobiliaria Miraflores del Centro S.A., solicitando se declare que la demandada es responsable de los defectos constructivos descritos en el libelo y que debe pagar al demandante la suma de \$39.300.191.-, a título de indemnización de daño emergente y daño moral, más reajustes e interés corriente calculado desde la fecha de los hechos hasta la época de su íntegro pago, o bien, pagar la suma que el tribunal estime conforme al mérito de los autos, todo ello en razón de los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho ya reseñados en la parte expositiva de este fallo.

SEGUNDO: Que, a fojas 95, conforme a minuta escrita que rola a fojas 89, la parte demandada contesta la demanda, solicitando su rechazo, con costas, en los términos ya expuestos.

TERCERO: Que, en orden a acreditar sus dichos, la parte demandante acompañó los siguientes documentos, en forma y sin objeción acogida:

1.- A fojas 13, copia de contrato de promesa de compraventa suscrito con fecha 18 de diciembre de 2013, entre Inmobiliaria Miraflores del Centro S.A. y don Fernando Antonio Soto López.

2.- A fojas 16 vuelta, copia de póliza de seguros N° 01-56-065141.



«RIT»

Foja: 1

3.- A fojas 19, copia de contrato de compraventa celebrado con fecha 5 de junio de 2015, entre Inmobiliaria Miraflores del Centro S.A. y don Fernando Antonio Soto López.

4.- A fojas 35, copia de certificado de inscripción de escritura pública de fecha 28 de agosto de 2015.

5.- A fojas 39 y 173, copia de acta de pre-entrega/entrega de departamento 604, edificio Innovo, a cliente Fernando Soto López, con observaciones (ilegible).

6.- A fojas 44, copia de factura electrónica N° 2094, emitida por Barra & Strobel Limitada a nombre de Fernando Soto López, de fecha 12 de agosto de 2015, por la suma total de \$1.247.445.-

7.- A fojas 45, documento denominado “informe de daños”, elaborado por Ignacio Stern Alveal, quien firma como arquitecto, respecto del inmueble ubicado en Carlos Alvarado N° 4585, departamento 604, comuna de Las Condes, con fecha 23 de septiembre de 2016.

8.- A fojas 47 y 181, copia de documento denominado resumen de atención de urgencia, de Clínica Alemana, respecto de paciente Fernando Soto López, diagnóstico de Tr ansioso, fecha de ingreso 15 de junio de 2016.

9.- A fojas 48, bono de atención a nombre de don Fernando Soto López, por concepto de consulta médica, por valor a pagar de \$68.703.-, de fecha de emisión 16 de junio de 2016.

10.- A fojas 49, bono de atención a nombre de don Fernando Soto López, por concepto de consulta médica, por valor a pagar de \$28.085.-, fecha de emisión 16 de junio de 2016.

11.- A fojas 50, bono de atención a nombre de don Fernando Soto López, por concepto de consulta médica, por valor a pagar de \$7.220.-, fecha de emisión 17 de junio de 2016.

12.- A fojas 51, bono de atención a nombre de don Fernando Soto López, por concepto de consulta médica, por valor a pagar de \$30.680.-, fecha de emisión 18 de julio de 2016.

13.- A fojas 52, copia de orden de interconsulta psiquiátrica emitida por Dra. Julia Santin Martínez, a paciente Fernando Soto López, de fecha 17 de junio de 2016.



«RIT»

Foja: 1

14.- A fojas 53, copia de prescripción médica emitida por Dra. Julia Santin Martínez, a paciente Fernando Soto López, de fecha 17 de junio de 2016.

15.- A fojas 53 vuelta, copia de prescripción médica emitida por Dra. Julia Santin Martínez, a paciente Fernando Soto López, de fecha 17 de junio de 2016.

16.- A fojas 54, copia de prescripción médica emitida por Dra. Julia Santin Martínez, a paciente Fernando Soto López, de fecha 17 de junio de 2016.

17.- A fojas 55, copia de prescripción médica emitida por Dr. José Antonio Ivelic Zuleta, a paciente Fernando Soto López, de fecha 18 de julio de 2016.

En custodia 4299-17:

18.- También con copia en el expediente de fojas 127 a fojas 148, copia de correos electrónicos remitidos entre don Fernando Soto López y representantes de la empresa demandada

19.- También con copia en el expediente a fojas 149, copia de Informe de Tasación Inmobiliaria, elaborado por Sociedad de Tasadores de Chile, a solicitud de don Fernando Soto López, respecto del inmueble ubicado en Víctor Rae N° 4580, departamento N° 604, comuna de Las Condes, de fecha 31 de julio de 2017.

20.- También con copia en el expediente de fojas 173 a 175, acta de asistencia de post venta, respecto a departamento 604 de edificio Innovo.

21.- También con copia en el expediente de fojas 176 a 180, actas de asistencia de post venta, respecto a departamento 604 de edificio Innovo.

22.- También con copia en el expediente a fojas 47 y 181, documento denominado resumen de atención de urgencia, de Clínica Alemana, respecto de paciente Fernando Soto López, diagnóstico de trastorno ansioso, fecha de ingreso 15 de junio de 2016 y fecha de alta 16 del mismo mes.

23.- También con copia en el expediente a fojas 183, set de 7 fotografías.

24.- También con copia en el expediente de fojas 190, copia de presupuesto de costos de reparación por el monto total de \$30.236.440.-



«RIT»

Foja: 1

25.- También con copia en el expediente de fojas 191 a 197, set de 15 fotografías.

CUARTO: Que la parte demandante, a fojas 204, contó también con prueba testimonial, consistente en las declaraciones de los testigos don Ignacio Andrés Stern Alveal, don Matías Alonso Ascuy y don Alfredo Enrique Valencia López, quienes legalmente examinados y sin tacha acogida exponen:

Don Ignacio Andrés Stern Alveal, en cuanto al punto de prueba número uno, expresa que sí existen defectos constructivos. Señala que esto lo puede apreciar en su calidad de arquitecto, fue a visitar este departamento, que está entre la calle Víctor Rae y Carlos Alvarado, hizo un recorrido por todo el departamento y visualmente pudo encontrar estos defectos, luego buscó cerciorarse acerca de la calidad de la construcción, golpeando suavemente muros y tabiquería.

Explica que los defectos encontrados estaban en el papel mural que estaba despegado por razones de humedad y una filtración del piso superior o de la parte de arriba del edificio, en esta misma zona, el piso flotante tenía claras señales de humedad y se encontraba levantado en sus bordes. El siguiente defecto importante estaba en las ventanas, éstos elementos fueron mal montados y con elementos que faltan, es claro esto en los desaplomes de las ventanas y entre perfiles que componen las ventanas porque hay espacios de aire donde uno espera que este sistema pueda aislar de temperatura y ruido del exterior. Luego en la tabiquería a través de golpes muy suaves se pudo dar cuenta que hay placas sueltas, esto se debe a mala construcción y en ningún caso a un mal uso del recinto. Siguiendo con la revisión, pasaron a los baños y hay una deficiente instalación y elección de griferías, al uno, intentar lavarse las manos es imposible no mojar la cubierta del vanitorio, esto con el tiempo acarrea que la madera se estropee.

Sostiene que bajaron al estacionamiento y sobre él, en la loza superior, hay una enorme mancha de filtraciones, esto afecta en gran medida la estética de este lugar.

Señala que afirma lo anterior porque los elementos que tienen fallas son elementos comunes de encontrar en otras construcciones y luego de 11 años de ejercicio profesional cree tener el criterio para decir esto.



«RIT»

Foja: 1

Repreguntado para que diga si realizó un estudio e informe donde plasmó lo que constató en el inmueble, manifiesta que es efectivo, tiene una parte escrita donde se resumen y describen los defectos encontrados. Manifiesta que adjuntó dos documentos, uno es un plano de planta de arquitectura donde ubicó los daños encontrados y además un presupuesto por los trabajos de reparación y rectificación de los daños, y asciende aproximadamente a treinta millones de pesos.

Repreguntado para que se le exhiban al testigo los documentos que rolan a fojas 45 y 46 del cuaderno principal, con la finalidad que reconozca su firma e ilustre al tribunal sobre su contenido, expresa que reconoce que éste es su informe, es de su autoría, es el resultado de la visita que hizo al inmueble. Agrega que efectuaron mediciones con huincha y medidor láser que permite encontrar diferencias en las alturas de piso a cielo en un mismo recinto, esto significa que el living tiene el cielo inclinado en aproximadamente un 1%. Otro asunto relevante es que todo el papel mural está mal instalado, no se debiera apreciar cada pliego instalado, esas uniones deben ser invisibles.

Repreguntado para que se le exhiba al testigo el documento rolante a fojas 190 del cuaderno principal, con la finalidad que reconozca su firma e ilustre al tribunal sobre su contenido, expresa que reconoce el presupuesto y es de su autoría, es el resultado de la evaluación que hizo de los daños y luego estima que este es el costo de reparación de los defectos, a su criterio, es lo que se debe hacer para dejar atrás la mala construcción del inmueble. Esto lo afirma basado en lo que pudo ver y medir a la visita y recorrido que hizo al inmueble. Añade que tal tipo de trabajo es muy cotidiano para él, este tipo de revisiones y definición de trabajos.

En cuanto al punto de prueba número 4, señala que sí hay perjuicios, el comprador en este caso recibe un inmueble con una mala construcción y terminaciones, el origen de esto está en el mal montaje de las ventanas, la deficiente construcción de la tabiquería y las filtraciones que ocurrieron. Para rectificar y reparar todo esto es que adjuntó el presupuesto de los 30 millones en los que, por ejemplo, se incluye el reemplazo de las ventanas y no una simple reparación superficial, además, las nuevas ventanas deberán



«RIT»

Foja: 1

ser instaladas en un vano rectificado. Esto lo sabe por su experiencia en proyectos de construcción y arquitectura y en la visita al inmueble.

En cuanto al punto número 6, señala que la causa de estos hechos y/o daños es atribuible completamente a la mala ejecución de los trabajos, en definitiva, a la mala construcción, no cree que haya otra causa, no hay un mal uso del inmueble o algo que los habitantes pudieren haber hecho. Esto lo sabe por la visita que hizo al inmueble y al trabajo técnico desarrollado.

Don Matías Alonso Ascuy, en cuanto al punto de prueba número uno, señala que existen defectos y anomalías constructivas en el departamento, estacionamiento y bodega de don Fernando Soto, las cuales pudo constatar visualmente en la visita a terreno efectuada. Señala que tales defectos de la construcción son: 1) obra gruesa desnivelada en plomos de cielos y pisos de los recintos del departamento; 2) ventanales desaplomados y con descuadres evidentes en diversos recintos; 3) pisos desaplomados producto de la desnivelación de los pisos y con daños producto del roce con puertas, y, que tienden a separarse entre las tablas por la presión; 4) closet con descuadres y desaplomes producto de la desnivelación de cielos y pisos; 5) muebles de cocina y baños con desnivelaciones, descuadrados y deficientes sellos de humedad; 6) en el estacionamiento del departamento observó una humedad grave producto de filtraciones provenientes de la losa, lo que ha producido daños importantes en el estado actual de los hormigones, lo que a su vez ha producido desprendimiento y nidos de sales minerales producto de la permanente humedad y filtración; 7) en general pudo apreciar terminaciones de carácter deficiente y en mal estado las cuales no corresponden a los estándares constructivos de un departamento de las características y emplazado en un edificio en la comuna de Las Condes que generalmente tienen altos estándares constructivos en su proyecto y ejecución. Cabe señalar que por su oficio visita permanentemente departamentos similares y éste se caracteriza por sus malas terminaciones toda vez que su antigüedad es de dos años aproximadamente.

Expresa que luego de la visita a terreno que realizó, oportunidad en la cual pudo constatar todo lo anterior y tomar fotografías ilustrativas de lo



«RIT»

Foja: 1

que señaló, procedió a emitir un informe de anomalías constructivas en donde se definen las anteriores observaciones. Y como conclusión éstos hechos constatados son defectos constructivos y no corresponden a un departamento de dos años de antigüedad.

Repreguntado para que se le exhiba al testigo el documento rolante a fojas 149 del cuaderno principal, con la finalidad que reconozca su firma e ilustre a este tribunal sobre su contenido, señala que reconoce su autoría y firma en informe que emitió a la propiedad de don Fernando Soto ubicada en calle Víctor Rae 4580, departamento 604, estacionamiento y bodega, de la comuna de Las Condes.

Agrega que dicho informe consta de introducción y antecedentes generales del inmueble y luego informa respecto de la valorización de los defectos constructivos observados en su visita a terreno y así también valoriza la desvalorización del inmueble producto de las anomalías constructivas que presenta. Señala las metodologías que se tuvieron en cuenta para la emisión del informe y fija un valor de UF 1211.-, por concepto de costo de reparaciones de las anomalías constructivas (punto 9.1.- del informe), y, evalúa un monto de 1500 U.F., en el punto 9.5.- del informe, por el concepto de valor de depreciación por anomalías constructivas.

Repreguntado para que aclare el testigo a qué se refiere por anomalías constructivas, señala que se refiere a las deficientes ejecuciones y calidades de terminaciones que observó en visita a terreno y que hacen parte de un proceso constructivo deficiente, que en departamentos con las características del de propiedad de don Fernando Soto constituyen una anomalía constructiva dado que no cuentan con el estándar de construcción esperado para un proyecto de estas características.

En cuanto al punto de prueba número cuatro, sostiene que existen los perjuicios respecto de las anomalías constructivas antes señaladas a las que se refirió en la respuesta al punto de prueba 1 anterior, y su naturaleza corresponde a defectos constructivos que pudo apreciar en visita a terreno principalmente respecto de desaplomes en obra gruesa en cielos y pisos del departamento, terminaciones deficientes antes señaladas, y, filtración y humedad del estacionamiento, y cuyo monto lo definió en el informe



«RIT»

Foja: 1

emitido por un valor de UF 1211.- y por un valor de desvalorización comercial que asciende a UF 1500.- Precisa que la metodología de valorización y estudio de mercado utilizado por él está expuesta en el informe que emitió para don Fernando Soto propietario del inmueble y que se encuentra acompañado.

En cuanto al punto número 6 de prueba afirma que en su visita a terreno constató todos los defectos constructivos señalados anteriormente y su causa es producto de una deficiente ejecución del proceso constructivo del departamento y en ningún caso podrían haber sido ocasionados por uso de sus ocupantes u otra causa más que la de la falla en su ejecución. En su actividad profesional como arquitecto realiza visitas periódicas a departamentos homologables y similares en el sector y también en su antigüedad, de dos años aproximadamente, y éste es un caso particular en su estado de deficientes terminaciones, por lo cual puede afirmar que, en ningún caso lo observado en terreno puede atribuirse a otras causas que no sean las de anomalías constructivas, por lo cual los perjuicios ocasionados provienen de éstas últimas.

Don Alfredo Enrique Valencia López, en cuanto al punto de prueba número uno, señala que sí los hay, tienen defectos constructivos en la parte de pisos, muros, ventanales y filtraciones. Estos defectos don Fernando siempre se los comunicó a la Inmobiliaria o Post Venta, que son los encargados de hacer las reparaciones de estos defectos, muchas veces esperó horas de parte de la gente encargada de las reparaciones, las cuales nunca llegaron. El Sr. Soto bajaba a conserjería a esperar a los maestros los cuales tenían un horario de llegada acordada con él, pero éstos no aparecían, en ocasiones al Sr. Soto lo vio muy molesto.

Sostiene que él como mayordomo muchas veces entró a su departamento para ver si le podía solucionar algún problema pero solamente podía hablar con él y calmar su desesperación.

Indica que desde su punto de vista, y se refiero detalladamente a los defectos constructivos, pisos desnivelados, ventanales que no cierran, terminaciones mal hechas, filtraciones provenientes de la techumbre y problemas de ventilación de los baños y cocina, también había desnivelación en los muros estructurales, eso es lo que él conoce del departamento.



«RIT»

Foja: 1

Expresa que sabe que son vicios constructivos porque ha visitado el departamento para comunicarles al departamento de post venta, que sí existen estos problemas.

En cuanto al punto de prueba número dos, señala que no hay reparación, en sus conocimientos no tiene ninguna reparación que recuerde. Hubo acuerdos, pero nunca cumplidos.

Repreguntado para que aclare a qué tipo de acuerdos se refiere y por qué no se habrían cumplido y por parte de quién, señala que don Fernando solicitaba fechas y horas para hacer éstos trabajos los cuales se fijaban pero nunca se cumplían de parte de la constructora, don Fernando se tomaba la molestia de bajar a conserjería a esperar a los maestros y es en ese momento en que conversaban sobre el tema que en varias oportunidades se lo hacía ver a él en carácter de mayordomo para buscarle una solución, ya que él como tal es el interlocutor entre ambas partes.

Contrainterrogado para que diga si él estuvo presente cuando se pactaron los acuerdos a que ha hecho referencia en su declaración, sostiene que sí estaba presente, porque lo hacía desde su teléfono para concertar este tipo de entrevistas con Post Ventas.

Contrainterrogado para que diga por qué vía se enteró de la respuesta que le daba el servicio de post venta al Sr. Soto, sí por mensajería de texto, mail o comunicación verbal telefónica, y/o de quien, responde que por correo electrónico de Fernando Soto a la persona encargada de Post Venta en ese entonces, del cual desconoce el nombre. Fernando le mostró su teléfono, ahí aparecía el compromiso de llegar a tal hora, la cual no era cumplida por parte de la Constructora.

En cuanto al punto de prueba número 3, señala que no, Fernando no ha puesto dificultades para que le reparen estos problemas que se suscitaron. Fernando nunca puso problemas, todo lo contrario, siempre estuvo dispuesto y esperó con paciencia que se solucionara su caso. Eso lo sabe porque cada vez que se programaba una reparación llegaba a conserjería a esperar a los maestros, por eso lo sabe.

Repreguntado para que diga si en su calidad de mayordomo Fernando Soto ha sido el único propietario en esta situación de esperar a post venta sin que éstos llegaran a reparar los defectos por los que habían



«RIT»

Foja: 1

sido llamados, contesta que hay muchos casos más, tanto en departamentos como en espacios comunes y le consta porque los vive a diario.

En cuanto al punto número cinco de prueba, expresa que cree que para responder a esa pregunta le es complicado porque solamente podría ser diagnosticado por un médico, pero en muchas ocasiones lo vio muy desesperado al punto de garabatearlo al testigo, como buscando un responsable. Cree que cuando uno adquiere un bien para el resto de su vida lo hace pensando en vivir bien no con las molestias suscitadas en este tipo de construcción.

En cuanto al punto número seis de prueba, indica que el motivo que Fernando tuvo para formular la demanda está en los defectos constructivos de su departamento, causados por la mala construcción de la constructora, no hay otra causa. Esto lo sabe porque trabaja en el edificio y lo ve a diario.

QUINTO: Que, finalmente, a solicitud de la parte demandada, se rindió prueba pericial, a fojas 350, consistente en Informe Pericial emitido por la perito judicial doña Beatriz Vera Pinto Robles, arquitecta, quien debía informar al tenor de los puntos de prueba números uno, dos y cuatro fijados en autos.

SEXTO: Que son hechos de la causa por estar reconocidos por las partes:

1.- Que el demandante don Fernando Antonio Soto López es dueño del departamento N° 604, de la bodega N° 17 y del estacionamiento N° 10 del Edificio Innovo ubicado en calle Víctor Rae N° 4580, comuna de Las Condes.

2.- Que la demandada Inmobiliaria Miraflores del Centro S.A. es la propietaria primera vendedora de los inmuebles referidos.

SÉPTIMO: Que la parte demandante solicita en estos autos se declare la obligación de la demandada, en su calidad de propietaria primera vendedora, de indemnizar los daños provenientes de las fallas o defectos en la construcción del departamento N° 604, de la bodega N° 17 y del estacionamiento N° 10, todos del Edificio Innovo, ubicado en calle Víctor Rae N° 4580, comuna de Las Condes, condenándola al pago de la suma de \$39.300.191, a título de indemnización por daño emergente y daño moral,



«RIT»

Foja: 1

todo conforme lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

Por su parte, la demandada alega que el inmueble no presenta fallas o defectos de construcción, sino que “a lo más problemas de terminaciones o acabados de las obras que de ningún modo afectan la habitabilidad del inmueble” (fojas 91, 2º párrafo), indicando que “ha sido el propio demandante quien no ha otorgado las facilidades para que los trabajos de reparación se efectúen con prontitud” (fojas 91, 3º párrafo). También sostiene que no existirían daños, y por tanto, que sería improcedente indemnizarlos.

OCTAVO: Que el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, dispone 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.

NOVENO: Que habiendo optado el actor por el régimen especial establecido en el citado artículo 18, que establece un sistema objetivo de responsabilidad, recaía en él la carga general de probar por los medios de prueba legal, a) los daños producidos, b) relación de causalidad entre éstos y el diseño y/o construcción del edificio y c) que tales daños se hayan producido durante la ejecución o después de terminada la obra.

DÉCIMO: Que en cuanto al defecto constructivo signado con la letra a) en la demanda, esto es, “Encuentro de tabiques superior”, señala al respecto que el papel mural no fue correctamente instalado en una sección del inmueble, añadiendo que a partir de una filtración de agua y la reparación defectuosa, el papel se sigue desprendiendo.

Para acreditar sus dichos, se vale de prueba documental y testimonial, más la prueba pericial solicitada por la parte demandada.

En cuanto a la prueba documental, acompaña documento denominado “informe de daños”, que rola a fojas 45, suscrito por don Ignacio Stern Alvial, arquitecto, quien compareció a declarar como testigo reconociendo su informe, en el que indica que previa visita al inmueble de



«RIT»

Foja: 1

autos en los días 12 y 31 de agosto de 2016, da cuenta de daños o malas terminaciones en encuentro de tabiques superior, a partir de una filtración de agua, la reparación fue defectuosa, el papel mural esta desprendido y no fue correctamente instalado.

Por su parte, en autos también se presentó informe pericial, solicitado por la parte demandada, elaborado por la perito judicial arquitecta doña Beatriz Vera-Pinto Robles, quien en la página 5 de su informe, a fojas 354 de autos, refiere que el defecto enunciado en el libelo “ocurre en repetidas situaciones puntuales, las que habrá que reparar”.

A partir de lo anterior, y analizando la prueba señalada conforme lo dispuesto en los artículos 346, 384 y 425 del Código de Procedimiento Civil, es posible tener por acreditado el defecto en estudio.

DÉCIMO PRIMERO: Que respecto al defecto señalado con la letra b) correspondiente al “piso” del sector de la salida del baño de visitas, señala que las tablas del piso flotante están arqueadas a consecuencia de la humedad y el encuentro entre ellas está marcado por una elevación.

Para acreditar tal defecto, se valió del informe de daños emitido por el arquitecto don Ignacio Stern Alvial, quien compareció a declarar como testigo reconociendo su informe, que da cuenta de tal defecto en los mismos términos señalados en la demanda.

Por su parte, también contó con documento denominado Informe de Tasación Inmobiliaria, elaborado con fecha 31 de julio de 2017, respecto del inmueble de autos, que rola a fojas 149, el cual en su punto 9.5, ítem 1 sólo consigna como defecto “piso arqueado” en el hall de acceso, que no corresponde a la ubicación señalada en el libelo.

Por su lado, la perito designada en autos indica en su informe, respecto de este defecto, que “se efectuó una medición con nivel de burbuja electrónica la cual no acusó desniveles en dicho sector”.

Teniendo presente que la prueba presentada por las partes resulta contradictoria entre sí, por cuanto el informe pericial difiere a lo sostenido por el testigo Ignacio Stern y su informe, y conforme lo dispuesto en el artículo 428 del Código de Procedimiento Civil, se estará a lo señalado en el peritaje, por cuanto menciona la forma en que realizó la medición del piso, cuya conclusión además, se aprecia de las fotografías que en él se incluye, lo



«RIT»

Foja: 1

que lleva a determinar que el defecto en comento no ha sido acreditado en autos.

DÉCIMO SEGUNDO: Que respecto al defecto señalado con la letra c) en el libelo, “papel mural mal instalado”, señala que la mala instalación del papel es evidente, desprendiéndose de la parte inferior del tabique cercano a la puerta del clóset.

Para acreditar tal defecto, también se valió del informe de daños emitido por el arquitecto don Ignacio Stern Alvial, ratificado en la testimonial de fojas 204, quien da cuenta en su informe de tal defecto en los mismos términos señalados en la demanda.

Por su parte, en el informe pericial acompañado en autos, rendido por la perito doña Beatriz Vera-Pinto, se indica que se observa claramente imperfecciones en la instalación del papel mural, las que deberán ser reparadas.

Así, atendida la prueba rendida por ambas partes, ha de darse por acreditado el defecto denunciado.

DÉCIMO TERCERO: Que en cuanto al defecto ubicado en “interior closet pasillo”, señalado con la letra d) en la demanda, indica que “el uso del registro de las instalaciones tiene un sello defectuoso”, valiéndose del informe que acompaña a fojas 45, cuyo autor lo ratificó al declarar como testigo en esta causa, el cual se refiere a tal defecto en los mismos términos que la demanda.

Por su lado, en el informe pericial evacuado en autos se indica que el sello “claramente es un sello defectuoso” y que “deberá ser reparado”.

Atendido la prueba rendida por ambas partes, ha de darse por acreditado el defecto.

DÉCIMO CUARTO: Que en cuanto al defecto señalado con la letra e) “ventana termo panel dormitorio 3”, señala que tiene “serios defectos de aislación, encontrándose manchas de hongos por la humedad que entra a la propiedad desde el exterior”. Añade que “faltan sellos en la perfilera horizontal que divide el paño fijo inferior con las correderas superiores”.

Para acreditar tal defecto, se vale del informe previamente consignado, que rola a fojas 45, elaborado por el arquitecto don Ignacio



«RIT»

Foja: 1

Stern Alvial, el cual es ratificado por el mismo al presentarse a declarar como testigo, y en el que se indica que “faltan sellos en la periferia” y que “hay una separación de al menos 2 milímetros”.

A su turno, en el informe de fojas 149, elaborado por el arquitecto tasador don Matías Alonso Ascuy, quien además lo ratificó al comparecer como testigo, indica en el punto 9.5 de su informe, en ítem 10, “ventana mal instalada, sin sellos”, en dormitorio.

Por su lado, el informe pericial, adjunta una fotografía en la que detalla se observa la apertura indicando deberá ser reparado.

Atendido lo anterior, analizada la prueba conforme lo dispuesto en los artículos 346, 384 y 425 del Código de Procedimiento Civil, ha de darse por acreditado el defecto en estudio.

DÉCIMO QUINTO: Que respecto al defecto referido con la letra f) en la demanda, esto es, “muro eje 13 – dormitorio principal”, señala que “es evidente la mala instalación de los revestimientos del muro”, agregando que “a una distancia de 120 cm, de la ventana hacia el interior y a una altura de 150 cm se puede apreciar como el revestimiento de aislación está suelto, se comprueba con golpes suaves al muro la mala instalación de estos elementos”.

Como en el caso de los defectos previamente revisados, el mismo se consigna en el documento que rola a fojas 45, informe que es reconocido y ratificado por el testigo don Ignacio Stern Alvial.

Por su parte, en el informe pericial evacuado en autos, la perito señala sobre el punto que “en la diligencia de inspección y reconocimiento no se pudo constatar problemas en la instalación del enlucido, ni en el eje 13 ni en el eje 12 desde este dormitorio”.

Teniendo presente que la prueba presentada por las partes resulta contradictoria entre sí, por cuanto el informe pericial contradice lo que sostiene el testigo Ignacio Stern y su informe, y conforme lo dispuesto en el artículo 428 del Código de Procedimiento Civil, se estará a lo señalado en el peritaje, corroborado con la fotografía que en él se incluye, lo que lleva a concluir que el defecto en comento no ha sido acreditado en autos.

DÉCIMO SEXTO: Que respecto con el defecto señalado con la letra g) “ventana termo panel – dormitorio principal”, expresa que se



«RIT»

Foja: 1

vuelven a observar serios defectos de aislación y mala instalación de ventanas termo panel.

Para acreditar tal defecto, también se apoya en informe escrito que rola a fojas 45, en el cual se indica al respecto que “se aprecia una diferencia al momento de abrir la ventana con el marco fijo lateral, en el extremo superior hay 13 mm y en el extremo inferior 3mm”. Como se ha referido, dicho informe es ratificado por su autor don Ignacio Stern Alvial, al concurrir a declarar como testigo.

Por su lado, en el informe pericial presentado en autos se concluye que la ventana tiene “un pequeño desaplome”, el que deberá ser reparado.

Así, de conformidad al artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, ha de darse por acreditado el defecto que se revisa, en el sentido precisado en el informe pericial evacuado en autos.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que respecto al defecto “grifería cocina”, individualizado con la letra (h) en la demanda, señala que tiene elementos defectuosos que generan una filtración de agua permanente por el costado del cuello de la llave.

Al respecto, a fojas 45, acompañó informe elaborado por don Ignacio Stern Alvial, arquitecto, quien comparece como testigo ratificando el informe, en el cual se indica la existencia del defecto en términos similares a los indicados en la demanda.

Por su lado, en el informe pericial evacuado en autos se indica que la situación referida estaba “subsana al momento de realizar la diligencia de inspección y reconocimiento”, informe que data de abril de 2018, según se indica en el mismo, esto es, muy posterior a la realización del informe de Ignacio Stern, con fecha 23 de septiembre de 2016.

Que, por consiguiente, encontrándose subsanado el defecto y no encontrándose acreditado que la filtración que presentaba la grifería fuere consecuencia de una falla en la construcción, ni tampoco incluidos los gastos de su reparación en el libelo, habrá de desestimarse la demanda en este punto.

DÉCIMO OCTAVO: Que en cuanto al defecto referido con la letra i) como “base ducha-baño principal”, expresa que “se observa la mala instalación de la grifería y sus elementos defectuosos, ya que el soporte para



«RIT»

Foja: 1

la ducha teléfono que va en la parte superior del muro no es capaz de sostener la challa por donde sale el agua ”.

Que el informe acompañado por el demandante a fojas 45, ratificado en autos por el testigo don Ignacio Stern Alvial, da cuenta del defecto en los mismos términos mencionado en la demanda.

A su vez, el informe pericial rendido en autos a solicitud de la parte demandada da cuenta con fotografías que “hay que cambiar el soporte de challa o challa entera”.

Así, de conformidad con la prueba rendida por ambas partes, se tendrá por acreditado el defecto en estudio.

DÉCIMO NOVENO: Que respecto al defecto “grifería lavamanos-baño visitas”, indicado con la letra j) en la demanda, precisa que “la llave instalada tiene un cuello tan corto, que el uso de la misma resulta ser poco funcional, no permite un lavado cómodo de mano y además produce salpicaduras de agua al mueble del lavamanos”.

Al respecto, se vale del informe de fojas 45, en el que se indica la presencia de tal defecto en el inmueble en los mismos términos que la demanda, informe que fue ratificado en autos por el testigo don Ignacio Stern Alvial.

Por su lado, en el informe pericial evacuado a solicitud de la demandada se indica que tal defecto es un problema de diseño del tipo de lavamanos, afirmando que “deberá ser reparado bajando la presión del agua de la grifería”.

De conformidad con lo anterior, y analizada la prueba conforme lo dispuesto en los artículos 346, 384 y 425 del Código de Procedimiento Civil, ha de darse por acreditado el defecto que se comenta.

VIGÉSIMO: Que respecto del defecto ubicado en “papel mural en estar”, individualizado con la letra k) en la demanda, indica que “la mala instalación del papel es evidente”.

Para acreditar tal punto se vale también del informe de fojas 45, ratificado por don Ignacio Stern Alvial al concurrir a prestar declaración como testigo, que refiere el defecto en los mismos términos que la demanda.



«RIT»

Foja: 1

Por su lado, el informe pericial evacuado en autos a solicitud de la demandada confirma la existencia de este defecto, señalando que “se observan claramente imperfecciones en la instalación del papel mural”.

Así, de conformidad a la prueba rendida por ambas partes, el defecto se tendrá por acreditado.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que en cuanto al defecto en “papel mural en dormitorio 2”, individualizado con la letra L) en la demanda, indica que “la mala instalación es evidente”, agregando que “el tabique de esta zona además se encuentra suelto”.

Que como en el caso de los defectos anteriores, el mismo se encuentra recogido en términos análogos en el informe acompañado por la demandante a fojas 45, emitido por el arquitecto don Ignacio Stern Alvial, quien compareciendo como testigo, reitera y ratificado lo señalado en el mismo. Se indica en tal informe a su vez que “este defecto se aprecia en todo el departamento, siendo muy evidente en los dormitorios”.

Por su lado, el informe pericial rendido en autos a instancias de la parte demandada señala “Pared de volcanita como terminación interior. Deberá afianzarse adecuadamente el tabique”.

Que, de conformidad a la prueba rendida por las partes, se tiene por acreditado el defecto en cuestión.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que respecto del defecto “ventana termo panel estar y comedor, signado con la letra m) en la demanda, refiere que “los defectos de aislación y defectuosa instalación de las ventanas de termopanel siguen presentes en el punto 13 del plano demostrativo, donde se aprecian diferencia al momento de abrir la ventana con el marco fijo lateral”.

Que para acreditarlo acompañó el informe de fojas 45, elaborado por don Ignacio Stern Alvial, quien lo ratificó al comparecer a declarar como testigo, en el que se indica a su vez que “se precia una diferencia al momento de abrir la ventana con el marco fijo lateral, lado eje 11: arriba 13 mm y abajo 5 mm – lado eje 13: arriba 15 mm y abajo 1 mm”.

Por otra parte, el informe pericial rendido a solicitud de la demandada, expresa que únicamente en el encuentro del eje 11, sector comedor, entre la parte superior existe una diferencia de 5 mm con la



«RIT»

Foja: 1

inferior, diferencia que “tiene una tolerancia que no reviste mayores problemas debido a que la puerta cierra bien sin producir filtraciones de aire”, indicando luego que de todas modos deberá ser reparado.

De este modo, atendida la prueba rendida por ambas partes se tiene por acreditado el defecto, en los términos señalados en el informe pericial, esto es, existiendo sólo una separación en el encuentro de eje 11, consistente en diferencia de 5mm entre la parte superior y la inferior, atendido que el peritaje contiene la descripción del lugar y se acompañan fotografías que dan cuenta de las conclusiones arribadas.

VIGÉSIMO TERCERO: Que en cuanto al defecto ubicado en “estar”, signado con la letra n) en la demanda, afirma que en tal lugar “los defectos constructivos se visualizan a simple vista por notorios desniveles entre piso, muro y cielo”.

Para acreditar tal punto, se vale del informe acompañado a fojas 45, ratificado por el testigo don Ignacio Stern Alvial, en el cual se indica que en el lado eje 13 “hay un cambio de altura de piso a cielo muy significativo: en un costado de eje 13 con G hay una altura de 233,9 cm y al costado de la ventana hay 231,9 cm, estos 2 centímetros hacen que se obtenga una vista inclinada del cielo”.

Que, por su parte, en el informe pericial evacuado en autos, se indica que “efectivamente existe una diferencia de aproximadamente 2 cm en el encuentro eje 13 con eje G = 2,33 y en encuentro de eje 13 con ventana próxima a terraza = 2,31”, indicando que tal detalle no tendría mucha importancia, y que “si se observa la fotografía general no se aprecia como un problema que incida en el funcionamiento de ninguna actividad que se realice en el espacio”.

Por lo anterior, y teniendo presente lo dispuesto en el artículo 384 del Código de Procedimiento Civil, habrá de estarse a lo indicado en el informe pericial, al cual se acompañan fotos de la medición efectuada, debiendo concluirse que no existe el defecto en cuestión.

VIGÉSIMO CUARTO: Que se indica como defecto ubicado en “cielo pasillo - dormitorios”, referido con la letra o) en la demanda, que “la pintura está resquebrajada”.



«RIT»

Foja: 1

Que para acreditar tal defecto, también se vale de informe acompañado a fojas 45, ratificado por su autor don Ignacio Stern Alvial al concurrir a declarar como testigo, quien se refiere en los mismos términos del libelo.

Por su lado, el informe pericial acompañado en autos señala que se observa “una leve imperfección en pintura de cielo, sector pasillo dormitorios”, manifestándose que deberá ser reparado.

Por lo anterior, de conformidad a la prueba rendida por ambas partes, se tiene por acreditado el defecto que se revisa.

VIGÉSIMO QUINTO: Que finalmente, se indica como defecto en “estacionamiento N° 10 – primer subterráneo”, de propiedad del demandante, referido con la letra p) en la demanda, señalando que “existe una gran filtración desde la parte superior de la losa, donde existe un jardín exterior y canaletas de agua lluvia que filtran agua y mantienen en permanente humedad el estacionamiento”.

Para acreditar tal punto, el actor se valió nuevamente de informe acompañado a fojas 45, ratificado por el testigo don Ignacio Stern Alvial, en el que se indica el defecto en los mismos términos que en la demanda. Por su lado, el testigo en cuestión precisa en sus declaraciones que “sobre él, en la losa superior, hay una enorme mancha de filtraciones”, lo que afectaría en gran medida la estética del lugar.

Por su lado, en el informe pericial rendido a solicitud de la demandada se expresa que “se acusan vestigios de filtraciones que al momento de la diligencia se encontraban totalmente secos, pero en sectores próximos a este estacionamiento hay otras filtraciones”, concluyéndose que se deberá reparar.

Por lo anterior, y valorando la prueba conforme disponen los artículos 346, 384 y 425 del Código de Procedimiento Civil, se encuentra acreditada la existencia de filtraciones en áreas próximas a los sectores de jardines y piscinas, que se ubican en parte superior del estacionamiento del demandado.

VIGÉSIMO SEXTO: Que, en cuanto a la alegación de la demanda que no estaríamos frente a defectos constructivos, sino problemas de terminación del inmueble, será desestimada, por cuanto del informe



«RIT»

Foja: 1

acompañado por la demandante a fojas 45 y ratificado su autor el arquitecto don Ignacio Stern Alvial, al concurrir a declarar como testigo en esta causa, indica que los defectos señalados corresponden a defectos constructivos de terminaciones.

Por su parte, en el informe pericial rendido en autos a instancias de la parte demandada, en la conclusión N° 1, se indica que “efectivamente, de la inspección efectuada en terreno, se detecta que existen defectos constructivos, que son fundamentalmente de terminaciones, las cuales deben ser reparadas”.

Por otra parte, cabe señalar que el artículo 18 de la Ley de Urbanismo y Construcción contempla expresamente las fallas o defectos que afecten elementos de terminaciones o de acabado de las obras y que finalmente en cuanto a la alegación de que “ha sido el propio demandante quien no ha otorgado las facilidades para que los trabajos de reparación se efectúen con prontitud”, la demandada no rindió prueba al efecto.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que por consiguiente, estando acreditada la calidad de propietario primer vendedor, desechadas las alegaciones de la demandada y probado los defectos referidos en los motivos 10, 12, 13, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 24 y 25, la demandada deberá indemnizar los perjuicios correspondientes.

VIGÉSIMO OCTAVO: Que el actor solicita se le indemnicen perjuicios por la suma total de \$39.300.191.-, consistentes en daño emergente y daño moral.

VIGÉSIMO NOVENO: Que, por concepto de daño emergente, demanda las sumas de \$1.247.445.-, por reparaciones previamente efectuadas en el inmueble; la suma de UF 733, equivalentes a \$19.260.857 a la fecha de la demanda, por desvalorización del inmueble, la suma de \$134.688, por gastos médicos y; la suma de \$15.084.457, por concepto de reparaciones a realizar.

Que, para acreditar el daño generado por concepto de reparaciones realizadas, por la suma de \$1.247.445, fundado el cierre de las terrazas de la propiedad mediante la instalación de ventanas como medida paliativa por la falla de hermeticidad en los termo paneles originales, se vale de copia de factura electrónica N° 2094, documento que rola a fojas 44, emitida por



«RIT»

Foja: 1

Barra & Strobel Limitada, a nombre del demandante, con descripción de servicio “provisión e instalación de ventanas en PVC Nogal con cristal termo panel”, por el valor de \$1.247.445.-, de fecha 12 de agosto de 2015.

Que, al respecto cabe señalar que el termo panel dormitorio 3, tanto del plano de fojas 46, como de la foto del peritaje de fojas 350, se observa que no tiene terraza.

Por otra parte, respecto de ventana termo panel del dormitorio principal, se estableció que presentaba un pequeño desaplome y la ubicada en estar y comedor, no existían filtraciones de aire.

Por consiguiente, la demanda en este punto será desestimada, al no estar acreditado que el cierre de terraza efectuado por el demandado tenga relación con los defectos de construcción probados en autos.

TRIGÉSIMO: Que, en cuanto al daño emergente por concepto de gastos médicos, el actor se vale de copia de un resumen de atención de urgencia, a fojas 47, y de 4 bonos de atención, de fojas 48 y 51.

Que de la lectura de tales documentos, sólo es posible establecer que el demandante con fecha 15 de junio de 2016, concurrió a la clínica para ser atendido de urgencia con diagnóstico “TR. Ansioso” y una posterior consulta siquiátrica con fecha 18 de julio de 2016.

Por consiguiente, la demanda en este punto será desestimada, por cuanto no hay antecedentes que permitan vincular dichos gastos médicos con los defectos constructivos de la propiedad acreditados en autos.

TRIGÉSIMO PRIMERO: Que, en cuanto al daño emergente por la suma de \$733 UF, por cuanto el valor inicial de la propiedad disminuyó por los defectos en sus terminaciones, agregando que “aunque los defectos de la propiedad pudieran repararse (...) el valor no va a ser el mismo que aquel que debería tener la propiedad de no haberse presentado estos defectos, ya que es claro que la construcción no es de la calidad esperada, generándose una desvalorización de la propiedad en aproximadamente una décima parte de su valor”.

Al respecto, para acreditar este punto el único antecedente acompañado por el actor consistió en el documento denominado “Informe de Tasación Inmobiliaria”, a fojas 149, emitido por don Matías Alonso Ascuy, quien comparece en autos como testigo, reconociendo su autoría y



«RIT»

Foja: 1

ratificándolo. En dicho informe se realiza una estimación del valor de depreciación por anomalías constructivas del bien, sin embargo, para arribar a dicho valor, sólo se hace referencia al costo de reparación de las anomalías del bien, sin que se explique otra variable de la cual se desprenda la desvalorización que se consigna, por lo que se le restará valor probatorio al documento.

Por otra parte, cabe consignar que los defectos constructivos que se alegan constituyen fundamentalmente terminaciones, según se consigna en la conclusión N° 1 del informe pericial evacuado en autos, a fojas 350, por lo que no se dan los presupuestos para plantear una desvalorización del bien una vez reparados los defectos constructivos, más aún cuando las reparaciones a efectuar también fueron demandadas, motivo por el cual se rechazará el libelo en este punto.

TRIGÉSIMO SEGUNDO: Que, por último, en cuanto al daño emergente demandado por concepto de reparaciones a realizar, por la suma de \$15.084.457, el demandante acompañó documento denominado “costos de reparación Carlos Alvarado”, que rola a fojas 190, que no obstante no contar con fecha ni con referencia, es reconocido como propio y ratificado directamente por el testigo don Ignacio Stern Alvial, arquitecto, en la testimonial cuya acta consta a fojas 204. Asimismo, acompañó “Informe de Tasación Inmobiliaria”, que rola a fojas 149, informe emitido por don Matías Alonso Ascui, arquitecto tasador, quien comparece como testigo a estos autos reconociendo su autoría y ratificando lo que se consigna.

Que de la lectura de ambos documentos, se le restará valor probatorio, en primer lugar porque como costo de reparación señalan una suma que es el doble de lo demandado, y además, no es posible establecer qué valor correspondería a cada uno de los defectos acreditados en autos y no señalan el tipo de trabajo que debe realizarse.

Que, finalmente, en el informe pericial evacuado en autos a instancia de la parte demandada, que rola a fojas 350, se consigna un presupuesto de reparación que contempla sólo los defectos de construcción acreditados en autos, dándose cuenta con claridad de los trabajos a realizar y del valor de cada ítem, indicándose como cifra total de costo de reparación más IVA la suma de \$11.670.479.-



«RIT»

Foja: 1

Que, analizando el informe conforme lo dispuesto en el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, habrá de tenerse por acreditada la existencia de perjuicios para el demandante por la suma de \$11.670.479.-, consistentes en los costos de las reparaciones de los defectos constructivos.

TRIGÉSIMO TERCERO: Que el monto de la indemnización del daño emergente deberá reajustarse de conformidad a la variación que experimente el I.P.C. desde la fecha de presentación del informe en que se incluye el presupuesto que sirvió de base para estimar los perjuicios, esto es, desde el 4 de mayo de 2018.

Que respecto de los intereses, la suma por concepto de daño emergente devengará el interés corriente desde la fecha en que la sentencia quede firme o ejecutoriada, hasta la poca de su pago efectivo.

TRIGÉSIMO CUARTO: Que, por último, en cuanto al daño moral, el actor lo hace consistir en el detrimento moral, inmaterial o incorporal sufrido con motivo de los defectos en la construcción que ha debido soportar, agregando que en el caso la aflicción espiritual que ha sufrido se vio reflejada en un cuadro ansioso sufrido a mediados del año 2016, demandado la suma de \$3.572.744.- por este concepto.

TRIGÉSIMO QUINTO: Que cabe señalar que el daño moral puede definirse como el dolor, pesar o molestia que sufre una persona en su sensibilidad física, en sus sentimientos o afectos o en su calidad de vida.

Para ello, resulta necesario tener presente que a pesar de su naturaleza particular, el daño moral debe ser probado por quien lo reclama, toda vez que éste constituye un presupuesto para el origen de la responsabilidad civil, de manera que aquel que intente beneficiarse de la concurrencia de la misma, tendrá la carga probatoria de demostrar su existencia.

Así, la indemnización del daño moral requiere que el mismo sea cierto, vale decir, que sea real y no hipotético, el que deberá ser demostrado por los medios de prueba legalmente establecidos por nuestro ordenamiento jurídico.

TRIGÉSIMO SEXTO: Que para efectos de acreditar el daño moral alegado, el actor se valor de prueba documental y de prueba testimonial.



«RIT»

Foja: 1

En cuanto a la prueba documental, ésta consistió en un resumen de atención de urgencia, a fojas 47, de 4 bonos de atención, de fojas 48 y 51, y de prescripciones médicas, de fojas 52 a 55

Que analizado los documentos conforme lo dispuesto en los artículos 342 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, no se les dará valor probatorio, por cuanto ellos dan cuenta de diagnósticos y tratamiento del actor, sin que existan antecedentes que puedan vincular dicha aflicción, con los hechos motivos de la presente causa.

En cuanto a la prueba testimonial, esta consistió en la declaración del testigo don Alfredo Valencia López, único testigo que depone sobre el punto, quien expresamente señala que “responder esa pregunta le es complicado porque solamente podría ser diagnosticado por un médico”, razón por la cual, se le restará valor probatorio a su declaración.

De esta manera, no habiéndose acreditado la existencia de perjuicios por concepto de daño moral, la demanda deberá ser rechazada en este punto.

TRIGÉSIMO SÉPTIMO: Que la restante prueba rendida y no pormenorizada en los considerandos precedentes, no altera de modo alguno lo concluido.

Y atendido, además, las disposiciones contenidas en los artículos 160, 170, 342 y siguientes, 384, 409, 411, 425 y 428 del Código de Procedimiento Civil, artículo 1698 del Código Civil y Ley General de Urbanismo y Construcción, se declara:

I.- Que se acoge parcialmente la demanda deducida a fojas 1, condenándose a la demandada, Inmobiliaria Miraflores del Centro S.A., a pagar al demandante la suma de \$11.670.479.- por concepto de daño emergente, con los reajustes e intereses referidos en el motivo 33°.

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

Notifíquese y regístrese.-

Pronunciada por María Soledad Jorquera Binner, Juez Titular.-

Autoriza doña María Cristina Ramos Jara, Secretaria Subrogante.-



«RIT»

Foja: 1

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, nueve de Abril 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 07 de abril de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>