

**NOMENCLATURA** : 1. [40]Sentencia  
**JUZGADO** : 5° Juzgado Civil de Santiago  
**CAUSA ROL** : C-3925-2017  
**CARATULADO** : COMUNIDAD EDIFICIO ESPACIO  
**GORBEA/EBCO S.A.**

**Santiago, cinco de Febrero de dos mil veinte**

**VISTOS:**

Que con fecha 3 de marzo de 2017, comparece don Andrés Felipe Aguilar Muñoz, abogado, en representación convencional según mandato judicial que se acompaña en un otrosí de esta presentación, de Comunidad Edificio Espacio Gorbea, persona jurídica del giro de su denominación, representada legalmente por don Miguel Ángel Cornejo Cabello, todos domiciliados para estos efectos en calle Gorbea N°2510, comuna de Santiago, Región Metropolitana, interponiendo demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad legal, de conformidad con el artículo 18 del Decreto con Fuerza de Ley N°458, que aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, en procedimiento sumario conforme al artículo 19 de la misma norma legal, en contra de Administradora San Francisco S.A., empresa del giro de su denominación, en su calidad de propietario primer vendedor del proyecto inmobiliario denominado “Espacio Gorbea”, representada legalmente por don Manuel José Ossa Pérez de Arce, ignora profesión u oficio y por don Matías Izcue Elgart, ignora profesión u oficio, todos domiciliados en calle Magdalena N°140, Comuna de Las Condes, Santiago, Región Metropolitana; y solidariamente en contra de la Empresa Constructora EBCO S.A., empresa del giro de su denominación, en su calidad de empresa constructora del proyecto inmobiliario denominado “Espacio Gorbea”, representada legalmente por don Hernán Besomi Tomas, ignora profesión u oficio, ambos domiciliados



en Avenida Santa María N°2450, Comuna de Providencia, Santiago, Región Metropolitana; a fin de que ambas demandadas sean condenadas por su responsabilidad en todos los daños y perjuicios que afectan a dicho edificio, derivados de las fallas y defectos en la construcción y entrega del mismo después de terminada la obra, por problemas de diseño, de mala calidad de construcción, de mala calidad de los materiales utilizados y/o fallas en la instalación de especialidades de la obra, que han presentado problemas de funcionamiento, tanto en bienes comunes como en parte de las unidades.

Señala como antecedentes de la propiedad, que la sociedad inmobiliaria ISF-XII S.A., es dueña del sitio fusionado del plano archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago con el número 46.722, proveniente de las siguientes propiedades: a) Calle Gorbea N°2506, b) Calle Gorbea N°2518, ambos de la comuna de Santiago, Región Metropolitana, que deslinda: NORTE: en línea de treinta y cinco metros coma veinticinco centímetros con calle Gorbea; SUR: en línea dieciséis metros coma setenta y seis centímetros con don Arturo Claro, y en línea de diecisiete metros coma setenta y dos centímetros con sucesión de don Luis Alvear; ORIENTE: en línea de cuarenta y un metros coma ochenta centímetros con Egidio Órdenes, y don Arturo Claro, y en línea de diecinueve metros coma veintinueve centímetros con Napoleón Zúñiga, y don Álvaro Basterrica, hoy Elena Zúñiga de Espejo y don Álvaro Basterrica; PONIENTE: en línea de cincuenta y cinco metros coma cincuenta y ocho centímetros con Luis Rubio. Lo adquirió por compra al Fondo de Inversión Privado ISF-XII, Administrado por la Sociedad Administradora San Francisco S.A., según consta de Escritura Pública de compraventa de fecha 6 de diciembre de 2011, otorgada ante la Notaría de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, Repertorio N°38532. El Título de Dominio a su nombre



se inscribió a fojas 4696, N°7060 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2012.

Posteriormente, Inmobiliaria Viva S.A. encarga la construcción de la citada obra a la empresa constructora EBCO S.A., mediante contrato general de construcción a suma alzada de fecha 26 de septiembre de 2011, cuyo permiso de edificación fue otorgado por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Santiago con documento N°14900 del 13 de septiembre del año 2011, cuya reducción a escritura pública se practicó con fecha 6 de diciembre de 2011, en la Notaría de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, siendo modificado por la resolución E-38/2012 de fecha 3 de mayo de 2012 y resolución N°829 de fecha 3 de abril de 2013.

Menciona que la Comunidad Edificio Espacio Gorbea fue constituida por escritura pública de fecha 3 de octubre de 2013, por la Inmobiliaria Viva S.A., bajo el repertorio N°31742-2013.

La recepción final de obras del edificio fue otorgada con fecha 05 de diciembre de 2013, mediante Acta de Recepción N°226 de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Santiago, interviniendo en el proyecto el arquitecto: Felipe Ruiz Tagle Correa, el ingeniero calculista: Luis Soler Piraces y el constructor: EBCO S.A.

Señala que el edificio se encuentra ubicado en Calle Gorbea N°2510, comuna de Santiago Centro, Región Metropolitana, en zona B, con uso de suelo permitido para viviendas de acuerdo al plan regulador comunal de Santiago Centro, zona catalogada como habitacional de renovación urbana, con un terreno totalmente plano a nivel de vereda, cuyas dimensiones alcanzan los 1.789,28 metros cuadrados, teniendo el edificio una superficie construida total de 10.964,25 metros cuadrados, constando de 156 departamentos para fines habitacionales, distribuidos en 8 pisos en 2 torres,



más 2 subterráneos para estacionamientos y bodegas. También dispones de piscina, sala multiuso, espacio multiuso de juego para niños, lavandería.

Es un edificio construido en hormigón armado respecto de las fundaciones, columnas, muros, losas, caja de escalas y caja de ascensores, con pavimento de cerámica en áreas comunes, puertas de madera, y cielos de hormigón a la vista.

Agrega que el proyecto conforme al cual se vendieron los respectivos departamentos, según la información publicitaria difundida a los compradores y entregada a los mismos, se referían a departamentos y espacios comunes de alta calidad y estándares de construcción. Las ofertas de ventas y tratativas previas a la celebración de los contratos de adquisición de los departamentos las realizaron los miembros de la comunidad con los ejecutivos de la Inmobiliaria Viva S.A., en sus oficinas; consorcio empresarial que desplegó una intensa campaña publicitaria. En efecto, se indicó a los copropietarios que el edificio era seguro y provisto de varias comodidades como por ejemplo, finas terminaciones, estacionamientos, sala multiuso, piscina, lavandería.

Menciona que pese a todo lo hasta aquí descrito, el edificio Espacio Gorbea de Inmobiliaria Viva S.A., presenta una serie de defectos y falencias de construcción y de implementación en su equipamiento más básico, argumentos que fundan la presente demanda y que son:

- a) Daños del Edificio por el exterior: Techumbre.
- b) Daños del edificio en el interior: áreas comunes:
  - b.1) estacionamientos de visitas a nivel de calle
  - b.2) estacionamientos subterráneos
  - b.3) sistema de citofonía
  - b.4) sistema de alarma contra incendios
  - b.5) sistema de certificación de funcionamiento de ascensores.



En cuanto al derecho, consagrados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante LGUC), y el otro, de carácter general, reglado en las normas de responsabilidad y daños del Código Civil chileno, citando el artículo 18 de LGUC.

De este modo, la empresa EBCO S.A., es responsable solidaria respecto de los defectos y fallas en la construcción, al igual que el equipo que participó en el proyecto según consta en la escritura de compraventa de los departamentos integrantes del proyecto, como es el caso del arquitecto de la obra Sr. Felipe Ruiz Tagle Correa, el calculista Sr. Luis Soler Piraces, el revisor independiente Sr. Mauricio Fuentes Penroz, y el revisor independiente de cálculo IEC Ingeniería S.A., labor a cargo del profesional Mario Guendelman.

Ha de preciarse, entonces, la naturaleza de las obligaciones pertinentes a este caso, del propietario primer vendedor, que se encuentra contemplada principalmente en el artículo 18 de la LGUC, que es responder por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en la edificación y que se deriven de la construcción sea durante su ejecución o después de terminada deriven ellas de su actividad o del proyectista o constructor. Lo determinante es que el propietario primer vendedor está vinculado pasivamente a todos los daños y perjuicios, cualquiera sea su causa u origen, pero que su fuente derive de la edificación de la cual fue su dueño y primer vendedor. Esta obligación a la deuda o debitum, de la que no puede desprenderse, no obstante que la responsabilidad final quede radicada en otra persona, como es el proyectista o constructor, es el aspecto determinante y hace que nazca una obligación general de responder por los daños y perjuicios causados y que ésta adquiera el carácter de solidaria. Esta conclusión se remarca con el hecho de otorgar acción de reembolso al primer vendedor, puesto que luego de



responder y afrontar la acción deducida en su contra de manera directa, la que no puede eludir, el legislador le otorga la acción para repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios.

Señala que a pesar de lo declarado por la Empresa Inmobiliaria Viva S.A., al momento de la comercialización de las unidades departamentos y de las áreas comunes del Edificio Espacio Gorbea, en relación a la buena calidad de éstos, en la práctica ello no ocurrió; por el contrario, la comunidad del Edificio Espacio Gorbea ha debido asumir los costos que ha significado la mala calidad de la construcción del edificio.

A.- Daños del Edificio por el exterior: Techumbre, problemática de la losa cielo techumbre consistente en -Desnivel en zona central; - Aposamiento de agua lluvia; - Ausencia de impermeabilización de losa o deficiente técnica en su ejecución y aplicación de la misma.

En cuanto a la situación actual de la losa, hace referencia a Informe 1394114, de fecha: 21 de febrero de 2017, elaborado por DICTUC, respecto a la evaluación de la impermeabilización de la terraza del último piso del Edificio Espacio Gorbea ubicado en Gorbea 2510, comuna Santiago, entrega los siguientes comentarios:

- En algunos sectores se aprecia marcas que evidencian la acumulación de aguas lluvia, lo que permite inferir que la pendiente de la superficie en la que se ubica la membrana no tiene una inclinación uniforme o que presenta depresiones en zonas puntuales. La pendiente de la superficie impermeabilizada está limitada por la altura de las cerchas de madera, por lo que no es posible hacer algún cambio en esta. Las depresiones en la superficie pueden ser producto de que la base de madera presenta alguna deformación a causa de la sobrecarga generada por el tránsito sobre ella debido a la mantención de equipos y/o, que las cerchas



que soportan la placa de madera están muy distanciadas. Dado que no es posible reducir la distancia entre las cerchas y cambiarlas para aumentar la pendiente, se sugiere evitar la sobrecarga en la superficie impermeabilizada.

- La mayoría de los soportes que están anclados desde la losa de hormigón presentan deterioro en el sello de la membrana o simplemente no tienen sello. Este defecto redundaría en que las aguas lluvia ingrese hacia el interior de la membrana, dañando la estructura de madera que la soporta y filtrando por la losa de hormigón hacia el interior del piso 8. Los sellos de cada uno de los ductos, pedestales, pilares y otras singularidades que vienen desde la losa de hormigón, deben ser sellados completamente y dichos sellos, deben ser revisados periódicamente.

- En algunas uniones entre capas de membrana se observa que el sello que genera la soldadura está deteriorado o no existe. Esta anomalía permite que el agua que cae sobre la superficie de la azotea pueda penetrar hacia el interior. Los sellos entre capas de membrana deben ser reparados.

- En varios sectores la membrana está instalada formando un ángulo de 90°. La literatura recomienda redondear los bordes para evitar tensión en la membrana. Dado que la membrana ya está materializada con esta deficiencia, se recomienda no intervenirla y tener la precaución de no transitar cerca de dichas zonas para no generar tensión de tracción en la membrana.

- En varios sectores es posible observar que la rejilla de la canaleta recolectora de aguas lluvia no tiene un buen soporte, por cuanto se sugiere hacer arreglarlos.

Respecto del posible comportamiento a futuro de la impermeabilización de la azotea del piso 9: - Se aprecia que la principal falla está en el tratamiento de las singularidades (pie de pedestales, ductos eléctricos, soportes de la reja de contorno, y otros), lo que podría indicar



que el sello no es elástico y que se rigidiza con el calor, lo que significaría que, si bien la membrana toma la deformación de la base de madera, el sello de las singularidades no es capaz de absorberla y por tanto se rompe. Esto implica que el sello de cada singularidad debe estar siendo reemplazado todos los años o a lo más cada dos años, después de terminado el verano (época de mayor envejecimiento por radiación UV). Independiente de esta tarea, los sellos de cada singularidad deben ser revisados periódicamente.

- Todas las fichas técnicas revisadas indican que las membranas son para “tránsito peatonal ocasional”, por lo tanto se debe restringir al máximo el tránsito por la azotea y cuidar de que no se acopien equipos pesados en la superficie del piso, dado que durante la inspección se evidenció depresiones de esta.

#### CONCLUSION:

Respecto del estado de la impermeabilización se puede concluir que:

- Presenta algunas fallas en los sellos entre capas que deben ser reparados antes que se inicie el invierno.

- Prácticamente, la totalidad de los sellos de ductos eléctricos, pedestales, soportes de reja y otras singularidades deben ser rehechos, dado que están deteriorados o no existen. Esta mantención debe ser efectuada antes del inicio del invierno. Estos sellos deben ser revisados periódicamente.

- La canaleta de evacuación de aguas lluvias debe ser reparada dado que presenta desperfectos.

Por otra parte, luego de la referencia al informe del DICTUC, en cuanto a las normas de la lex arti, que de un modo particular para este caso en concreto se encuentra protocolizadas en diversos instrumentos, a saber: Norma Chilena de Construcción y que recoge la Ordenanza General de





Urbanismo y Construcciones, para un adecuado sellado de la losa existente en el proceso constructivo, es necesario lo siguiente:

- Eliminar todo material existente;
- Aplicar Puente de Adherencia para las zonas de espesor menores a 1 cm.

- Hormigonear producto melón hormigones o similar; Pro Series / losamix3, de acuerdo a las normas de construcción vigentes, a saber:

i) Techumbres: la estructura del techo estará construida por las de hormigón armado impermeabilizado, cuyas secciones se indicarán en los planos de cálculo y planos de detalles. La solución térmica deberá cumplir con la NCh 853 y la NCh 1079; además, se consultarán los canales de escurrimiento de aguas lluvia, detalladas en los planos respectivos y que rematarán en las gárgolas de desagüe debidamente individualizadas en los planos de cubierta.

ii) Cubiertas: Losa de hormigón armado bajo colchón de poliestireno expandido  $e=50\text{mm}$ , con sobrelosa de hormigón liviano impermeabilizado h mínimo 10 cms. y h máximo 20 cms., con pendiente mínima 3%. Se utilizará mezcla de mortero de cemento con arena y perlas de poliestireno expandido en proporción legal.

iii) Situación actual de techo y cubierta: respecto al ítem cubiertas, es posible verificar el incumplimiento de lo indicado a ejecutar en las Especificaciones Técnicas, en tanto que se observa la ausencia total de la construcción de una sobrelosa, por lo que actualmente la cubierta del edificio Espacio Gorbea no ofrece soluciones térmicas ni de impermeabilización efectivas, exponiendo los recintos subyacentes a ésta (departamentos del piso 8), a filtraciones de agua y a la concentración del calor.



iv) En varios catálogos de membranas impermeables se recomienda que antes de instalar la membrana, los cantos y aristas sean perfilados con un ángulo mínimo de 45° o sean redondeados. Además, indican que el traslape mínimo entre capas es 8 cm. (DICTUC).

v) Asimismo, no existiendo una solución térmica construida, la cubierta del Edificio Espacio Gorbea no cumple con las condiciones de habitabilidad mínimas, en lo referido al acondicionamiento térmico, exigido en la OGUC, Marzo 2016, en su Título 4, capítulo 1, artículo 4.1.10.

b) Daños del edificio en el interior: áreas comunes:

b.1) estacionamientos de visitas a nivel de calle: posee agrietamiento de las losas y aposamiento de aguas lluvias, lo que ha generado inconvenientes en su uso por parte de la comunidad del Edificio, sobre todo en los meses de invierno, donde la misma agua aposada se filtra hacia los subterráneos del edificio, inundando otras dependencias como bodegas y automóviles de los propietarios que se encuentran estacionados en los niveles -1 y -2.-

b.2) estacionamientos subterráneos: existen una serie de falencias constructivas que se demuestran en grietas a nivel de losa del edificio, sobre los estacionamientos de los niveles -1 y -2, así como a subnivel de piscina de la comunidad, donde hay filtraciones y agrietamientos.

b.3) sistema de citofonía; y b.4) sistema de alarma contra incendios, que en su conjunto conforman el sistema de corrientes débiles, el que se entregó en condiciones deficientes por parte de la inmobiliaria y constructora demandada, generando fallas severas en el sistema de detección de alarmas de incendio, con el peligro que aquello conlleva.

b.5) sistema de certificación de funcionamiento de ascensores: existe un incumplimiento por parte de la inmobiliaria en entregar el funcionamiento correcto del sistema de ascensores de la comunidad, costo



en que tuvo que incurrir la comunidad a la que represento, para certificar su funcionamiento.

Solicita, en definitiva, condenar solidariamente a ambas demandadas, declarando su obligación de responder por todos los daños y perjuicios que afectan al Edificio Espacio Gorbea, derivados de las fallas y defectos en la construcción y entrega del mismo después de terminada la obra, por problemas de diseño, de la mala construcción, de la mala calidad de los materiales utilizados y/o fallas en la instalación de especialidades de la obra, que han presentado problemas de funcionamiento, afectando tanto bienes comunes del inmueble como a las unidades del mismo, todo ello conforme al artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; y su obligación correlativa de indemnizar todos los daños y perjuicios a su mandante, ocasionados que sean con lo que se ha hecho referencia, perjuicios cuya determinación en especie, monto y prueba, se reserva para la ejecución del fallo definitivo, con costas.

**Que con fecha 12 de junio de 2017, tiene lugar la audiencia de estilo con la asistencia de todas las partes.**

La demandada **EBCO S.A.**, por escrito, en primer lugar **interpone la excepción dilatoria** de ineptitud del libelo, a fin de que sea acogida, con expresa condena en costas, de conformidad al artículo 303 N°4 en relación con el artículo 254 N°4, ambos del Código de Procedimiento Civil, atendida la falta de exposición clara de los hechos y fundamentos de derecho en que se apoya la demanda.

Señala que en la demanda, tanto en el encabezado, como en las peticiones concretas, se indica, como demandado principal al supuesto propietario primer vendedor del inmueble que sería, Administradora San Francisco S.A., no obstante, en capítulo sobre antecedentes del caso, se señala como dueño del lote en que se construyó el edificio al Fondo de



Inversión ISF-XII y como supuesto mandante de la constructora a la Inmobiliaria Viva S.A. Lo anterior deja en evidencia una confusión de la demandante en cuanto a la determinación de quien es efectivamente el propietario primer vendedor de los departamentos construidos en el proyecto “Espacio Gorbea”.

Así, en la demanda, en la descripción de los antecedentes, en ningún momento se indica cuál sería la participación en el proyecto de la demandada principal y porque razón se considera a esta como propietario primer vendedor y muy por el contrario, en un párrafo (Nº 2 del apartado “Antecedentes del caso”), se da a entender que el propietario primer vendedor sería Inmobiliaria Viva S.A.

En efecto, en el punto 6 de la página 9 de la demanda (del apartado denominado “Del Derecho”) se señala: “6.- Que en los términos del artículo 18 de la LGUC, que constituye el estatuto jurídico de la responsabilidad de ambas demandadas, el propietario primer vendedor es responsable del inmueble adquirido por los demandantes; INMOBILIARIA VIVA S.A., es entonces responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en la construcción, 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 que hayan dado origen a los daños o perjuicios”.

Finaliza señalando que lo anterior afecta las posibilidades de defensa de su representada, debido a que le impide determinar con quien, eventualmente, debería concurrir en forma solidaria al pago de la indemnización.

**En subsidio, contesta la demanda** solicitando sea rechazada, con expresa condena en costas.



La construcción del Edificio, tal y como se afirma en la demanda, fue encargada a EBCO, mediante contrato de construcción a suma alzada, de fecha 26 de septiembre de 2011. El permiso de edificación del Edificio se otorgó mediante resolución N° 14.900 de fecha 13 de septiembre de 2011, por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Santiago (en adelante el “Permiso”). La recepción final municipal del Edificio fue otorgada por la Resolución de la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Santiago, número 226/2013 de fecha 05 de diciembre de 2013 (en adelante la “Recepción Municipal”); resolución en la que se deja constancia de que el Edificio se acogió a la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

En cuanto a los hechos, mediante instrumento privado de fecha 26 de septiembre de 2011, el Fondo de Inversión Privado ISF-XII, administrado por la Sociedad Administradora San Francisco S.A., encargó la construcción del Edificio en virtud de un contrato de construcción a suma alzada (en adelante el “Contrato de Construcción”). Sin embargo, con posterioridad el Fondo de Inversión Privado ISF-XII, vendió, cedió y transfirió el inmueble donde se construyó el Edificio a la sociedad Inmobiliaria ISF – XII S.A., la que además adquirió el respectivo contrato de construcción a suma alzada. En efecto, y tal como lo señala la actora, el inmueble se inscribió a nombre de la sociedad inmobiliaria antes referida, a fojas 4.696 N° 7.060 del Registro de Propiedad del año 2012.

Por ende, la sociedad que llevó a cabo el proyecto inmobiliario en calidad de propietario primer vendedor fue la sociedad Inmobiliaria ISF – XII S.A. (en adelante indistintamente la “sociedad inmobiliaria”, o simplemente la “inmobiliaria”), y no la sociedad Inmobiliaria Viva S.A., o la Sociedad Administradora San Francisco S.A., como erróneamente lo señala reiteradamente la demanda.



En el contexto del negocio inmobiliario, la sociedad que llevó a cabo el proyecto consistente en la construcción del Edificio y la venta de sus respectivas unidades vendibles, contrató los servicios de su representada para efectos de construir el Edificio. En ese orden de ideas, es la sociedad inmobiliaria la que en un principio elige el o los terrenos donde llevará a cabo su proyecto, para luego adquirirlos y fusionarlos si fuese necesario. Luego, contrató a distintos profesionales, para que cada uno de ellos, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, elabore los respectivos proyectos que servirán para la construcción, entre ellos, arquitectura, cálculo, y otras especialidades, como proyecto sanitario, basura, gas, etcétera.

Una vez que la sociedad inmobiliaria dispuso de todos los proyectos que son necesarios conforme a la Ley General de Urbanismos y Construcciones, su ordenanza y demás cuerpos legales aplicables en la materia, la primera solicitó a la Dirección de Obras de la Municipalidad de Santiago (en adelante la “DOM”), el respectivo permiso de edificación del Edificio. Una vez que la sociedad inmobiliaria obtuvo el Permiso de Edificación, contrató a su representada para que construyera el Edificio de acuerdo a los proyectos de arquitectura, cálculo y especializados confeccionados por otros profesionales y aprobados por la DOM. Así, EBCO no construyó lo que quiso y como quiso, sino que, por el contrario, y conforme a las obligaciones contractuales asumidas en virtud del Contrato de Construcción, construyó aquello que profesionales independientes a ella y en el área de competencia profesional de cada uno, determinaron en cuanto, entre otros, al diseño, cálculo y especialidades.

Agrega, que una vez terminada la construcción del Edificio, el mandante solicitó la Recepción Municipal la que fue otorgada por la DOM al verificar que el Edificio había sido construido de manera correcta y



conforme al Permiso de Edificación y cada uno de los proyectos que lo conforman.

Además, terminada la construcción, y recibido el Edificio tanto por parte del mandante como por parte de la DOM, su representada se ha hecho cargo de la responsabilidad contractual y legal que le corresponde, consistente en resolver todos aquellos problemas de post-venta que se han verificado en el Edificio. No obstante lo anterior, dicha obligación en caso alguno se extiende a obligaciones propias de toda comunidad o dueño de un inmueble, correspondiente a efectuar las mantenciones periódicas que todo tipo de construcción requiere.

Menciona que la supuesta responsabilidad de EBCO, en calidad de empresa constructora, sólo podría ser condenada -cuestión que desde ya controvertimos expresamente- en caso de que se acredite por la demandante (art. 1698 del Código Civil) que existieron deficiencias o vicios en la construcción (“buen arte de construir”) y/o en los materiales utilizados. Por consiguiente, cualquier deficiencia o vicio en lo relativo al diseño, proyección y/o cálculos estructurales del Edificio Espacio Gorbea, que pudiesen ser la causa de los daños cuya indemnización solicita la Comunidad del Edificio Espacio Gorbea en autos, es de exclusiva responsabilidad de otros agentes y/o profesionales.

Expone que su parte niega los hechos afirmados en la demanda y, consecuentemente, la existencia de las fallas y defectos denunciados en esta. Además de lo anterior, se debe precisar que, los supuestos defectos o fallas denunciados serán clasificados en relación a si corresponden al ámbito del diseño o proyecto por una parte, a su construcción propiamente tal, por otra parte, y, por último, en cuanto a si se trata de fallas o defectos de elementos constructivos o de instalaciones, o en terminaciones o de acabado de las obras.



En cuanto a Daños del Edificio por el exterior: Techumbre: su representada, EBCO S.A., construyó la techumbre del Edificio, según las especificaciones técnicas indicadas por su mandante, Inmobiliaria ISF-XII S.A. y las modificaciones posteriores indicadas por este último. De esta forma, de existir fallas en la construcción e impermeabilización de la techumbre del Edificio, estas se deben a razones ajenas al ámbito de control de su representada, sin perjuicio de que esta parte niega, de todas maneras, la existencia de las fallas denunciadas.

En efecto, los supuestos defectos que se señalan en la demanda para el caso de la techumbre del Edificio, corresponden a daños (no fallas propiamente tal) que se encuentran asociados al mal uso de la techumbre (tránsito excesivo que ha ocasionado roturas en la membrana) o a falta de mantención de la misma y de los sellos. Ello explica la presencia de sellos cortados, soldadura desprendida, etc. Hacer presente que en el mismo informe del DICTUC acompañado por la demandante, se señala en diversas oportunidades las deficiencias de mantención, de lo que se puede concluir una falta de claridad en torno a las causas probables de los supuestos daños constatados, lo que permite concluir que dichas causas se encuentran radicadas, principalmente, en defectos de uso de la techumbre y falta de mantención y no en fallas o defectos de la construcción, como sostiene la demandante.

Finalmente, en cuanto a las alegaciones formuladas en la demanda sobre un supuesto incumplimiento de especificaciones técnicas por parte de su representada, al construirse una solución de techumbre no contemplada en las especificaciones técnicas, niegan dicha situación, haciendo notar que la techumbre cuenta con la aislación térmica indicada por la ordenanza, la cual se encuentra instalada entre la losa y las placas de techumbre, que fue





ejecutada con aislapol, con el espesor indicado por la normativa para la zona que corresponde al Edificio.

En cuanto a los Daños del Edificio en el interior: áreas comunes:

(i) Estacionamientos de visitas a nivel de calle: Se indica en la demanda que dichos estacionamientos poseen agrietamientos de las losas y aposamientos de aguas lluvias, lo que habría generado inconvenientes en su uso por parte de la comunidad del Edificio, sobre todo en los meses más lluviosos. Se indica que la misma agua aposada se filtraría hacia los subterráneos del Edificio, inundando bodegas y automóviles.

En relación a esta alegación, señala que EBCO ejecutó los subterráneos sujetándose estrictamente a los planos de arquitectura, con lo que de existir los defectos o fallas denunciados, estos se encontrarían fuera del ámbito de control y de competencias profesionales de su representada. No obstante, debemos señalar que la presencia de agrietamientos en las estructuras de hormigón es normal, siendo un efecto esperable del efecto de contracción y dilatación del material, producto de los cambios de temperatura.

(ii) Estacionamientos subterráneos: Este defecto se hace consistir en supuestas falencias constructivas que se demostrarían en presencia de grietas a nivel de losa del Edificio, sobre los estacionamientos de los niveles -1 y -2, así como a subnivel de la piscina, donde existirían filtraciones y agrietamientos.

En este punto, recalca que EBCO ejecutó los subterráneos sujetándose estrictamente a los planos de arquitectura, con lo que de existir los defectos o fallas denunciados, estos se encontrarían fuera del ámbito de control y de competencias profesionales de mi representada. No obstante, reitera, que la presencia de agrietamientos en las estructuras de hormigón es normal,



siendo un efecto esperable del efecto de contracción y dilatación del material, producto de los cambios de temperatura.

(iii) Sistema de citofonía y b.4) sistema de alarma contra incendios (sistema de corrientes débiles): Se indica en la demanda que el sistema de corrientes débiles (citofonía y alarma contra incendios), se habría entregado en condiciones deficientes por parte de la inmobiliaria y constructora demandada, generando fallas severas en el sistema de detección de alarmas contra incendio.

Al respecto, señala que se entregaron funcionando en buenas condiciones por la inmobiliaria. De haberse presentado fallas posteriores, estos se deben a intervenciones de las canalizaciones efectuadas por terceros. Por otro lado, en el mismo informe acompañado con la demanda, se indica la probabilidad de falla en los sensores de humo por falta de mantención.

(iv) Sistema de certificación de funcionamiento de ascensores: Al respecto, en la demanda se señala que se, existiría un incumplimiento por parte de la inmobiliaria en entregar el funcionamiento correcto del sistema de ascensores de la comunidad, costo en que, supuestamente, tuvo que incurrir la comunidad.

Señala que la anterior afirmación es falsa, dado que los ascensores se entregaron certificados por un revisor externo, tal como lo exige la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (Certificado N° 85, emitido por Inspecciones Técnicas y Certificaciones Sunrise Limitada, registro MINVU 73, según inspección de 30 de agosto de 2013 y válido hasta el 30 de agosto de 2014. De esta forma, no puede tener responsabilidad en problemas acaecidos con motivo de certificaciones posteriores de dichos equipos.

Menciona que no existen deficiencias o vicios en la construcción del Edificio ni tampoco uso deficiente en los materiales empleados. Al contrario,



los daños que actualmente presenta el Edificio se deben en parte a una nula mantención por parte de la Comunidad de las áreas comunes del Edificio, y en otra, a la intervención de terceras personas.

En cuanto al derecho cita el artículo 18 de la LGUC, que establece obligaciones de indemnización de un mismo daño que pesan sobre diversos sujetos, por factores de imputación distintos.

El referido artículo establece para el constructor un tipo especial de responsabilidad estricta, que se denomina por la doctrina como responsabilidad estricta calificada, la que se basa en fallas, errores o defectos de construcción, donde la determinación de la culpa del demandado no juega papel alguno, en tanto el daño se deba a una conducta calificada, esto es, en el caso particular del artículo 18 de la LGUC, fallas o defectos de construcción.

En cuanto a la definición de falla, error o defecto, debemos precisar que se trata de un concepto elusivo, difícil de delimitar en cuanto a su alcance.

En cuanto al régimen de responsabilidad del constructor, la ley prevé una responsabilidad que prescinde de su culpa como factor de imputación, de manera que basta que se acredite una falla o defecto en el proceso constructivo y el vínculo causal entre este y el daño, para hacer responsable al constructor. Sin embargo, el constructor responde exclusivamente por la ejecución de la obra que estuvo a su cargo. Es decir, su ámbito de responsabilidad se extiende únicamente a los daños que puedan producirse como consecuencia de errores en el proceso constructivo que estuvo dentro de su esfera de control, sea que las obras hayan sido ejecutadas directamente por él o a través de terceros subcontractados por él, y por las fallas o defectos en los materiales e insumos utilizados en este proceso.



Por lo señalado, resulta evidente que la responsabilidad estricta calificada del artículo 18 de la LGUC, demandada en autos, no resulta procedente en este caso, toda vez que gran parte de los supuestos defectos por los que se demanda, han estado fuera del ámbito de control de su representada, dado que se derivan de supuestas promesas publicitarias incumplidas o defectos de diseño, teniendo en consideración que EBCO, construyó con estricto apego a las especificaciones aportadas por la inmobiliaria.

Alega la inexistencia de solidaridad entre el propietario primer vendedor y los agentes de la construcción. El artículo 18 de la LGUC – refrendado por el artículo 1.2.11 de su Ordenanza- estableció la solidaridad única y expresamente entre el propietario primer vendedor y el profesional que actúa por ella, de manera que de las demás responsabilidades que regula no estableció solidaridad, ya que si se dice lo uno se niega lo otro.

A mayor abundamiento, el artículo 18 de la LGUC consagra explícitamente una acción personal a favor del propietario primer vendedor para repetir en contra de quienes sean los verdaderos responsables de las fallas o defectos constructivos que dieron origen a los daños, y si la obligación de indemnizar fuera solidaria no habría sido necesaria dicha mención, ya que por el sólo hecho de que un deudor solidario sin interés en la deuda pague y por el solo ministerio de la ley se subroga en las acciones del acreedor para recuperar lo pagado, sin que sea necesario establecer acciones personales para dichos efectos. Y así fue como precisamente lo hizo el legislador en el inciso 6º de este artículo, único en el que se regula la solidaridad, al no reconocer expresamente el derecho a subrogarse.

En conclusión, las obligaciones indemnizatorias del propietario primer vendedor y de los demás agentes de la construcción, entre ellos, la del constructor, no son solidarias, sino concurrentes.



En este sentido se ha pronunciado la Excma. Corte Suprema, que, en sentencia de casación, de fecha 28 de abril de 2017, en causa número de ingreso 47.579-2016.

De esta forma, habiéndose interpuesto acciones fundadas en el artículo 18 de la LGUC en contra del propietario primer vendedor y el constructor, en el hipotético caso de resultar probados los presupuestos legales de la responsabilidad de ambos, el tribunal debe condenar en forma individual a los demandados, señalando respecto de cada uno de ellos los motivos de hecho y fundamentos de derecho en que se apoya la condena y declarando su derecho a repetir en contra del verdadero responsable del daño, dejando la opción al actor de perseguir el cumplimiento de la sentencia en contra del propietario primer vendedor en su calidad de garante o en contra del agente que con su intervención produjo el daño.

Agrega que en el caso de autos, se deberá descartar la presencia de fallas, errores o defectos en la construcción denunciados por la demandante y aún en el caso de comprobarse la existencia de daños, los mismos encuentran su origen en todo o en parte, en causas diversas a las supuestas fallas, errores o defectos denunciados.

Por otro lado, la demandante, ha interpuesto su demanda, haciendo reserva del derecho de litigar sobre la especie y monto de los daños en la etapa de ejecución del fallo, de conformidad al artículo 173 del Código de Procedimiento Civil. Lo anterior incorpora un elemento de indeterminación al daño alegado que, de conformidad a nuestra jurisprudencia, es inadmisibles para un caso de responsabilidad extracontractual, para los cuales, se ha estimado que no es procedente lo dispuesto en el inciso segundo del artículo citado, citando fallo de Corte Suprema, de fecha 23 de diciembre de 2009, número de Ingreso: 2276-2008



En cuanto al vínculo de causalidad, que los supuestos daños demandados, de probarse su existencia, no resultaban previsibles por su representada, habida cuenta de haber ejecutado las obras de conformidad al proyecto y las especificaciones dadas por su mandante.

**La demandada Administradora San Francisco S.A., por escrito, contesta la demanda,** solicitando su rechazo, con costas.

Señala que controvierte todos y cada uno de los hechos en que se funda la demanda, salvo aquellos que se reconozcan expresamente en la presente contestación.

En cuanto a los antecedentes del proyecto Edificio Espacio Gorbea, con fecha 14 de diciembre de 2010, el Fondo de Inversión Privado ISF-XII (en adelante indistintamente, “El Fondo”), constituido de conformidad con las normas de la Ley 18.815 y administrado por Administradora San Francisco S.A. adquirió los inmuebles ubicados en calle Gorbea N° 2506 y 2518, Comuna de Santiago. Con fecha 4 de agosto de 2011 la Dirección de Obras Municipales de Santiago aprobó la fusión de los inmuebles mediante la resolución T-92 de fecha 4 de agosto de 2011. El plano de fusión fue archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago con el número 46.722 de fecha 11 de agosto de 2011.

El Fondo solicitó un permiso de edificación para la construcción de un edificio habitacional acogido a las disposiciones del DFL 2 /1959 y Ley de Copropiedad Inmobiliaria, el que fue otorgado por la Dirección de Obras Municipales de Santiago con fecha 13 de septiembre de 2011, bajo el N° 14.900. Con fecha 26 de septiembre de 2011, el Fondo, representado por Administradora San Francisco encargó a Constructora EBCO S.A. la construcción a suma alzada del edificio objeto del Permiso de Edificación N° 14.900.



Luego, con fecha 6 de diciembre de 2011, el Fondo vendió a Inmobiliaria ISF-XII S.A. los inmuebles referidos en el punto número 1. La inscripción de dominio a nombre de Inmobiliaria ISF-XII S.A. se practicó a fojas 4.696 N° 7.060 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2012. Con fecha 28 de diciembre de 2011, el Fondo cedió a Inmobiliaria ISF- XII S.A. el contrato de construcción suscrito entre EBCO S.A., que fue aceptada por la constructora.

Consecuente con lo señalado en los puntos anteriores, con fecha 3 de mayo de 2012 la Dirección de Obras Municipales de Santiago, por medio de la resolución N° E-38/2012. Resolvió reemplazar al Fondo de Inversión Privado ISF-XII S.A. por Inmobiliaria ISF-XII S.A. como el propietario del permiso de Edificación N° 14.900-2011.

Con fecha 5 de diciembre de 2013, la Dirección de Obras Municipales de Santiago otorgó la Recepción Definitiva total de la obra, constando en ella como propietario del proyecto Inmobiliaria ISF-XII S.A.

Hace presente que la sociedad "Inmobiliaria Viva S.A." a que tantas veces se alude en la demanda, no existe.

En primer lugar, opone la Falta de Legitimación Pasiva de Administradora San Francisco S.A. respecto de la acción indemnizatoria, del estatuto de responsabilidad del artículo 18 de LGUC.

De acuerdo a los antecedentes del proyecto enunciados en el apartado anterior y que fueron citados por la propia demandante en su libelo, no detenta la calidad de propietario primer vendedor de los edificios que conforman la Comunidad.

En este sentido, si bien Administradora San Francisco S.A. en representación del Fondo de Inversión Privado ISF-XII S.A. compró y fusionó los inmuebles en que se emplaza la Comunidad, solicitó el permiso



de edificación en virtud del cual se construyó el proyecto, y encargó su construcción a Constructora EBCO S.A., con posterioridad a ello y cuando la ejecución del proyecto llevaba 3 meses desde que iniciara, vendió el inmueble y cedió el contrato de construcción a Inmobiliaria ISF-XII S.A.

En razón de lo anterior, la Dirección de Obras Municipales respectiva incorporó como propietario (exclusivo) del proyecto a Inmobiliaria ISF-XII S.A., tal como consta en la Resolución N° E-38/2012, antecedentes de públicos y de pleno conocimiento de la Comunidad y de cada uno de los propietarios de las unidades, quienes firmaron las respectivas compraventas con el propietario del proyecto Inmobiliaria ISF-XII S.A.

En segundo término, opone la inexistencia de solidaridad entre el propietario primer vendedor y los agentes de la construcción, de conformidad al artículo 18 de la LGUC, son concurrentes, indistintas o conexas y la única solidaridad que se establece es la existente entre la persona jurídica y el profesional competente que actúe por ellas como arquitecto, ingeniero, constructor u otro, lo que significa que respecto de las demás responsabilidades que regula no estableció solidaridad, ya que si se dice lo uno se niega lo otro.

A mayor abundamiento, el artículo 18 de la LGUC consagra explícitamente una acción personal en favor del propietario primer vendedor para repetir en contra de quienes sean los verdaderos responsables de las fallas o defectos constructivos que dieron origen a los daños, y si la obligación de indemnizar fuera solidaria no habría sido necesaria dicha mención, ya que por el sólo hecho de que un deudor solidario sin interés en la deuda pague y por el solo ministerio de la ley se subroga en las acciones del acreedor para recuperar lo pagado, sin que sea necesario establecer acciones personales para dichos efectos.

Agrega, que sin perjuicio de que su representada no es el propietario





primer vendedor del proyecto, en el presente caso la comunidad pretende que ambos demandados sean condenados solidariamente, en circunstancias que, como se ha señalado, la ley no ha consagrado solidaridad entre el propietario primer vendedor y el constructor o los demás agentes de la construcción.

Habiéndose interpuesto acciones fundadas en el artículo 18 de la LGUC, una vez probados los presupuestos legales de la responsabilidad, el tribunal debe condenar a los demandados individualmente, señalando respecto de cada uno los motivos de hecho y fundamentos de derecho en que se apoya la condena y declarando su derecho a repetir en contra del verdadero responsable del daño, dejando la opción al actor de perseguir el cumplimiento de la sentencia en contra del propietario primer vendedor en su calidad de garante o en contra del agente que con su intervención produjo el daño.

En lo relativo a los problemas en la techumbre y sistemas de alerta de incendio, la demanda se basa absolutamente en dos informes encargados por la Comunidad, los cuales o bien no permiten constatar la existencia de desperfectos en el edificio, o bien no permiten concluir cuál es el origen de dichos desperfectos, lo que evidencian falta de mantenciones periódicas al edificio por parte de la administración y dicho actuar negligente sería la causa de los supuestos daños alegados.

En cuanto al informe del DICTUC N°1394114, para su elaboración no se tuvo a la vista ningún documento técnico relacionado con la impermeabilización de la azotea dado que el cliente no tiene copia de las especificaciones técnicas. Respecto de la metodología utilizada, no se confeccionó en base a pruebas de hermeticidad u otra que permitiera respaldar fehacientemente sus conclusiones. A lo anterior se suma que la información fue entregada única y exclusivamente por el cliente que encargó



el informe.

En cuanto a sus resultados, el informe no es concluyente en cuanto a la existencia de filtraciones ya que sólo formula conjeturas en base a observaciones, sin que se haya efectuado prueba alguna de impermeabilidad. El informe tampoco es concluyente en cuanto a las causas de las filtraciones que la demandante alega, ya que la mera inspección visual no permitió determinar si las eventuales filtraciones tienen su origen en una defectuosa implementación de la membrana asfáltica o bien en el inadecuado uso dado a la terraza, a su intervención por mano de obra no calificada y/o a la inexistente o insuficiente mantención por parte de la comunidad.

Sin perjuicio de lo anterior, el informe señala que el tránsito sobre la terraza debe restringirse al máximo y evitar el acopio de equipos en ella, en razón de que ni la terraza ni la membrana asfáltica que la recubre están indicadas para el tránsito habitual de peatones ni para el acopio de materiales o equipos.

Por último, hace presente que es imposible que el estado de la terraza que describe el informe sea aquel en el que el propietario primer vendedor haya obtenido la recepción definitiva de la obra y haya entregado el edificio a la comunidad, es decir, con sellos deteriorados, rejillas de canaletas caídas y con filtraciones.

En cuanto al informe de VIONIX, no permite concluir si los defectos que señala son atribuibles a diseño, construcción, falta de mantención o inadecuada manipulación por parte de la Comunidad.

**Luego, el apoderado de la parte demandante, evacua el traslado a la excepción de ineptitud del libelo opuesta por la demandada Ebco S.A., solicitando su rechazo.**

En primer lugar esta parte ha interpuesto demanda en contra de



Administradora San Francisco S.A. lo cual consta en el primer párrafo de la demanda de autos, así como también en la parte petitoria de la misma presentación.

Segundo, que esta parte se haya referido a la demandada Administradora San Francisco S.-A. indistintamente como ISF-XII (Fondo de Inversión Privado San Francisco XII) o Inmobiliaria Viva (nombre de fantasía), no debe obstar a entender que en todo caso se trata de la misma empresa demandada, esto es, Administradora San Francisco S.A.

Tercero, la Ley General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 18, dispone que la demanda por defectos o vicios constructivos debe dirigirse en contra del propietario primer vendedor, lo que queda claro en la demanda en cuanto a la parte petitoria y se reafirma con la documental que obra en el proceso, en particular Permiso de Edificación N°14900 de fecha 13 de septiembre del año 2011, en donde consta claramente en el resuelto individualización de los interesados el nombre o razón social del propietario que es Administradora San Francisco S.A. para F.I.P.I.S.F. XII, Rut 99.549.230-K, lo que se condice con la demanda de autos.

Con fecha 27 de junio de 2017, se recibió la causa a prueba.

Con fecha 3 de abril de 2019, se citó a las partes a oír sentencia.

### **CONSIDERANDO:**

#### **EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN DILATORIA:**

**PRIMERO:** Que la demandada EBCO S.A., interpuso la excepción dilatoria de ineptitud del libelo, de conformidad al artículo 303 N°4 en relación con el artículo 254 N°4, ambos del Código de Procedimiento Civil, atendida la falta de exposición clara de los hechos y fundamentos de derecho en que se apoya la demanda, solicitando sea acogida, con expresa condena en costas.



Señala que en la demanda, tanto en el encabezado, como en las peticiones concretas, se indica, como demandado principal al supuesto propietario primer vendedor del inmueble que sería, Administradora San Francisco S.A., no obstante, en capítulo sobre antecedentes del caso, se señala como dueño del lote en que se construyó el edificio al Fondo de Inversión ISF-XII y como supuesto mandante de la constructora a la Inmobiliaria Viva S.A. Lo anterior deja en evidencia una confusión de la demandante en cuanto a la determinación de quien es efectivamente el propietario primer vendedor de los departamentos construidos en el proyecto “Espacio Gorbea”, lo que afecta las posibilidades de defensa de su representada, debido a que le impide determinar con quien, eventualmente, debería concurrir en forma solidaria al pago de la indemnización.

**SEGUNDO:** Que la parte demandante, evacuó el traslado, solicitando su rechazo, con costas.

**TERCERO:** Que, las excepciones dilatorias, son aquellas acciones que tiene el demandado, con el objeto corregir vicios de procedimiento sin afectar al fondo de la acción deducida, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 303 del Código de Procedimiento Civil, absteniéndose de contestar la demanda, mientras no se corrijan los vicios de los que, a su juicio, adolecería.

**CUARTO:** Que, la excepción deducida es procedente sólo si está basada en hechos graves y confusos, es decir, que el requisito ausente sea de aquellos que hagan la demanda inepta, mal formulada, ininteligible o vaga respecto de las personas o la causa de pedir o de la cosa pedida.-

Que de la lectura del libelo, no se observa los presupuestos que hacen procedente esta excepción, encontrándose claramente señalado contra quien se dirige la demanda, constituyendo las alegaciones referentes a quien detenta la calidad de propietario primer vendedor, cuestiones de fondo de



las que no corresponde pronunciarse en esta excepción, por lo que será desestimada.

**EN CUANTO AL FONDO:**

**QUINTO:** Que con fecha 3 de marzo de 2017, comparece don Andrés Felipe Aguilar Muñoz, abogado, en representación de Comunidad Edificio Espacio Gorbea, interponiendo demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad legal, de conformidad con el artículo 18 del Decreto con Fuerza de Ley N°458, que aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, en procedimiento sumario, en contra de Administradora San Francisco S.A., en su calidad de propietario primer vendedor del proyecto inmobiliario denominado “Espacio Gorbea”; y solidariamente en contra de la Empresa Constructora EBCO S.A., en su calidad de empresa constructora; a fin de que ambas demandadas sean condenadas por su responsabilidad en todos los daños y perjuicios que afectan a dicho edificio, derivados de las fallas y defectos en la construcción y entrega del mismo después de terminada la obra, por problemas de diseño, de mala calidad de construcción, de mala calidad de los materiales utilizados y/o fallas en la instalación de especialidades de la obra, de conformidad a los antecedentes de hecho y de derecho reseñados precedentemente.

**SEXTO:** Que las demandadas, contestaron la demanda, solicitando su rechazo, con costas, de conformidad a lo referido en la parte expositiva del fallo.

**SÉPTIMO:** Que, de acuerdo con lo señalado por la demandante en su libelo, la presente acción encuentra su fundamento en el artículo 18 del Decreto con Fuerza de Ley 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones, disposición que consagra expresamente la responsabilidad del propietario primer vendedor de una construcción, por todos los daños y



perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada.

Consagra además, en su inciso cuarto, la responsabilidad de los constructores, por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas.

Agrega el artículo 19 de la norma en comento, que las causas a que dieren lugar las acciones a que se refiere el artículo anterior, se tramitarán conforme con las reglas del procedimiento sumario establecido en el Título XI del Libro III del Código de Procedimiento Civil.

**OCTAVO:** Que en opinión del Profesor Hernán Corral Talciani (Responsabilidad Civil en la Construcción de Viviendas, Revista Chilena de Derecho, vol 37 N° 3, pp. 459 - 475), “superpuestos al derecho común, existen dos estatutos especiales sobre daños producidos por la construcción: el del Código Civil, integrado por los arts. 2003, 2004 y 2324, y el de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGU), compuesto por sus arts. 18 y 19.”

Agrega que “Ambos estatutos son regímenes de responsabilidad objetiva, en el sentido de que eximen al demandante de la necesidad de probar dolo o culpa en la conducta del demandado. Pero no se trata de una responsabilidad objetiva absoluta, fundada únicamente en la causación de un daño, sino de lo que la doctrina denomina modelos de responsabilidad estricta (expresión tomada del derecho anglosajón: strict liability), calificada por factores de imputación adicionales a la causalidad pero que son diversos de la culpa subjetiva (actividad riesgosa, producto defectuoso, cosas peligrosas).



En el régimen de la Ley de Urbanismo el factor de imputación es el concepto de "falla o defecto" de construcción."

**NOVENO:** Que asimismo, "la responsabilidad del primer propietario es estricta calificada, pues ésta determinada por las fallas o defectos de construcción que hayan dado lugar a los daños. Acreditado el defecto, es indiferente cómo llegó a producirse..." ("Tratado de Responsabilidad Extracontractual", Enrique Barros Bourie, Editorial Jurídica de Chile, página 781).

**DÉCIMO:** Que habiendo optado la actora por el régimen especial establecido en el citado artículo 18, que como se ha dicho, establece un sistema objetivo de responsabilidad.

Así, recae en la actora la carga general de probar por los medios de prueba legal, a) la calidad de propietario primer vendedor y empresa constructora de las demandadas, b) daños y perjuicios producidos, c) relación de causalidad entre éstos y la construcción del edificio y d) que tales daños se hayan producido durante la ejecución o después de terminada la obra.

Por su parte, es carga de la parte demandada desvirtuar las alegaciones de la actora, en cuanto a que la construcción se realizó de forma correcta, que la entrega de la obra fue completa y sin detalles o defectos que pudieren afectar a los propietarios de los inmuebles, y que en el caso de existir daños, éstos se produjeron con posterioridad, sin ser causa directa de su construcción.

**DÉCIMO PRIMERO:** Que, en este orden de cosas, la parte demandante contó prueba instrumental, consistente en los siguientes documentos:

1.- Copia informe N° 1394114 de fecha 21 de febrero de 2017 elaborado por DICTUC Construcción;



2.- Copia de Informe de Revisión y Reparación Sistema de Detección de Incendio, elaborado por la empresa VIONIX de fecha 18 de Noviembre de 2016.

3.- Copia de Reglamento de copropiedad del Edificio Espacio Gorbea.

4.- Ordinario N° DT-3163/2016 de fecha 30 de septiembre de 2016, de la Ilustre Municipalidad de Santiago, firmado por el Arquitecto Hernán Cardemil Cristi, Jefe del Departamento de Documentación Técnica, Urbanismo, Catastro y Archivo, que indica fecha de recepción Final de Obra N°226 de fecha 05 de diciembre de 2013.

5.- Copia de los siguientes correos electrónicos:

a) de Mariella Badilla [pventa@iviva.cl] a mcornejo@corpav.cl y otros, fecha 04 de marzo de 2015;

b) Miguel Cornejo [mcornejo@corpav.cl] a aponce@iviva.cl, fecha 19 de noviembre de 2015;

c) Miguel Cornejo [mcornejo@corpav.cl] a aponce@iviva.cl, fecha 19 de noviembre de 2015;

d) de Mariella Badilla [pventa@iviva.cl] a mcornejo@corpav.cl y otros; fecha 19 de junio de 2015;

e) de Felipe Rivera [frivera@iviva.cl] a Miguel Cornejo [mcornejo@corpav.cl] y otros; fecha 19 de febrero de 2015;

f) de Miguel Cornejo [mcornejo@corpav.cl] a Michel Santa Cruz, fecha 09 de diciembre de 2014;

g) de Miguel Cornejo [mcornejo@corpav.cl] a Michel Santa Cruz, fecha 28 de noviembre de 2014;

h) de Michel Santa Cruz [msantacruz@iviva.cl] a Miguel Cornejo, fecha 18 de noviembre de 2014;





- i) de Miguel Cornejo [mcornejo@corpav.cl] a Michel Santa Cruz; fecha 11 de noviembre de 2014;
- j) de Michel Santa Cruz [msantacruz@iviva.cl] a Miguel Cornejo, fecha 17 de septiembre de 2014;
- k) de Miguel Cornejo [mcornejo@corpav.cl] a Alejandro Vial, fecha 13 de septiembre de 2014;
- l) de Miguel Cornejo [mcornejo@corpav.cl] a Alejandro Vial [avial@iviva.cl]; fecha 10 de septiembre de 2014;
- m) de Miguel Cornejo [mcornejo@corpav.cl] a Alejandro Vial, fecha 03 de septiembre de 2014;
- n) de Alejandro Vial [avial@iviva.cl] a mcornejo@corpav.cl; fecha 19 de agosto de 2014;
- o) de Miguel Cornejo [mcornejo@corpav.cl] a Felipe Rivera, fecha 01 de agosto de 2014.

6.- Copia de permiso de Edificación N° 14.900 de fecha 13 de septiembre de 2011.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Que la parte demandada Administradora San Francisco S.A., acompañó los siguientes instrumentos:

1.- Copia de Permiso de Edificación N° 14.900, de fecha 13 de septiembre de 2011, otorgado por la Dirección de Obras Municipales de Santiago.

2.- Copia de contrato de construcción por suma alzada, suscrito por Administradora San Francisco S.A. para Fondo de Inversión Privado ISF-XII y EBCO S.A., de fecha 26 de septiembre de 2011.

3.- Copia de Cesión de Contrato de Construcción por suma alzada, suscrito entre Fondo de Inversión Privado ISF-XVII, Inmobiliaria ISF-XVII S.A. y EBCO S.A., de fecha 28 de diciembre de 2011.



4.- Copia de Resolución N° E-38/2012, emitida por la Dirección de Obras Municipales de Santiago con fecha 3 de mayo de 2012.

5.- Copia de Recepción Definitiva N° 226/2013, emitida por la Dirección de Obras Municipales de Santiago con fecha 5 de diciembre de 2013.

**DÉCIMO TERCERO:** Que la parte demandada EBCO S.A., acompañó los siguientes documentos:

1.- Copia de escritura pública de fecha 3 de octubre de 2013, suscrita ante Juan Ricardo San Martín Urrejola, Notario Público titular de la 43° Notaría de Santiago, denominada Reglamento de Copropiedad “Edificio Espacio Gorbea”, número de repertorio 31742-2013.

2.- Carta de fecha 13 de marzo de 2013, dirigida a la DOM de la I. Municipalidad de Santiago.

3.- Carta de fecha 26 de junio de 2013, dirigida a la DOM de la I. Municipalidad de Santiago por Luis Soler Piracés.

4.- Certificado de instalación de emergencia, de fecha 22 de marzo de 2013.

5.- Certificado de instalación de luz de emergencia, de fecha 25 de marzo de 2013.

6.- Certificado de instalación de tabiques, de fecha 11 de marzo de 2013.

7.- Recepción de plan de emergencias, de fecha 14 de mayo de 2013, emitido por el Cuerpo de Bomberos de Santiago.

8.- Certificado de instalación del Sistema de Detección y Alarma de incendio

9.- Certificado de pruebas y revisión de equipos de protección contra incendio, de fecha 23 de mayo de 2013.



10.- Certificado N° 991, de 1 de agosto de 2013, emitido por el Subdirector de pavimentación, Municipalidad de Santiago.

11.- Certificados N°s 85, 86, 87 y 88, emitido por Inspecciones Técnicas y Certificaciones Sunrise Ltda.

12. Certificado electromecánico de instalación de ascensores, de fecha 31 de mayo de 2013, emitido por la empresa Havenward Ascensores.

13. Certificado de garantía técnica de ascensores, de fecha 31 de mayo de 2013, emitido por la empresa Havenward Ascensores.

14. Manual de Uso y Mantenimiento de Espacios Comunes de Condominios, de la Cámara Chilena de la Construcción.

15.- Manual de Uso y Mantenimiento de la Vivienda, de la Cámara Chilena de la Construcción.

16. Especificaciones técnicas del Edificio Gorbea.

17. Especificaciones técnicas y terminaciones finales ascensores.

18.- Acta de postventa Shafts de agua, de gas y eléctrico, de fecha 07 de febrero de 2014, suscrito por Javier Contreras por parte de la constructora y Eduardo Venegas.

19.- Control de charlas de inducción y puesta en marcha Edificio Gorbea, de fecha 12 de marzo de 2014, sobre corrientes débiles, suscrito por Alejandro Vial por parte de la Inmobiliaria, Eduardo Venegas, Mayordomo del Edificio, Nelson Ávila, supervisor de EJEHSA y Javier Contreras, por parte de EBCO.

20. Documento de Control de charlas de inducción y puesta en marcha Edificio Gorbea, de fecha 13 de marzo de 2014, sala eléctrica, suscrito por Alejandro Vial por parte de la Inmobiliaria, Eduardo Venegas, Administración, Jorge Galleguillos, eléctrico y Javier Contreras, por parte de EBCO.

21. Planos.



**DÉCIMO CUARTO:** Que la demandada EBCO S.A., acompañó documentos electrónicos cuya percepción se efectuó en audiencia de fecha 6 de noviembre de 2017, teniéndose por acompañados los siguientes:

1.- Correo electrónico Asunto: “Consulta y requerimiento”, de fecha 25.04.2014 16 11.46 hrs. de Pablo Adolfo Eckell <pablo.eckell@ejehsa.cl> Para: [pilar.gallego@ebco.cl](mailto:pilar.gallego@ebco.cl).

2.- Correo electrónico Asunto: “FWD: Informe a pedido de comité de administración de Edificio Gorbea”, de fecha 29.03.2017 18.51 hrs. de Julieta Lameles Hernández [julieta.lameles@ebco.cl](mailto:julieta.lameles@ebco.cl) Para: [alejandro.fontaine@ebco.cl](mailto:alejandro.fontaine@ebco.cl), junto con el mensaje reenviado de fecha 23 10.06.2016, a las 10:28 horas y su archivo adjunto, denominado Gorbea -Informe lluvia abril 2016.

3.- Correo electrónico Asunto: “Fwd: Techumbres Gorbea”, de fecha 29.03.2017 a las 18.36 hrs., enviado por de Julieta Lameles Hernández <julieta.lameles@ebco.cl> Para: [alejandro.fontaine@ebco.cl](mailto:alejandro.fontaine@ebco.cl), junto con el mensaje reenviado de fecha 15.07.2015, a las 16:10 horas.

4.- Correo electrónico Asunto: “Fwd: Fwd: Fecha Charla de Rescate Gorbea M- 842 de fecha 29.03.2017 a las 18.45 hrs., enviado por de Julieta Lameles Hernández <julieta.lameles@ebco.cl> Para: [alejandro.fontaine@ebco.cl](mailto:alejandro.fontaine@ebco.cl), que contiene una cadena de correos electrónicos desde 17 de abril de 2014, hasta el 26 de mayo del mismo año.

5.- Correo electrónico Asunto “citofonos Gorbea”, de fecha 29.03.2017, enviado por de Julieta Lameles Hernández <julieta.lameles@ebco.cl> Para: [alejandro.fontaine@ebco.cl](mailto:alejandro.fontaine@ebco.cl), junto con los mensajes reenviados, ambos de fecha 19.05.2014.

**DÉCIMO QUINTO:** Que la demandada EBCO S.A., contó además con prueba testimonial consistente en las declaraciones de doña María del Pilar Gallego Yáñez, Julieta Lameles Hernández, Rodrigo



Villarroel Castel, Javier Contreras Muñoz y Leonel Hernández Vergara.

**La primera testigo**, al punto de prueba número dos y tres declara que no existen defectos ni fallas que les hayan manifestado en el proceso de post venta. Este edificio se entregó con recepción del año 2013, con primeros propietarios a partir del primer trimestre de 2014. Se ejecutó siguiendo todo lo indicado en planos y especificaciones técnicas dados por el mandante, tanto de arquitectura como de las distintas especialidades. Hubo información de reclamos en post venta por “corrientes débiles” que se reclamó el portón, citofonía y alarmas de incendio y lo recuerda porque el contratista que ejecutó ese trabajo les indicó que existía intervención por parte de terceros y en cuanto al portón era por falta de mantención ya que no tenía aceite.

En la post venta se atendió a la comunidad del edificio y las veces que no los atendieron es por intervención de terceros o falta de mantención.

Le constan sus dichos porque fue administradora de obra del edificio y trabajó en él desde que se hizo la demolición de las casas donde se emplazó el proyecto hasta que se obtuvo la recepción municipal, esto es, desde marzo de 2012 a diciembre de 2013.

Repreguntada para que diga si conoce algún otro reclamo de post venta efectuado por la comunidad. R.- Sí, un tema por apozamiento de agua en el piso I.

Para que diga quien definió las especificaciones técnicas del edificio. R.- Las define ISF junto con el arquitecto RTV Arquitectos. Ebco ejecuta lo indicado en los planos y especificaciones.

Para que diga si se cumplió con las especificaciones técnicas. R.- Sí se cumplió de hecho existía una ITO de la empresa INPEX donde revisaban el cumplimiento de las especificaciones.

Para que explique donde consta el cumplimiento de las



especificaciones. R.- En el acta de recepción provisoria de la obra, libro de obra.

Para que diga si la construcción en sus distintas especialidades requirió de certificaciones de calidad. R.- Sí como toda obra tiene las certificaciones relacionada a los servicios más una serie de certificados de otras especialidades, tales como, extracción, puertas, iluminación, tabiques, lo que consta en la recepción municipal del edificio.

Para que diga que deberes de mantención tiene la comunidad en relación a las instalaciones. R.- Los que están establecidos en el manual del propietario y en caso de que este no existiera hay un manual de la cámara chilena de la construcción que es con lo que se trabaja en la industria. Hay equipos que requieren mantención trimestral, semestral o anual, ya que ningún elemento puede estar más de 6 meses a un año sin mantención.

Para que diga si estos deberes fueron comunicados a la administración del edificio. R.- Sí, se hizo una entrega presencial de los equipos a la inmobiliaria y administración de ese minuto.

Para que diga si participó en alguna de las entregas de equipo. R.- No.

Contrainterrogada, para que indique el nombre del contratista de corrientes débiles. R.- Sí, la empresa se llamaba EJEHSA, y la persona a cargo se llama Pablo Eckell.

Para que diga si recuerda el nombre del administrador que estaba al momento de la entrega de equipos. R.- No lo recuerdo, pero su nombre está en el acta de entrega de los equipos.

**La segunda testigo**, al punto de prueba dos y tres, declara que a su juicio no existen defectos ni fallas en la construcción. En cuanto al punto tres si es efectivo que existen daños asociados a la falta de mantención e intervención de terceras personas.



En cuanto al techo los daños que ha presentado están relacionados con falta de mantención que es responsabilidad de la administración del edificio. En el caso de las corrientes débiles cuando se presentaron algunas fallas en conserjería del edificio les informaron que uno de los propietarios había arrancado algunos cables provocando daños en el sistema y otros daños fueron producto de personal de compañías de TV cable. En el apozamiento hay algunos que se deben a las pendientes del diseño del pavimento. Estos son parte del proyecto de estacionamiento y en algo se pueden producir por el radio de giro de los vehículos.

Le constan sus dichos ya que es la encargada de post venta del edificio y la inmobiliaria les hace llegar los reclamos que le manifiesta la administración o los propietarios.

Repreguntada para que diga en qué consisten las mantenciones que se deben hacer a las corrientes débiles y techumbre del edificio. R.- Para el caso de las corrientes débiles, se necesita supervisión cuando hay un ingreso de externos a los shaft de corrientes débiles y como mantención se requieren reapriete de cables y uniones que están a la vista. Dentro de ellas están los citófonos, circuito de seguridad, portones eléctricos, alarmas de incendio y cada uno de ellos tiene un dispositivo comando y éste necesita revisión periódica. Estas mantenciones las realiza la empresa instaladora y debiera existir un contrato de mantención mensual o semestral según sea el caso. En el caso del techo se necesita revisar las uniones de las membranas después de algún sismo y periódicamente sólo como inspección además de la limpieza propiamente tal.

Para que diga cuál es la empresa encargada de la mantención de corrientes débiles. R.- No lo sé.

Para que aclare si se refiere a la empresa actual. R.- Sí, la empresa original que prestaba el servicio de citofonía era EJHESA.



Para que diga cuál es el uso que se le puede dar a la techumbre. R.- Sólo recubrimiento de la losa y tránsito exclusivo de mantenciones de los equipos que están en la techumbre.

Para que diga si tiene conocimiento de que se hayan efectuado intervenciones o uso inadecuado de la techumbre. R.- Intervención sí ya que saben que la inmobiliaria trabajó en sala de calderas. Inicialmente los accesos a la techumbre estaban sin seguro o llave y sin control peatonal y cualquier propietario podía tomar el ascensor y subir.

Para que diga si alguna vez ha tenido a la vista el proyecto de diseño de cálculo de la zona de los estacionamientos en los que refirió existir apozamiento. R.- No he tenido a la vista el proyecto.

Contrainterrogada para que diga cómo le consta que los daños en el techo se deban a falta de mantención. R.- Porque cuando subieron a la techumbre después de un reclamo por filtración de lluvia, la causa de ésta filtración era el agua que ingresó por una zona de la membrana despegada en un retomo contra un muro, y lo vio personalmente.

Para que aclare a que inmobiliaria se refiere. R.- Inmobiliaria VIVA S.A. Desconoce la razón social que utiliza para este proyecto.

**El tercer testigo**, al punto de prueba número dos y tres, declara que en la construcción del edificio no hay fallas entiendo por él el proceso de construcción desde cero a la entrega al mandante. No le consta que haya daños. Le constan sus dichos ya que trabajó en la construcción del edificio como profesional de terreno.

Repreguntado para que diga que pudo constatar en su calidad de profesional de terreno en el proceso de construcción, es decir, si éste se llevó a cabo de conformidad a las especificaciones técnicas. R.- Sí, a especificaciones técnicas y planos.

Para que diga que aspecto del proceso constructivo supervisó en su





calidad de profesional de terreno. R.- Desde la excavación o día cero hasta la instalación de la techumbre.

Para que diga que características técnicas tiene la techumbre del edificio. R.- Era una estructura de metalcom con cubierta de placa madera y una impermeabilización superior, que es una cubierta no transitable.

Para que diga cuál es el nivel de aislamiento término que proporcionan las características de la techumbre del edificio. R.- Consta también de una capa de aislapol y ese conjunto da las características térmicas solicitadas.

Para que aclare cuales eran las características térmicas solicitadas. R.- No lo recuerda porque depende de una tabla de medición.

Para que aclare si esas características constan en las especificaciones técnicas. R.- El número solicitado no debería estar en las especificaciones técnicas pero sí el diseño que es para llegar a cumplir esa solicitud.

Para que diga que necesidades de mantención tiene la techumbre construida. R.- Según los instructivos de la cámara chilena de la construcción y normativa vigente necesita mantención anual.

Para que diga qué efectos tiene la falta de mantención. R.- Deterioro y no cumple su objetivo como cualquier cosa que no tiene mantención.

**El cuarto testigo**, al punto de prueba dos y tres, declara que no existen defecto o fallas en la construcción del edificio. Sí se denunció un daño pero es por falta de mantención; el daño denunciado es por sello de techumbre. Le constan sus dichos porque fue a inspeccionar los datos en la post venta y vio todos los sellos cortados en el techo.

Para que aclare a que se refiere con sellos cortados. R.- En la salida de los shaft de ventilación estaban los sellos cortados.



Para que aclare por qué razón se cortaron los sellos. R.- Porque no se le había hecho mantención porque un sello de silicona no dura más de un año.

Para que diga qué efecto tiene los daños en el sello. R.- Filtración.

Contrainterrogado para que diga quien le derivó el reclamo. R.- El administrador del edificio don Cristián Cornejo.

**El quinto testigo**, al punto de prueba número dos y tres, declara que no existen fallas hasta cuando se fue en junio de 2013. Es efectivo que los daños presentados son por falta de mantención o injerencia de terceras personas. Las instalaciones que han reclamado hay que hacerle mantenciones periódicas y los reclamos son por falta de mantención.

Le constan sus dichos porque le informaron que hay cuatro puntos objetados y en cuanto a la techumbre fue construida en base a especificaciones técnicas y entregada formalmente a una ITO con las prueba correspondientes al igual que en las corrientes débiles como la citofonía. Le constan sus dichos ya que trabajó en el control de calidad encargado de entregar a la ITO las faenas y/o partidas que se iban ejecutando formalmente.

Repreguntado para que diga si conoce las especificaciones que debían cumplir las corrientes débiles. R.- No recuerda de memoria cuales son pero si se entregaron funcionando y probando una a una citofonía, sensor de humo y alarmas.

Para que diga si conoce las especificaciones que debía cumplir la techumbre del edificio. R.- Sí, una membrana asfáltica, con techumbre de madera y aislación térmica de poliestileno expandido pero no recuerda su espesor.

Para que diga si se requiere mantención de las corrientes débiles y techumbre. R.- Sí se requiere mantención periódica como el caso de



corrientes débiles que están en contacto con polvo o polución donde hay que ir limpiando; la techumbre generalmente los sellos se cortan o rompen con el sol y hay que ir manteniéndolos.

Para que diga si es posible transitar por la techumbre y en qué condiciones. R.- Sí pero solamente para hacer mantenciones y no es una techumbre habitable porque hay sala de caldera y extractores.

**DÉCIMO SEXTO:** Que, en primer término, corresponde hacerse cargo de la alegación de la demandada Administradora San Francisco S.A de falta de legitimación pasiva, fundada en que no tiene la calidad de propietario primer vendedor del proyecto Edificio Gorbea.

Que la demandada acompañó los documentos referidos en el motivo décimo segundo, haciendo presente que la actora en su libelo los menciona al señalar los antecedentes del caso.

De la lectura de dichos instrumentos, se observa que con fecha 13 de septiembre de 2011, se otorgó Permiso de Edificación N° 14.900, por la Dirección de Obras Municipales de Santiago, dando cuenta que el propietario es Administradora San Francisco S.A. para F.I.P.I S.S XII.

Con fecha 26 de septiembre de 2011, Administradora San Francisco S.A. para Fondo de Inversión Privado ISF-XII y EBCO S.A., celebraron un contrato de construcción de sumaalzada del Edificio Gorbea.

Luego, con fecha 28 de diciembre de 2011, Fondo de Inversión Privado ISF-XVII cedió a Inmobiliaria ISF-XII S.A., el contrato de construcción, de manera que mediante Resolución N° E-38/2012, emitida por la Dirección de Obras Municipales de Santiago con fecha 3 de mayo de 2012, se cambió en el permiso de edificación N° 14.900, el propietario a Inmobiliaria ISF XII.



Finalmente, con fecha 5 de diciembre de 2013, la Dirección de Obras Municipales de Santiago otorgo Recepción Definitiva N° 226/2013, individualizando al propietario como Inmobiliaria ISF XII S.A.

Por otra parte, tanto la demandante como la demandada, acompañaron copia del Reglamento de Copropiedad del Edificio Espacio Gorbea, de fecha 3 de octubre de 2013, que en su cláusula primera señala que la sociedad Inmobiliaria ISF XII S.A. es la dueña del sitio y que lo adquirió por compra al Fondo de Inversión Privado ISF XII administrado por la sociedad Administradora San Francisco S.A.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que, por otra, la actora no rindió ninguna prueba en orden a acreditar la calidad en virtud de la cual demanda a sociedad Administradora San Francisco S.A.

Por consiguiente, de la prueba instrumental referida precedentemente, se encuentra probado que el propietario primer vendedor es Inmobiliaria ISF XII S.A., de manera que habrá de acogerse la excepción de falta de legitimación pasiva de la demandada sociedad Administradora San Francisco S.A., rechazándose la demanda en su contra.

**DÉCIMO OCTAVO:** Que son hechos de la causa por estar reconocidos por las partes, que la demandada Ebco S.A. es la empresa constructora del Edificio Espacio Gorbea.

**DÉCIMO NOVENO:** Que, en cuanto a la techumbre del edificio, ambas partes se encuentran contestes que presenta daños.

Que la actora señala que presenta desnivel en zona central, aposamiento de agua lluvia y ausencia de impermeabilización de losa o deficiente técnica en su ejecución, debido al deficiente construcción de la cubierta.

Por su parte, la demandada, señala que esos daños no corresponden a fallas, sino que se encuentran asociadas al mal uso de la techumbre, por



tránsito excesivo que ha ocasionado roturas en la membrana, o a falta de mantención de la misma y de los sellos.

**VIGÉSIMO:** Que como se señaló precedentemente corresponde a la actora acreditar que los daños que reclama sean consecuencia de una falla o defecto de la construcción.

Que para ello rindió prueba documental, consistente en “Evaluación del Estado de la Impermeabilización de la Terraza del último piso Edificio espacio Gorbea”, elaborado por Ingeniería Dictuc Construcción, a la que se les restará valor probatorio por tratarse de un instrumento privado emanado de tercero que no ha concurrido a reconocerlo en este juicio, de manera que procede rechazar la demanda en este punto, por falta de prueba.

A mayor abundamiento, cabe señalar, que el referido documento no señala que los problemas que presenta el techo del edificio tenga su origen en una falla o defecto en la construcción.

**VIGÉSIMO PRIMERO:** Que, respecto de los daños en estacionamientos de visitas, estacionamientos subterráneos, sistema de citofonía y sistema de certificación de funcionamiento de ascensores, la demanda será desestimada, por cuanto la actora no rindió ninguna prueba en orden a acreditar la existencia de estos daños y que existir, sean consecuencia de una falla o defecto de la construcción.

**VIGÉSIMO SEGUNDO:** Que, por último, señaló en el libelo que el edificio presenta daños en el sistema de alarmas contra incendios.

Que para acreditarlo, rindió prueba documental, consistente en Informe denominado Revisión y Reparación Sistema de Detección de Incendio, elaborado por Vionix Ingeniería, al que se les restará valor probatorio por tratarse de un instrumento privado emanado de tercero que no ha concurrido a reconocerlo en este juicio, de manera que procede rechazar la demanda en este punto, por falta de prueba.



**VIGÉSIMO TERCERO:** Que el resto de la prueba rendida, en nada altera lo que viene decidido.

Y visto lo dispuesto en los artículos 144, 170, 342, 346 del Código de Procedimiento Civil, 1698 del Código Civil y Ley General de Urbanismo y Construcciones, se declara:

I.- Que se rechaza la excepción dilatoria opuesta por la demandada Ebco S.A.

II.- Que se rechaza la demanda interpuesta por Comunidad Edificio Espacio Gorbea.

III.- Que atendido que ninguna de las partes fue vencida totalmente, cada parte pague sus costas.

Regístrese, notifíquese y archívese.

Pronunciada por doña María Soledad Jorquera Binner, Juez Titular.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, cinco de Febrero de dos mil veinte.**

