

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 4º Juzgado Civil de Valparaíso  
CAUSA ROL : C-117-2018  
CARATULADO : SAURINES/INMOBILIARIA ARGENTA  
LIMITADA

Valparaíso, diecinueve de Junio de dos mil veinte

**Visto:**

Que mediante presentación de folio 1 comparece Eduardo Andrés Alvarado Bernal, abogado, con domicilio en calle Esmeralda N°1074, oficina 402, Valparaíso, en representación de don **Julio Ariel Saurines Perez**, chileno, casado, empresario, domiciliado en calle Lomas de Montemar N°800, casa N°29, Con Con, Viña del Mar; quien deduce demanda en juicio ordinario sobre acción de rebaja del precio o *Quanti Minoris*, en contra de **Inmobiliaria Argenta Limitada**, representada legalmente por don Eduardo Felipe Dib Maluk, ingeniero comercial, ambos domiciliados en calle Limache N° 3061, Viña del Mar.

Que a folio 11, el 11 de julio de 2018, se contestó la demanda.

Que a folio 13 se evacuó la réplica por parte de la demandante, y lo propio hizo la demandada con la dúplica según consta a folio 15.

Que el Tribunal llamó a las partes a conciliación conforme se consigna en las actas de folios 24, 33 y 44.

Que mediante resolución de 3 de marzo de 2020, a folio 213, el Tribunal citó a las partes para oír sentencia.

Que a folio 214 el Tribunal decretó medidas para mejor resolver, las que se tuvieron por cumplidas mediante resolución de 11 de junio de 2020, a folio 222.

**Considerando:**

**I. EN LO FORMAL :**

**Primero: Objeciones documentales de la demandada.** Que en lo principal de su presentación de folio 81, la demandada objetó los documentos denominados: 1. Informe siquiátrico fechado 13 de junio de 2019, del Dr. José Pedro Uribe Origone; 2. Informe técnico de la casa 29, suscrito por don Luis Andrés Naranjo Buse, de fecha 7 de marzo de 2017; y 3. Informe de tasación pericial relativo a la casa 29, de 10 de abril de 2017, elaborado por Teodosio Cayo Araya. Por falta de integridad y autenticidad, ya que ninguno de ellos ha sido otorgado ante algún ministro de fe que permita verificar la identidad de quienes lo suscriben, ni han sido ratificados en este juicio por quienes lo emitieron



Que la excepción basada en la falta de autenticidad será desestimada de plano por no fundarse en causa legal.

A su vez, la excepción con fundamento en una pretendida falta de integridad, debe asimismo ser rechazada por cuanto el hecho que un determinado documento no haya sido suscrito ante ministro de fe, no configura per se falta de integridad.

En razón de lo expuesto y no existiendo antecedentes que del cuenta de la falta de integridad alegada, la objeción será desestimada, como se dirá en definitiva.

Todos, sin perjuicio del valor probatorio que corresponda asignarle a dichos documento en la etapa procesal correspondiente.

### **Segundo: Tachas de la demandante.**

1) Que según se consigna en el acta de folio 82, página 2, la demandante dedujo tacha respecto del testigo **Luis Felipe Canales**, por estimar que se encuentra inhabilitado para declarar de conformidad al artículo 358 N°7 del Código de Procedimiento Civil, en cuanto habría dado respuestas que dan cuenta de una evidente y notoria amistad íntima con los dueños, representantes y gerentes de la inmobiliaria demandada.

Que a fin de resolver la tacha en comento, se tiene a la vista que no es posible desprender de los dichos del testigo que la pretendida amistad con personas vinculadas a la demandada, tengan el carácter de intimidad exigido por la norma en comento, motivo por el cual será rechazada, sin perjuicio del valor probatorio que se le confiera en definitiva al testimonio otorgado.

2) Que según se consigna en el acta de folio 96 (página 9 y siguiente), la demandante dedujo tacha respecto del testigo **Jaime Andrés Barrera Huasaf**, por estimar que se configura a su respecto la inhabilidad prevista en el artículo 358 N°6 del Código de Procedimiento Civil, en cuanto se encuentra unido en virtud de contratos vigentes con la Inmobiliaria demandada.

Que a fin de resolver la tacha, se tiene presente que el testigo reconoce tener vínculos contractuales con la inmobiliaria demandada, mas, de ello no es posible desprender que tenga algún interés en el resultado del presente juicio, por lo que será rechazada –como se dirá en definitiva-, sin perjuicio del valor probatorio que se le confiera al testimonio.

## **II. EN CUANTO AL FONDO.**



**Tercero: De la demanda.** Que en su libelo, la demandante plantea en primer lugar que este Tribunal es competente para conocer de la presente acción, en virtud de prórroga de competencia estipulada por las partes en la cláusula décimo sexta de la escritura de compraventa de fecha 7 de junio de 2017.

En cuanto a los hechos que motivan su acción, relata que en el mes septiembre de 2014, su mandante contactó a la Inmobiliaria demandada, quien ofrecía un proyecto denominado “Lomas de Montemar”. Relata en detalle el proceso de promesa, financiamiento y compra de la propiedad, la que se realizó a ciegas.

Señala que su mandante con la empresa demandada con fecha 7 de junio del año 2016 suscribieron contrato de compraventa del inmueble singularizado como “casa número veintinueve”, del Barrio Privado Lomas de Montemar, ubicado en la comuna de Con Con; que el precio de la compraventa fue la suma equivalente en pesos chilenos de 8.771,25 Unidades de Fomento –cuyo valor en pesos a junio del año 2016 ascendía a la suma de \$227.885.719.-. El título de dominio de la propiedad rola inscrito a Fojas 2195 Número 2141 del Registro de Propiedad del año 2016, del Conservador de Bienes Raíces de Con Con.

Refiere que a los dos meses de la entrega de la propiedad, su representado sostuvo una reunión con los vecinos, donde algunos mencionaron tener termitas en algunas dependencias de sus casas.

Narra que el día 27 de Noviembre de 2016, a cuatro meses de la entrega del inmueble, en plena preparación del cumpleaños de don Julio Saurines, éste al bajar por la caja de escala desde el segundo al primer piso, advirtió la presencia de algún tipo de “aserrín” en las paredes de este sector. En este momento se percató de que la propiedad estaba afectada por una plaga de termitas, constatando posteriormente que estas se encontraban en living comedor, cocina, bodega de primer piso, dormitorio número 2, acceso a la terraza y paredes exteriores de patio trasero, entre otros lugares.

Indica que en ese momento se asumió la gravedad del problema, el desencanto, disgusto, angustia, rabia y frustración, además de la sensación de engaño e impotencia en contra de la inmobiliaria, la que se extendió incluso a sus hijos.

Manifiesta que su cliente se comunicó con la Inmobiliaria y nunca obtuvo una respuesta satisfactoria.

Que el demandante decidió finalmente asesorarse a nivel profesional de qué tan grave era el daño, solicitando una valorización de daños al efecto. Primero encargó al arquitecto Luis Andrés Naranjo Büse, un informe técnico, que



concluye “la vivienda se encuentra con afectada con una plaga de termitas, la cual está afectando todos los elementos de madera y/o derivados de la madera (celulosa)”... “esta condición NO es posible erradicar por lo que es para siempre”. Asimismo señaló que el valor total general de las reparaciones que deben realizarse a la propiedad es de \$84.380.342.-, por cuanto los insectos estaban en dicha vivienda con bastante anterioridad a la fecha del análisis.

Que a su vez, fue necesario realizar un informe que fue efectuado por el tasador don Teodosio Cayo, quien concluye, que la propiedad en una avaluación posterior al efecto causado por el vicio alegado, esto es, el efecto de las termitas, tiene un valor de mercado al 27 de febrero de 2017, de 5.279,70 UF -que equivalen en pesos chilenos a la suma de que \$139.317.502.-, que evidentemente disminuye el valor comercial y el pagado por su mandante al adquirir la propiedad en cuestión, en \$88.568.217.-

Añade que su mandante se asesoró por una empresa de control de plagas de Termitas, quienes concluyen que “El sector en donde está ubicada la propiedad se encuentra contaminada en su mayoría por Xilófagos (Insectos que se alimentan de celulosa de la madera) denominada “Termita Subterránea”, según detalles que explica.

Apunta que el tratamiento de control de termitas o control de termita subterránea y sellado perimetral de la casa por 2 Años, tiene un valor de \$1.890.000.- + IVA, añadiendo a esto de mantención anual que tiene un costo de \$980.000.- + IVA reajutable cada 1 año.

Refiere que con todos los antecedentes recabados, el demandante tomó contacto con la inmobiliaria demandada, para intentar llegar a alguna solución, lo que nunca ocurrió ya que la inmobiliaria no asume su responsabilidad total en los hechos señalados en su libelo.

En cuanto al derecho aplicable, señala que en su demanda, ejerce el derecho de opción conferido por el artículo 1860 del Código Civil, por lo que solicita la rebaja del precio de venta la suma de \$88.568.217.- pesos del precio pagado por la compraventa.

Alega que la acción emanada de la existencia de vicios redhibitorios autoriza al comprador para impetrar, a su arbitrio, la rescisión o resolución de la venta, o únicamente la rebaja proporcional del precio, optando su parte por la rebaja proporcional del precio, más la indemnización de perjuicios pertinente, conforme a lo preceptuado en el artículo 1860 del Código Civil.

Aduce que el primer requisito que debe reunir el vicio para ser redhibitorio es su contemporaneidad con la venta de la cosa, según el numeral 1º



del artículo 1858, lo que se cumple en la especie según indica; que el segundo requisito establecido por el legislador es la gravedad del vicio, entendida como que éste debe ser tal que por él la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que, conociéndolo, el comprador no la hubiera comprado o hubiere pagado un precio mucho menor, lo cual a su parecer, también concurre en autos, citando a Meza Barros; que el tercer requisito para ser redhibitorio, consiste en que el vicio sea oculto, es decir, “escondido, ignorado, que no se da a conocer ni se deja ver ni sentir”, según el diccionario de la lengua cervantina, lo cual calza con el carácter y naturaleza de la plaga ya descrita.

Añade que se requiere legalmente al efecto que el vicio no haya sido manifestado por el vendedor, y ser tal que el comprador haya podido ignorarlo sin negligencia grave de su parte, o que éste no haya podido fácilmente conocerlo en razón de su profesión u oficio, exigencias todas que se cumplen en la especie.

Que la acción redhibitoria, o *quantí minoris*, emanada del contrato de compraventa celebrado entre las partes y que sirve de fundamento a la demanda, que se encuentra definida en el artículo 1857 del Código Civil.

Alega que además en conformidad con el artículo 1861 del Código Civil, el vendedor es una inmobiliaria, que obviamente y evidentemente no puede excusarse de no saber del vicio, y que corresponde indemnizar todos los daños sufridos por la propiedad a causa de las termitas, que provocó un daño de tal entidad que requiere una solución concreta en el tiempo, que la demandada no propuso ni entregó al momento en que su representado le expuso la situación.

En cuanto a los perjuicios, refiere que en nuestro derecho se consagra el principio de la reparación integral o completa del daño, aplicable en la especie; que no cabe duda que, entre los daños que deben ser objeto de reparación se encuentra el denominado "daño moral", que la moderna doctrina engloba en la expresión más genérica de daño extrapatrimonial, y también el daño que se demanda esta desglosado en sus clásicas especies de "daño emergente" y "lucro cesante".

Con respecto al daño moral, aduce que evidentemente su mandante lo ha sufrido, siendo menester reparar los perjuicios que se le ocasionaron por este concepto, sin que obste a ello la circunstancia de solicitarse la reparación del daño moral en sede contractual. Cita jurisprudencia de la Excm. Corte Suprema.

Que efectivamente, su parte ha sufrido a causa de la conducta de la demandada lesiones de índole moral, sufriendo un estado de angustia permanente y constante, según explica.



Como fundamento del daño moral, se apoya en los artículos 1, 5 y 19 N°1 de la Constitución Política de la República.

Solicita declarar la existencia de vicios redhibitorios; que la demandada se encuentra obligada a rebajar el precio recibido en la compraventa celebrada, por los vicios ocultos de la cosa vendida, debiendo restituir a su mandante la suma de \$88.568.217.-; y se condene a la demandada a pagar una indemnización de perjuicios por la suma de \$35.000.000.- por concepto de daño moral o la suma que se estime conforme al mérito del proceso, más reajustes según la variación que experimente el IPC entre la fecha de la sentencia y su pago efectivo, e intereses corrientes por el mismo periodo, con expresa condena en costas.

**Cuarto: De la contestación.** Que mediante presentación de folio 11 comparece José Arcadio Torrejón Linares, abogado, en representación de Inmobiliaria Argenta Limitada, contestando la demanda deducida en autos.

En primer lugar, opone la excepción de prescripción, conforme a los artículos 310 del Código de Procedimiento Civil y 1869 del Código Civil. Ello por cuanto el mismo demandante en su libelo, señala haber celebrado la compraventa del inmueble mediante escritura pública el 7 de junio de 2016, fecha en la cual el comprador recibió materialmente la propiedad, según lo estipulado expresamente en la Cláusula Segunda de dicha escritura.

Considera que en virtud de lo anterior, el plazo de 18 meses para deducir la acción para pedir rebaja del precio se venció el 7 de diciembre de 2017, y la demanda se notificó el 17 de febrero del año 2018, es decir dos meses después de que la acción ya se encontrara prescrita.

Por tal motivo, la demanda debe rechazarse, por encontrarse prescrita la acción deducida.

En segundo lugar, considera que la acción carece de fundamento, en cuanto ella puede prosperar sólo cuando concurren los siguientes requisitos: que el vicio impida el uso natural de la propiedad o sólo sirva imperfectamente, y que haya sido oculto. Refiere que ninguno de ellos concurre en el presente caso, y añade que es menester precisar algunos errores en el relato de los hechos expuestos en la demanda.

A título de antecedentes de hecho, da cuenta de la génesis del proyecto y su ubicación, en la comuna de Concón, con una superficie aproximada de 2,1 hectáreas.

Indica que es de público conocimiento que el Condominio está emplazado en una zona afectada por termitas, plaga que también afecta a otros condominios



del sector, lo que era informado por las ejecutivas a los interesados en adquirir las casas, junto a las medidas de mitigación asociadas a esta situación.

Refiere que por tal motivo, su representada suscribió a 17 de agosto de 2015, un contrato de prestación de servicios con la sociedad Total Control SPA, empresa dedicada a prestar multiservicios integrales de control de plagas y fumigaciones. Que allí se encargó a Total Control SPA el servicio de tratamientos preventivo-curativos para xilófagos, específicamente para el isóptero denominado “termita subterránea” (*reticulitermes flavipes*) en el Condominio Lomas de Montemar de su propiedad, con garantía extendida de 5 años, para las 66 casas y sala multiuso del Condominio. Para ese efecto, debía entregar el correspondiente Certificado de Garantía por dicho periodo, endosable.

Señala que en dicho contexto, el Reglamento de Copropiedad, reducido a escritura pública con fecha 24 de septiembre de 2015, en la notaría de don Luis Enrique Fischer Yávar, inscrito a fojas 3880 número 2449 de Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2015 del Conservador de Bienes Raíces de Concón, señala en su cláusula Décimo Primera lo siguiente: “Se deja constancia que la Inmobiliaria Argenta Limitada suscribió con respecto al Inmueble sobre el cual se está constituyendo el presente reglamento, contrato de prestación de servicios para efectos del mantenimiento y cuidado del condominio frente a plagas que pudieran existir en el sector donde se emplazan las unidades enajenables, el cual beneficiará a los futuros compradores con la entrega de un certificado de garantía al momento de la compra de la unidad respectiva, cuyas especificaciones técnicas y cobertura estarán individualizadas en aquel documentos, siendo de exclusiva responsabilidad de Total Services SpA el fiel cumplimiento de la mencionada garantía, y será obligación de administración de las prestaciones contratadas. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, Inmobiliaria Argenta no se hará responsable de la reposición ni restablecimiento alguno de materiales producto de la eventual aplicación de la mencionada garantía, los cuales serán de cargo exclusivo del dueño de la unidad respectiva.”

Se refiere a que el 7 de junio de 2016, mediante escritura pública otorgada ante Notario Público de Viña del Mar, la demandada celebró un contrato de “compraventa, mutuo tasa fija e hipoteca”, por el cual vendió al demandante, don Julio Ariel Saurines Perez, la casa número 29 del Barrio Privado Lomas de Montemar, ubicado en la comuna de Concón; casa que, al igual que las demás del condominio, fue sometida al tratamiento señalado, por lo cual, se le entregó el correspondiente Certificado de Garantía con vigencia del 8 de julio de 2016 al 7 de julio de 2021.



Agrega que posteriormente, su representada suscribió otro contrato de servicios de control de termitas con la empresa Green Pest Control SPA (ORKIN), con el objeto de que realizara un programa de control de termita subterránea por un año, a fin de reforzar el tratamiento realizado por la primera empresa. Dicho contrato fue prorrogado hasta septiembre del año 2019.

Añade que el actor, manifestó a su representada su disconformidad con la situación, y demostrando la buena fe con que ha actuado su representada durante todo el proceso, ofreció recomprarle el inmueble, en abril del año 2017, en el mismo valor pagado, lo que no fue aceptado por el señor Saurines.

Niega por ello que sea efectivo lo señalado en la demanda en el sentido de que nunca obtuvo una respuesta de la Inmobiliaria o que ésta no se haya hecho responsable del tema de las termitas, ya que como se indicó, se contrató a dos empresas, una que realizó un tratamiento cuya garantía se extendió por 5 años, y luego otra empresa para aplicar un segundo tratamiento por 3 años.

Que, pese a estar informado de la importancia del tratamiento para evitar la plaga, según los informes mensuales de monitoreo de Orkin, no fue posible realizar la inspección en la casa del demandante, y por tanto aplicar el tratamiento respectivo, en los meses de marzo, abril, mayo, junio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año 2017, por cuanto el señor Saurines no permitió el acceso a su propiedad.

En cuanto a los antecedentes de derecho, señala en primer lugar que corresponde a la demandante acreditar que concurren los requisitos de procedencia de la acción de rebaja de precio por vicios redhibitorios, conforme a lo establecido en el artículo 1858 del Código Civil, cuyos requisitos son:

**1. Existencia del vicio al tiempo de la venta.** Aduce que si bien era conocido el hecho de que la zona donde se emplazó el Condominio estaba infectada por termitas, lo cierto es que cuando se realizó el primer tratamiento y análisis preliminar en el año 2015, no se detectó su presencia en el sector correspondiente a la casa 29, lo que sólo se verificó con posterioridad a la venta.

**2. Vicio debe ser grave.** Explica que el vicio debe impedir el uso natural, o sólo debe servir imperfectamente para que cumpla con esta condición, lo que no ocurre en el caso particular, ni en general en ninguna de las casas del Condominio. Señala que las casas se vendieron y utilizan con completa normalidad, sin existir reclamos por este concepto a la Inmobiliaria, y el único comprador que manifestó su disconformidad, tuvo la misma oferta que se le dio al señor Saurines, esto es, resciliar el contrato, restituyendo la totalidad del precio, lo





que efectivamente ocurrió, y la casa fue vendida con posterioridad sin problemas y al valor comercial.

Añade que tan efectivo es esto, que aun entregando la información de esta plaga en forma transparente y completa en las especificaciones técnicas a los interesados en adquirirlas, los precios de venta no sólo se han mantenido, sino que incluso aumentaron; por lo que no es efectivo que “cualquier potencial comprador en sus cabales... desistiría de la compra o, a lo mejor, ofrecería pagar un precio muy inferior”, ya que en los hechos, no ocurrió así.

Niega que la plaga de termitas traiga como consecuencia daños importantes o estructurales en la viviendas, y mucho menos que sean inhabilitantes o impedientes de su uso natural; así como niega que sea efectivo que implique costosos tratamientos, y en todo caso, estos ya fueron asumidos por la Inmobiliaria, otro tema es que el actor no haya colaborado para que se hayan podido realizar íntegra y oportunamente.

**3. Vicio oculto.** Finalmente, aduce que es un hecho de público conocimiento la existencia de plagas de termitas en el sector de Lomas de Montemar donde está emplazado el Condominio, y de todas formas, si el comprador lo ignoraba, lo cierto es que la Inmobiliaria sí informó debidamente de esta situación a todos sus potenciales compradores, indicándoles incluso las medidas de prevención, control y tratamiento que se aplicaría, que sería asumido íntegramente por la Inmobiliaria.

Estima que tan transparente fue la Inmobiliaria en este sentido, que incluso incorporó la cláusula ya citada en el Reglamento de Copropiedad, donde se establecía incluso la empresa que realizaría el tratamiento y otorgaría la garantía respectiva, reglamento que es público, y que de acuerdo a la exigencia de la ley, estaba inscrito en el Conservador de Bienes Raíces con anterioridad a la compra de las casas.

Concluye que no procede la rebaja del precio por cuanto no se cumplen los requisitos para estar en presencia de un vicio redhibitorio, pero en todo caso, cualquier reparación que deba efectuarse o supuesta devaluación que haya afectado a la propiedad, se debe exclusivamente a la negligencia del propio demandante, por cuanto no siguió las indicaciones entregadas por la Inmobiliaria y las empresas especializadas para el control de la plaga del sector, ya que no dio las facilidades para que se realizaran las inspecciones y tratamiento periódico en su casa, los que ya estaban financiados por la propia Inmobiliaria, lo que además implicó poner en peligro a las propiedades vecinas. Que ello se le advirtió por



diversos medios, haciendo caso omiso, y solicitando auxilio solo cuando vio las consecuencias de su actuar irresponsable.

Aduce que al no configurarse vicio redhibitorio, no procede indemnización alguna, y en segundo término, el artículo 1861 del Código Civil establece expresamente que la indemnización de perjuicios solo procede cuando el vendedor no haya declarado el vicio, lo que tampoco ocurrió en la especie, pues la situación fue informada debida y oportunamente por su representada al comprador.

**Quinto: De la réplica.** Que mediante escrito presentado el 21 de julio de 2018, la demandante evacuó la réplica.

En lo pertinente a la excepción de prescripción, opina que la prescripción de la acción incoada fue interrumpida por cuanto previamente interpuso demanda civil en contra de la demandada ante el Tercer Juzgado Civil de Viña del Mar en la causa Rol C-5168-2017, en donde se provocó la relación procesal entre demandante y demandado, pero que por un hecho posterior se resolvió la incompetencia del tribunal.

Aduce que la mayoría de la doctrina nacional es conteste en el efecto interruptivo de esa demanda, mencionando a los profesores Somarriva, Alessandri, Meza Barros, y Barros Errázuriz, quienes concuerdan en que esta es la más razonable interpretación de los artículos 2518 y 2503 del Código Civil.

Cita lo resuelto por la Excelentísima Corte Suprema en los fallos que indica.

En lo que respecta a la contestación de la demanda, reitera todos y cada uno de los fundamentos señalados en el escrito de demanda.

**Sexto: De la dúplica.** Que la parte demandada mediante presentación de folio 15, a 30 de julio de 2018, ratificando los antecedentes expuestos en la contestación de la demanda, y reafirmando sus alegaciones sobre los requisitos del vicio alegado.

**Séptimo: Auto de prueba.** Que frustrados los llamados a conciliación a las partes, según dan cuenta las actas de folio 24, 33 y 44; mediante resolución de folio 45, se recibió la causa a prueba, cuyo texto definitivo se lee a folio 65.

Allí se consignan como hechos substanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes:



“1) Términos y cláusulas del contrato de compraventa celebrado entre las partes el 7 de junio de 2016 respecto del inmueble singularizado como casa número 29 del Barrio Privado Lomas de Montemar.

2) Fecha y circunstancias en que el demandante tomó conocimiento de la existencia de una plaga de termitas que afectaría al inmueble de su propiedad señalado en el número 1 de la presente resolución, y comunicó dicho hecho a la demandada. Asimismo, si éste existía al momento de la venta del inmueble. Hechos y circunstancias que lo acreditan.

3) Efectividad que la acción deducida en autos por el actor se encuentra prescrita. Hechos y circunstancias que lo acreditan.

4) Efectividad que es un hecho de público conocimiento que el sector donde se emplaza el inmueble de autos se encuentra afectado por termitas y que esto además fue comunicado por la demandada al demandante, conjuntamente con medidas de mitigación que habría tomado la inmobiliaria. Hechos y circunstancias que lo acreditan.

5) Efectividad que la demandada al poner en conocimiento de la plaga de termitas al demandante, éste le ofreció recomprar el inmueble materia de autos en abril del año 2017. Hechos y circunstancias que lo acreditan.

6) Existencia, naturaleza y monto de los perjuicios sufridos por el demandante, cuya indemnización solicita. Hechos y circunstancias que lo acreditan.

7) Efectividad que el demandante, luego de haberse enterado de la existencia de termitas, ha efectuado obras en su inmueble, como la construcción de piscina y obras anexas de mejoras. Hechos y circunstancias que lo acreditan.”

**Octavo: Prueba de la parte demandante.** Que la demandante, a fin de sustentar su pretensión procesal, aportó a los autos los siguientes antecedentes probatorios:

**A. Instrumental.**

1) Digitalizada al folio 1, copia de escritura pública de “Compraventa, mutuo tasa fija e hipoteca”, Repertorio N°3846/2016 de 7 de junio de 2016.

2) Digitalizadas al folio 71, copia de los siguientes documentos:

1. Correo electrónico enviado por Alberto Páez (apaez@dib.cl) a Angélica Romos (aromo@inmobiliariaargenta.cl) de 5 de septiembre de 2014.

2. Cotización ARG 1057 y ARG 1007, de 11 de septiembre y 30 de agosto de 2014, respectivamente.



3. Comprobante de recibo de dinero N° ARG 36 y cheque de serie B14, del Banco BCI, N° de cuenta corriente 32000456, de 11 de septiembre de 2014.

4. Ficha cliente de la reserva y documentación del pie del negocio N° 41 de 11 de septiembre de 2014.

5. Prospecto de publicidad del barrio privado LOMAS DE MONTEMAR, emplazado en calle Lomas de Montemar 800, Bosque de Montemar, Concón.

6. Recibo de dinero N° 000095 de 13 de noviembre de 2015.

7. Contrato de promesa de compraventa de 13 de septiembre de 2014 y protocolizada bajo el repertorio N° 9.318/2014, el 17 de octubre de 2014.

8. Anexo N° 1 promesa de compraventa de fecha 10 de octubre de 2014.

9. ADDENDUM de 19 de abril de 2016 suscrito entre Inmobiliaria Argenta Limitada y don Julio Saurines Pérez.

10. Carta de inicio de escrituración y entrega casas Lomas de Montemar, de 18 de abril de 2016.

11. Contrato de compraventa de 7 de junio de 2016.

12. Recibo de dinero N° 000008 de 10 de junio de 2016, relativo al pago por variación de la UF.

13. Recibo de dinero N° 000020 de 13 de julio de 2016, relativo a obras adicionales.

14. Certificado de Garantía ARG – LM800-C29 sobre tratamiento aplicados para el control de Xilófagos, a la casa 29, ubicada en Lomas de Montemar 800, Concón, suscrito por Carlos Ibarra Guarnieri y Ximena Arratia Orellana, de 8 de julio de 2016.

15. Reglamento de Copropiedad de 24 de septiembre de 2015 otorgado bajo repertorio N° 14.392/2016, en la Notaria de don Luis Fischer Yávar.

16. Carta enviada a los copropietarios del Barrio Privado Lomas de Montemar de 6 de febrero de 2017, suscrita por el don Victor Toloza G., presidente comité de Administración y don Francisco Pizarro, administrador, proponiendo la modificación del reglamento de copropiedad.

17. Copia inscripción de Fojas 1618 a fojas 1619 v N° 879 del Registro de Hipotecas del año 2017, del Conservador de Bienes Raíces de Concón, correspondiente a la modificación del reglamento de copropiedad.

18. Informe técnico correspondiente a la casa N° 29, ubicada en calle Lomas de Montemar 800, Concón, Rol N° 9119-130, suscrito por don Luis Andrés Naranjo Büse, arquitecto, de fecha 7 de marzo de 2017.



19. Informe de tasación pericial relativo a la casa N° 29, ubicada en calle Lomas de Montemar 800, concón, de fecha 10 de abril de 2017 elaborado por Teodosio Cayo Araya.

20. Acta de trabajo control de termitas subterráneas N° 002593 realizado en la casa N° 29, ubicada en calle Lomas de Montemar 800, concón, con fecha 17 de diciembre de 2016, por la empresa ORKIN.

3) Digitalizadas al folio 73, copia de los siguientes documentos:

(a) Licencias médicas desde el 19 de agosto de 2016 hasta el 24 de octubre de 2016.

(b) Licencias médicas desde el 21 de febrero de 2017 hasta el 17 de agosto de 2017.

(c) Licencias médicas desde el 27 de marzo de 2018 hasta el 11 de abril de 2018.

(d) Licencias médicas desde el 6 de noviembre de 2018 hasta el 11 de diciembre de 2018.

(e) Licencia médica de fecha 19 de marzo de 2019.

(f) Set de recetas médicas emitidas por el Dr. José Pedro Uribe Origone, asociadas al tratamiento médico del Sr. Saurines.

(g) Set de comprobantes de pago de honorarios por servicios médicos del Dr. José Pedro Uribe Origone.

(h) Set de recetas médicas emitidas por el Dr. Francisco Jiménez Tolentino.

(i) Boletas de honorarios por servicios médicos del Dr. Francisco Jiménez Tolentino.

(j) Informe Psiquiátrico de fecha 13 de junio de 2019, suscrito por el Dr. José Pedro Uribe Origone.

4) A folio 90, copias digitalizadas de los siguientes documentos:

1. Copia de inscripción de dominio de la propiedad del Sr. Saurines, la cual rola a foja 2195 N° 2141, en el Registro de Propiedad del año 2016, del Conservador de Bienes Raíces de Concón.

2. Copia de inscripción del Reglamento de Copropiedad original, la cual consta a foja 3880 N° 2449, en el Registro de Hipotecas del año 2015, del Conservador de Bienes Raíces de Concón.

3. Copia de inscripción primera modificación del Reglamento de Copropiedad (se modifica el nombre del proyecto), la cual rola a foja 1659 N° 994, en el Registro de Hipotecas del año 2016, del Conservador de Bienes Raíces de Concón.



4. Copia de inscripción segunda modificación del Reglamento de Copropiedad, la cual rola a foja 1618 N° 879, en el Registro de Hipotecas del año 2017, del Conservador de Bienes Raíces de Concón.

5. Escritura Pública Repertorio N° 1309, que contiene el Acta de Modificación del Reglamento de Copropiedad “Condominio Barrio Privado Lomas de Montemar”, de fecha 13 de abril del 2017, otorgada ante don Francisco Fuenzalida Rodríguez, Notario Público de Viña del Mar.

6. Informe Psiquiátrico detallado y actualizado del paciente Sr. Julio Saurines Pérez, elaborado por el Dr. José Pedro Uribe, y suscrito el 21 de junio de 2019 ante don Jorge Acuña Pérez, Notario Público de Quilpué.

7. Ebook generado por la OJV de la causa ROL C-5168-2017, caratulados “SAURINES con INMOBILIARIA ARGENTA LIMITADA”, sustanciada ante el 3° Juzgado Civil de Viña del Mar.

5) A folio 91, copia digitalizada de “Informe en Derecho” elaborado por el Profesor Dr. Álvaro Vidal Olivares, de fecha 20 de junio de 2019.

**B. Testimonial.** Que comparecieron a declarar a estrados los siguientes testigos, quienes legalmente juramentados depusieron al tenor del auto de prueba lo siguiente:

(a) Doña Claudia Romina Ramírez Rebisso, en el acta que rola a folio 83:

Declara ser vecina del señor Saurines (de la casa N°30, siendo la del demandante la N°29), y preguntada al punto 2, contesta supo de las termitas como por septiembre, como para fin de año, que no se les dijo que tenía termitas la propiedad que compraban y cuando le aparecieron a mi obviamente se comentó con los vecinos, de ahí se hizo una reunión con los vecinos y ahí al señor Saurines comentó, porque no a todos le aparecieron al mismo tiempo. Se informó a la inmobiliaria.

Contrainterrogada sobre la respuesta de la inmobiliaria al informarle sobre la presencia de termitas en su casa, responde que un trabajador de la inmobiliaria fue a cortar el trozo de moldura de la habitación, lo limpiaron y luego apareció en las molduras del mismo piso, de living comedor”.

Preguntada al punto 6, supone que hay un daño emocional el no poder disfrutar de su casa como corresponde, porque todo lo que uno le vaya a incrementar, colocar sabe que puede infectarse de termitas, que es invaluable, le bajó el precio a la propiedad, en lo que uno lo compró, en la inversión.

Sabe que la propiedad del demandante se encuentra infectada por termitas, plaga que no puede ser exterminada, sino sólo controlada. Lo que sabe



sobre termitas, lo ha averiguado “por *youtube* y con ORKIN, quienes vinieron a hacer un tratamiento paliativo para controlar las termitas en el condominio” (sic). Que dicha empresa realizó trabajos de mitigación hasta el año 2019.

Le consta que hay termitas en la casa del demandante, porque lo ha visto (relata una ocasión en que fue a devolverle el gato en el año 2016) y por las fotos que llegan al *WhatsApp* del condominio. Aclara que no ha vuelto a ir a la casa del demandante.

(b) Don Álvaro Mauricio Rogel Alcapia, según se lee en el acta que rola a folio 83. Señala que tiene su casa en el condominio y que él se enteró a fines de 2017, cuando las termitas estaban instaladas en la casa. (...) Yo compré la casa a fines de 2016 y me fui a vivir en esa fecha ahí y yo me enteré del tema de las termitas mucho después, que había casas con termitas”. Añade que una vez comprada su casa preguntó “qué eran esas como trampas que habían en el patio... y la respuesta de la inmobiliaria fue que era un tratamiento preventivo, pero por parte de la inmobiliaria nunca dieron información clara.

Contrainterrogado, afirma que el reglamento de copropiedad le fue enviado una vez realizada la venta, en “una carpeta y con los manuales del calefont, la cocina y ese tipo de cosas”.

Sabe que no es posible erradicar las termitas pero sí controlarlas. Lo sabe porque trabaja en construcción.

Sabe por comentarios de vecinos que en la casa del demandante hay termitas.

Preguntado al punto 6 de prueba, contesta que hay daños materiales habiendo termitas, según explica y que ignora los montos.

Contrainterrogado, contesta que sabe que la empresa ORKIN va a realizar controles al condominio una vez al mes, y que ha visto sus reportes. Sabe que la inmobiliaria financia el tratamiento de las termitas en el condominio.

(c) Don Andrés Guillermo Robles Campos, según consta en el acta de folio 82, páginas 11 y 12.

Conoce al demandante por tener un amigo en común, y señala que asistió a un cumpleaños del señor Saurines aproximadamente en noviembre de 2016 y se dio cuenta que estaba muy afectado comunicó a los que estaban presente ahí, transmitió la presencia de termitas.

(d) Doña Paulina Andrea Marabolí Martínez, según consta en el acta de folio 88, páginas 1 a 2.

Declara conocer al demandante por ser apoderado de la Escuela de Golf que ambos frecuentan, en donde a mediados de diciembre de 2016, un día



sábado se encontraba esperando la práctica de golf y vio al demandante “sumamente angustiado, ofuscado y triste hablando con su amigo Alfredo Escobar”, que por empatía se acercó a él para saber qué pasaba, y allí el señor Saurines le comentó que se sentía estafado por la empresa inmobiliaria debido a que el día de su cumpleaños realizaría una celebración en su casa recientemente adquirida, y que “al bajar las escaleras se percata que en los guardapolvos del primer piso había aserrín, y que al acercarse advierte que su casa “estaba infectada de termitas, porque las vio. Ante esa situación el señor Saurines se encontraba *super* decepcionado, debido a que éste era el gran proyecto de familia que ellos tenían y se dio cuenta que toda la casa en general tenía termitas”, situación que lo tenía sumamente angustiado.

(e) Don Jorge David Parra Acuña, según consta en el acta de folio 88, páginas 3 a 4.

Declara conocer al demandante por ser apoderado de la Escuela de Golf que ambos frecuentan. Entiende que el demandante tuvo conocimiento en el mes de junio o julio de 2016, lo que sabe porque al acercarse a saludar un amigo común de nombre Alfredo Escobar, les pidió “que bajaran el volumen y Alfredo me explica que no es una discusión sino una explicación de parte de Julio relatando la existencia de una plaga de termitas en su domicilio de Bosques de Montemar”, conversación a la que se unió, y vio fotos en un celular demostrando el estado en que se encontraban “algunas tabiquerías internas de una casa que recientemente había adquirido a la Inmobiliaria Argentina”.

Recuerda que ello tuvo lugar en diciembre de 2016, porque en esos días tuvieron una ceremonia de finalización del año. Añade que luego de esta situación “Julio se hizo conocido en el Club como el señor de las Termitas, término que coloquialmente se le impone en cada campeonato que tenemos semanalmente, lo que actualmente significa una situación de tragicomedia” (sic).

(e) Don Teodosio Cayo Araya, según consta en el acta de folio 96, página 1 y siguientes.

Declara ser ingeniero constructor, diplomado en tasación –rubro en el que trabaja desde el año 1997.

Preguntado al punto 6, contesta que se le solicitó una tasación en febrero de 2017 para verificar el monto del inmueble afectado por termitas, agrega que costató la presencia de termitas en distintas habitaciones del bien raíz. Explica la metodología de su tasación. Concluye que la presencia de termitas baja el valor de la propiedad –en tanto a su plusvalía y respecto de la vida útil del inmueble y





los costos asociados para mantenerlas controladas- y que el valor del inmueble alcanzaba las 5.200 UF a esa fecha.

Reconoce el contenido y su firma en el informe de tasación pericial acompañado por la demandante a folio 71.

Sostiene que lo usual es que los inmuebles afectados por plagas de termitas disminuyan de valor.

Repreguntado sobre tasaciones bancarias y si en ellas se considera la existencia de plagas como las de termitas, responde que “no es una norma genérica, pero cualquier hecho que pudiera afectar el valor, es necesario hacerlo presente en los informes para que se aplique la política de crédito o riesgo que la institución financiera tenga al respecto”.

Agrega que es parte del listado de peritos existente en “prácticamente todas las Cortes [de apelaciones] del país”, entre ellas Valparaíso, Santiago y Rancagua.

Fue contrainterrogado sobre el material que conforma la vivienda del señor Saurines.

Reconoce como efectuado por su empresa el informe de tasación urbana que se le exhibe, el que fuera acompañado por la demandada el 20 de junio de 2019 con el N°22. Desconoce si el objetivo de esta tasación era analizar el efecto o no de las termitas y si esa propiedad estaba afectada por termitas.

Aclara que concluyó sobre la desvalorización de la propiedad comparándola con otras que carecían del defecto, lo cual comprobó determinando el costo de mantener el bien en condiciones equivalentes al resto de inmuebles durante el resto de su vida útil, costo que se traduce en subcontrato de limpieza y fumigación –para lo cual solicitó cotización a empresas del rubro- más el reemplazo de piezas dañadas que incluye pintura y tiempo de trabajo.

Preguntado sobre cómo calculó el valor de reemplazo de los elementos que podían afectarse por termitas sin conocer el porcentaje de madera que tiene la propiedad, responde que lo hizo a través de las fotografías adjuntas en el informe.

Preguntado si revisó las estaciones de monitoreo de la plaga en la vivienda y el condominio, refiere que incluyó una fotografía de ello.

Desconoce quién financia los controles y asimismo ignora si es posible erradicar la plaga de termitas que existía en el condominio.

(e) Don Álvaro Vidal Olivares, según consta en el acta de folio 95, páginas 1 a 4.



Declara conocer al demandante, con quien se ha reunido en una única oportunidad, por cuanto aquél le encomendó el informe sobre el que declara.

Da cuenta en detalle de su opinión legal sobre el asunto debatido en este juicio, concluyendo que en el caso de la especie, la demandada, bien debía conocer la presencia de la plaga de termitas en el inmueble por razón de su profesión u oficio, o bien los conocía, principalmente si considera su condición de profesional y, ante todo, sus declaraciones en los escritos de discusión que dan cuenta que sí conocía los vicios ocultos y que, supuestamente, los habría informado al demandante.

Que la demandada no discute la procedencia de la indemnización del daño moral en casos de incumplimiento de contrato por la entrega de una cosa con vicios materiales y que tratándose de una compraventa, contrato de contenido patrimonial, la indemnización del daño moral procede sólo si hay dolo o culpa grave del vendedor. Y en este caso, como el vendedor conocía los vicios y nos los declaró al comprador o bien debía conocerlos, cabe concluir que hubo dolo o, al menos, culpa grave de su parte, siendo procedente, conforme la regla del artículo 1558 del Código Civil, la indemnización del daño moral reclamado por el demandante.

Finalmente, reconoce como de su autoría el informe en derecho acompañado a folio 91 por la demandante, precisando que su declaración complementa el contenido del informe.

(f) Don Luis Andrés Naranjo Büse, según consta en el acta de folio 127. Declara ser arquitecto con 15 años de ejercicio y conocer al demandante, cuya casa fue a inspeccionar, constatando que hay termitas en 8 a 10 puntos, tanto en el primer como en el segundo piso, todo ello según detalla en su declaración.

Reconoce como de su autoría el documento acompañado a folio 71 denominado informe de arquitectura; y que las imprecisiones terminológicas en las que pudiere haber incurrido no alteran sus conclusiones.

**C. Confesional.** Que según consta en el acta de folio 138 compareció a la diligencia de absolución de posiciones don Mauricio Esteban Vidal Roa, en su calidad de apoderado de Inmobiliaria Argenta, quien declaró al tenor del pliego de posiciones digitalizado en el mismo folio 138, reconociendo en lo medular, como efectivos los siguientes hechos:

Que la Inmobiliaria Argenta Ltda., tenía conocimiento que el condominio Barrio Privado Lomas de Montemar ubicado en Lomas de Montemar 800, Concón, se encontraba afectado por termitas. Que la Inmobiliaria Argenta Ltda.,



en el año 2015 contrató los servicios de una empresa especialista en control de dicha plaga, a la empresa Total Control SpA.

Que la Inmobiliaria Argenta Ltda., señaló en el Reglamento de copropiedad de 24 de septiembre de 2015 que dicha intervención habría sido para efectos de mantenimiento y cuidado del condominio frente a plagas que pudieran existir en el sector; que se incorpora en el reglamento de copropiedad para dar la garantía a los futuros copropietarios ante eventuales apariciones de la plaga.

Que la Inmobiliaria Argenta Ltda., también transmitió a través de la fuerza de ventas de los tratamientos preventivos y como gancho comercial, dado que éramos el único proyecto en el sector que contaba con un tratamiento preventivo y correctivo ante eventuales apariciones de la plaga y con una garantía por 5 años.

Que la Inmobiliaria Argenta Ltda., hizo entrega material de la casa en julio de 2016 pero que el reglamento se confeccionó y se inscribió en septiembre de 2015 y fue entregado a los clientes para su estudio de títulos, previo a la compra.

Que es efectivo que en el año 2017 se modifica el reglamento de copropiedad a objeto de señalar expresamente que se contrataron por la Inmobiliaria Argenta Ltda., los servicios de una empresa para efectos del mantenimiento y control de plaga de xilófagos presente en el subsuelo del condominio; que “a través de una consulta pública a todos los copropietarios y para mejorar el tratamiento contratado, la cual fue aprobada por una amplia mayoría y con información técnica detallada entregada en Asamblea a todos los copropietarios, una decisión informada”.

Que no es efectivo que una propiedad infectada con termitas tiene un valor comercial inferior al de una propiedad que no se encuentra infectada por el insecto, lo que depende de los factores que explica.

Que las casas se han transado por segunda vez en valores mayores a lo transado por primera vez, varias tasaciones al respecto dan cuenta de ello, realizadas por expertos en la materia y con el conocimiento de que el Condominio tiene un tratamiento contratado contra la plaga”.

**D. Pericial.** Que a solicitud de la demandante se designó como perito al Doctorado en Ciencias, Mención Ecología y Biología Evolutiva, don Daniel Aguilera Olivares, cuyo informe se encuentra agregado a folio 185, y da cuenta de las siguientes conclusiones: “En el presente peritaje se determinó la presencia de la termita subterránea *Reticulitermes flavipes* en cinco focos al interior del



inmueble del Sr. Saurines. Esta especie de termita es introducida al país y se alimenta de toda estructura que contenga celulosa o madera como vigas estructurales, marcos de puertas y ventanas, libros, muebles, etc, pudiendo afectar además a otras estructuras no-celulósicas como el plumavit en su intento de alcanzar su alimento. De acuerdo con los antecedentes colectados, es altamente probable que la colonia de termitas se encontraba presente en el terreno del inmueble antes de su ocupación por el Sr. Saurines, ya que el tiempo transcurrido de ocupación del inmueble es un periodo insuficiente como para que una colonia se establezca y se haga notoria su infestación en el inmueble, incluso al momento de realizado este peritaje. Se recomienda el control de esta termita a través del uso del sistema de cebos SENTRICON® por una empresa certificada en su uso y adicionalmente el terreno donde se ubica el inmueble del Sr. Saurines **DEBE SER MONITOREADO A PERPETUIDAD** para evitar una posible reinfección proveniente de colonias vecinas no-tratadas. Según los valores de mercado, el costo del tratamiento completo para el control de la termita se encuentra alrededor de las 1560UF, lo cual **NO INCLUYE** el costo de reparación de daños causados por la termita ni la depreciación comercial del inmueble y las estructuras afectadas”.

**Noveno: Prueba de la parte demandada.** Que, a su vez, la demandada rindió las siguientes diligencias de prueba:

**A. Instrumental.**

1) A folios 84, 85 y 86 – y a folios 218, 219 y 220 en cumplimiento de medida para mejor resolver decretada - copias digitalizadas de los siguientes documentos:

1. Escritura de compraventa celebrada entre Julio Ariel Saurines Pérez, Inmobiliaria Argenta Limitada y Banco Santander-Chile, con fecha 7 de junio de 2016 ante don Luis Enrique Tavolari Riveros, notario Público de Viña del Mar.

2. Protocolización de Acta de Entrega y Certificado de Garantía, Repertorio 12.278/2016, de 8 de septiembre de 2016 en la Notaría de Viña del Mar de don Luis Enrique Fischer Yavar.

3. Escritura pública que contiene el Reglamento de Copropiedad del Condominio Lomas de Montemar, comuna de Concón, otorgada ante don Luis Fischer Yavar, Notario Público de Viña del Mar, con fecha 24 de septiembre del año 2015.

4. Certificado de hipotecas y gravámenes de la propiedad correspondiente al Lote 21 de la manzana LM 19 de la Octava etapa del Loteo de Lomas de



Montemar, de propiedad de Inmobiliaria Argenta Limitada, inscrita a fojas 181 N° 175 del año 2013 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concón, emitido con fecha 7 de octubre de 2015.

5. Copia de inscripción del Reglamento de Copropiedad del Condominio Lomas de Montemar, inscrito a fojas 3880 N° 2449 del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año 2015.

6. Dos certificados emitidos por don Francisco Brain Brain, notario público interino de Viña del Mar, relativos a la recepción de los votos de la modificación del Reglamento Interno y el resultado del recuento de los votos, de fecha 9 de marzo de 2017.

7. Reducción de Acta de Modificación de Reglamento de Copropiedad del Condominio Barrio Privado Lomas de Montemar, de fecha 13 de abril de 2017, otorgada ante don Francisco Javier Fuenzalida Rodríguez, Notario Público de Viña del Mar.

8. Copia de inscripción de la modificación del Reglamento de Copropiedad del Condominio Lomas de Montemar, inscrito a fojas 1618 N° 1619 vta del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año 2017.

9. Carta enviada por Inmobiliaria Argenta a comité de Administración de condominio Lomas de Montemar, de 5 de enero de 2017.

10. Contrato de Prestación de servicios celebrado entre Inmobiliaria Argenta Limitada y Total Control SPA, de fecha 17 de agosto de 2015.

11. Contrato de Prestación de servicios celebrado entre Inmobiliaria Argenta Limitada y Total Control SPA, de fecha 29 de junio de 2016.

12. Set de órdenes de trabajo realizadas por Total control SPA entre el 9 de julio de 2015 y 5 de julio de 2016 en el Condominio Lomas de Montemar.

13. Contrato de servicios de control de termitas entre Orkin Chile e Inmobiliaria Argenta Limitada, de fecha 14 de septiembre de 2016 y anexo de contrato de 11 de septiembre de 2017.

14. Informes de tratamiento y monitoreo mensual de Orkin respecto del Condominio de Lomas de Montemar, desde noviembre de 2016 a agosto de 2018.

15. Registro de Asistencia a Exposición de Orkin realizado el día 14 de diciembre de 2016

16. Carta informativa enviada por Orkin a Inmobiliaria Argenta, con fecha 27 de marzo de 2019, relativa a acceso de estaciones de monitoreo de la casa 29 de Lomas de Montemar.



17. Carta informativa enviada por Orkin a Inmobiliaria Argenta, con fecha 18 de abril de 2019, relativa al reporte de actividad de termita subterránea de la casa 29 de Lomas de Montemar.

18. Escritura pública de resciliación de contrato de compraventa y alzamientos, celebrado entre Inmobiliaria Argenta Limitada y Cristian Ivan Vergara Castillo, otorgada con fecha 20 de septiembre de 2016, ante doña Marcela Tavorari Oliveros, Notario Público de Valparaíso, respecto de la casa 37 del Condominio Lomas de Montemar.

19. Copia de inscripción de propiedad de la casa 51 del condominio de Lomas de Montemar, inscrita a fojas 2955 número 2873 del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Concón, a nombre de Luis Navarro Martínez, comprada a la Inmobiliaria Argenta Limitada por la suma de 8.773 UF.

20. Copia de inscripción de propiedad de la casa 51 del condominio de Lomas de Montemar, inscrita a fojas 625 número 608 del Registro de Propiedad del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de Concón, a nombre de Javier Oroz Pusic, comprada a don Luis Navarro Martínez, por la suma de 9.350 UF.

21. Informe de Tasación Urbana de la casa 33 del Condominio Lomas de Montemar, realizado con fecha 27 de febrero de 2019 por Transsa, que avalúa la propiedad en 9.409 UF.

22. Informe de Tasación de la casa 8 del Condominio Lomas de Montemar, realizado con fecha 6 de junio de 2019 por Arenas y Cayo SA, que avalúa la propiedad en 9.525 UF.

2) A folio 89 – y a folio 218 en cumplimiento de medida para mejor resolver decretada - copias digitalizadas de los siguientes documentos:

1. Correo electrónico enviado por Mauricio Cortés a Julio Saurines, con fecha 8 de julio de 2016, adjuntando observaciones de la entrega de la casa 29 adjuntando el Acta de entrega.

2. Correos intercambiados entre Gonzalo Hawa (Jefe de Operaciones Inmobiliaria Argenta), Julio Saurines, David Calderon (representante comercial Orkin Chile) y Pablo Rosen (Director de Proyectos Inmobiliaria Argenta), entre 25 de septiembre de 2016 y 10 de enero de 2017.

3. Correo electrónico intercambiado entre don Julio Saurines y don Eduardo Dib con fechas 18 y 20 de abril de 2017, relativo a la propuesta de recomprarle la casa.



4. Informe “Diagnóstico de la presencia de termita subterránea y observación del método de control en el barrio privado Lomas de Montemar en la comuna de Concon”, emitido por Biocea en agosto de 2016.

5. Carta enviada por Paola Luppichini B y Renato Ripa, de Biocea, a inmobiliaria Argenta Limitada, en relación al manejo de termita subterránea en el Condominio Lomas de Montemar, con fecha 20 de diciembre de 2016.

6. Planilla con el detalle de las fechas de reserva, promesa y compraventa de cada una de las casas del condominio, indicando el valor total de venta incluido los opcionales.

7. Permiso de Edificación Obra nueva N° 10 de 23 de enero de 2014, emitido por la DOM de la I. Municipalidad de Concón, correspondiente al proyecto de Lomas de Montemar, que indica en la Clasificación de la Construcción la sigla B-3 (según el artículo 5.3.1 de la OGUC la clasificación B es “Construcciones con estructura soportante de hormigón armado, o con estructura mixta de acero con hormigón armado. Entrepisos de losas de hormigón armado.”)

8. Resolución 168 de 14 de enero de 2019, de Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que fija valores unitarios de construcción para aplicar en cálculo de derechos de permisos municipales.

9. Acta de entrega de vivienda casa 30 de Lomas de Montemar, de fecha 24 de junio de 2016, a don Alfred Vasquez, que indica recepción de Manual de Uso, Reglamento de Copropiedad y garantía control xilófagos.

10. Acta de entrega de vivienda casa 57 de Lomas de Montemar, de fecha 7 de diciembre de 2016, a don Alvaro Rogel, que indica recepción de Manual de Uso, Reglamento de Copropiedad y garantía Orkin control termita subterránea.

3) A folio 97–y a folios 218 y 220 en virtud de medida para mejor resolver decretada-, copias digitalizadas de los siguientes documentos:

1. Certificado de garantía global, emitido por la empresa Total Control SPA, respecto del Inmueble ubicado en Lomas de Montemar #800 (Condominio), de la comuna de Concón.

2. Informe de monitoreo mensual N° 27, de fecha 31 de enero de 2019, emitido por ORKIN.

3. Informe de monitoreo mensual N° 28, de fecha 30 de marzo de 2019, emitido por ORKIN.

**B. Testimonial.** Que comparecieron a declarar a estrados los siguientes testigos, quienes legalmente juramentados depusieron al tenor del auto de prueba lo siguiente:



(1) Don Luis Felipe Canales Vandewinngaerden, según consta en el acta de folio 82:

Declara conocer a las partes del juicio, y que cuando compraron a todos se informó y les dieron un documento, con una garantía sobre el tema de las termitas, después en conjunto con todos se decidió, la inmobiliaria ayudó y colocó una mejor empresa para la solución de este problema y de conocimiento público.

Que como Comité mandamos una carta a cada casa haciendo conocer el tema y eligiendo una empresa diferente para solucionar el problema, con garantía, se realizó hasta una asamblea, donde trajimos a expertos en la materia para explicar lo que se iba a hacer, la inmobiliaria ofreció trabajar con ORKIN, es una empresa que ellos nos propusieron y después de mutuo acuerdo se tomó la decisión que ellos iban a ser los indicados. Que siempre supo que había termitas – no solamente en el condominio, sino en los alrededores-, y que se estaba trabajando para solucionarlo.

Explica sobre el proceso de control efectuado por la empresa ORKIN.

Contrainterrogado sobre el punto, responde que desconoce cuándo compró su casa el demandante, pero que él fue el segundo en llegar al condominio y que las medidas de mitigación siempre han estado, y lo que se hizo fue mejorarlas.

Afirma que las cartas que el Comité envió y la contratación de la empresa ORKIN aconteció con posterioridad a la época en que él recibió materialmente su casa.

Indica que su casa actualmente no se encuentra afectada por termitas.

Asevera que todos sabían sobre las termitas, y para ello se funda en reuniones sobre el tema, hubo un *WhatsApp* del que se retiró porque se hablaba permanentemente de eso y muchas cosas más y porque siempre se conversó el tema a viva voz, todo el mundo sabía y por algo está la garantía desde el principio también, yo no estuve en la reunión donde el [demandante] compró, no puedo saber si se le dijo, pero todos sabíamos.

Preguntado al tenor del punto 6, refiere que desconoce si el demandante tiene perjuicios, pero que él no los tiene, que al contrario, su casa subió de precio. Que ha tenido otros problemas y la inmobiliaria lo repara inmediatamente, porque está dentro de la garantía. Sabe que el valor de las casas ha subido entre 25 y 30% porque tasó la suya con el banco en el marco del proceso de refinanciamiento de la propiedad por la baja de las tasas.

Sabe que a una casa afectada por termitas, “la inmobiliaria le cambió todo lo que le tenía que cambiar el resto no sé de problemas pero el que hubo se





lo solucionaron, (...) fue importante el cambio que le hicieron, le arreglaron varias cosas”.

Que a la fecha de su declaración las termitas estaban siendo controladas por ORKIN, que está bastante mitigado y se conoce por los informes que entrega la empresa.

Repreguntado sobre la existencia de ventas de las casas del condominio y si los valores han tenido algún efecto por el tema de las termitas, responde que no ha tenido efecto en los valores, que a otro vecino en su misma situación también “se la avaluaron más arriba” y que ya se vendieron todas las casas.

Sabe que en la casa 29 en un principio no dejaron entrar a ORKIN, después aparentemente sí. Que esto fue motivo de conversación con sus abogados, porque le preocupaba la garantía otorgada por ORKIN, ya que si no entraban a una de las casas no podían hacer el control y darles la garantía, lo que fue su preocupación personal.

Explica que las casas del condominio son de “hormigón armado con metalcom”. Que a él no le ha afectado en nada [lo de las termitas], que no sabe cómo se puede afectar; que se dijo que se podía afectar unos zócalos de plumavit, pero que no lo ha visto ni ha tenido, y que si afectara en algo podría ser en las puertas o en los quinchos que hay afuera, o maceteros de madera. Desconoce si la casa del demandante tiene termitas.

(2) Don José Luis Valenzuela Valdés, según consta en el acta de folio 82 (página 9 y siguientes), quien declara que “en el sector toda la vida ha habido termitas. En Concón, porque es un sector que hay bosques, en resumen sí se nos fue comunicado en un momento y la inmobiliaria tomó las medidas de mitigación, no se tuvo ningún problema que yo haya sabido por lo menos y actualmente se siguen haciendo los controles con una empresa externa especialista en el tema”.

Repreguntado sobre cuándo, qué y quién en el condominio le dijo sobre las termitas, responde “la niña de ventas me lo informó pero yo ya lo sabía de antes”, por tener amigos en el sector, algunos de los cuales han tenido el problema.

Sabe que la inmobiliaria contrató una empresa especialista llamada ORKIN para el control y tratamiento de las mismas en el condominio. Que se realizó en su casa tratamiento de control y prevención de termitas, a tiempo y que no ha tenido problema en su casa. Añade que después del tratamiento no han florecido en alguna casa o sector del condominio.



Preguntado sobre la existencia de perjuicios, señala que desconoce cuánto se está pidiendo en la demanda. Añade que mandó a tasar su casa y “me la tasaron mucho más, alrededor de 2000 UF más aproximadamente”.

Agrega que a la fecha de su declaración la empresa ORKIN sigue realizando controles y tratamientos, los que se “informan a través de la comunidad y el costo lo asume la inmobiliaria”.

Repreguntado sobre qué ocurre en caso que se detecte la presencia de termitas en alguna casa o sector del condominio, responde que en su caso tuvo “dos puntos de termitas en una cenefa de mi living, la empresa ORKIN hizo el proceso químico, no sé cómo se le llame para controlar la plaga y la inmobiliaria me hizo el reemplazo de la cenefa, en los tiempos comprometidos, lo cual no ocasionó perjuicio alguno” en su propiedad.

Desconoce si en la casa del demandante hay termitas.

Sabe que los trabajos de la empresa ORKIN en la empresa “a 4 o 5 años”, y agrega que no le complica asumir ese costo, porque entiende cómo se propaga una plaga de termitas, y que en su casa está comprobado que no hay nidos, y que entiende que es algo del sector.

(3) Don Jaime Andrés Barra Huasaf según consta en el acta de folio 96 (página 9 y siguientes), quien declara ser arquitecto y conocer a ambas partes del juicio.

Expone que al llegar a trabajar al Condominio de Lomas de Montemar en el año 2015 tomó conocimiento de la existencia de las termitas “por varios canales, uno de ellos es de conocimiento público de que en el sector existen termitas y en el segundo, al ingresar a trabajar al Condominio existían estacas visibles por todo el condominio con el tratamiento anti termitas”.

Relata que como contratista que presta servicios externos a la inmobiliaria se le ha instruido de varias condiciones al interior del condominio, con el propósito de realizar un trabajo al interior de éste, contexto en el que tiene información de parte de muchos actores involucrados y relacionados al tema inmobiliario, entre los cuales se cuenta el Jefe de Operaciones, Gonzalo Hawa, “quien me advierte de la existencia de una empresa externa que trata el tema de las termitas, por otro lado, la sala de ventas, a través de sus ejecutivas y que son parte de los actores con los cuales yo trato, también informan, tanto a las empresas como a los clientes de la existencia de las termitas y de los tratamientos realizados, personalmente he constatado con todos los propietarios que tenían conocimiento de la existencia de termitas (...)”. Opina que es imposible que no se



sepa. Agrega que dentro de sus trabajos contratados está un ítem de reparación de trabajos por daños de termitas, y que todas las casas estaban siendo tratadas.

Refiere que no tuvo contacto con el demandante de forma previa a la compra de la casa.

Contrainterrogado, indica que fue en el año 2015 en el que Gonzalo Hawa puso en su conocimiento sobre la existencia de termitas en el condominio.

Sabe que existe un grupo de *WhatsApp* de los vecinos en el que se comenta sobre las termitas, el que se creó a principios de 2016, momento en que comenzó a poblarse el condominio. Que al demandante se le entregó su casa el 22 de junio de 2016, según acta de entrega de parte de la inmobiliaria.

(4) Don Cristian Alexander Gwinner Vidakovic, según consta en el acta de folio 95 (página 4 y siguientes), quien declara ser agrónomo y llevar 11 años en Concón y desde que llegó sabía que está afectado por termitas, lo que sabe por su amigo Jorge Brain, quien se dedica a cuestiones inmobiliarias. Señala que compró una casa a Inmobiliaria Argenta y que previo a la firma del contrato de compraventa se le entregó documentación y certificado del control oficial que se estaba haciendo en el caso de esta plaga.

Indica que se le informó que había sectores del Condominio con daño de termitas y que se llevaba a cabo control y monitoreo con una empresa dedicada a esto; que se le entregó un documento vía correo y físico del Reglamento de Copropiedad donde habían puntos alusivos al control de esta plaga y la necesidad de que los propietarios den acceso a las propiedades para dar cumplimiento a los controles y monitoreo y también hay un certificado de la empresa de control de plagas que después fue reemplazada por otra empresa. Todo ello costado por la inmobiliaria.

Detalla sobre qué consiste el trabajo de la empresa, y aclara que hay dos o tres casas del condominio afectadas por la plaga de termitas. Respecto de estas casas, indica que la inmobiliaria les ha brindado reparaciones y reemplazo de materiales dañados según explica.

Aporta que a la fecha de su declaración “se sigue prestando servicio de monitoreo y control por parte de la empresa externa, pero tenemos la aprensión de que el demandante no ha dejado ingresar a la empresa controladora en todas las fechas, no sé si es una o varias, las fechas de monitoreo, lo que afecta el buen control y erradicación para todos los vecinos, cuando hay un control de este tipo de plagas es muy importante que se pueda realizar en el 100% del territorio”.

Refiere que compró la casa N°12 del condominio en agosto de 2016 y se fue a vivir en octubre del mismo año. Que recibió los documentos a que ya se



refirió en una fecha cercana a la compraventa, y que a través de ellos se le informó acerca de la existencia de una plaga de termitas en el condominio, y a su control y monitoreo. Que su casa no se encuentra infestada con termitas.

Admite ser ingeniero agrónomo con estudios de entomología y fitopatología y que en virtud de su trayectoria profesional se ha ocupado de negocios agrícolas y forestales, por ende, se encuentra al tanto sobre las plagas que afectan a plantaciones y su forma de control.

Que se firmó un contrato con la empresa ORKIN cuya duración es de 3 años, debiendo terminar dentro de 2019.

Desconoce qué tipo de termita es la que existe en el condominio, y que se encontrarían en el subsuelo entre 0,5 y 1,5 metros de profundidad según detalla.

Preguntado al punto 6, informa que la Inmobiliaria durante el proceso de post venta ha acogido y actuado ante todas las solicitudes de propietarios, y que “en términos de la devaluación o pérdida de valor de la propiedad no es a su juicio aplicable dados los precios actuales de las viviendas incrementado en su valor de compra”. Sostiene que uno de sus vecinos tasó su propiedad obteniendo como resultado alrededor de 1000 UF adicionales al precio de compra, y que otro de los vecinos vendió su propiedad también en un valor mayor.

Sobre los efectos que puede tener la presencia de termitas en una casa en particular, refiere que “en casas de madera los efectos pueden ser fatales si no se actúa de forma temprana y enérgica. En casas de hormigón o construcción sólida pueden verse afectados a nivel de tabiques o estructuras de menor relevancia estructural.

Contrainterrogado para que aclare cómo sabe lo que el demandante solicita en estos autos, contesta que es de público conocimiento entre los propietarios, dado que el demandante es el único copropietario que lleva adelante este tipo de acciones, incluso tratando verbal y públicamente organizar una acción legal más colectiva o con más copropietarios.

Desconoce si al demandante se le han aplicado multas por no permitir el acceso de la empresa encargada de realizar labores de mitigación, pero entiende que “en construcciones realizadas por el señor Saurines ha utilizado elementos de madera, sabiendo que su casa tiene presencia de termitas”, las que se ven desde la calle, ya que nunca ha ingresado a la casa. Aclara que tales construcciones se emplazan “en el patio interior pegado al muro que separa el antejardín, detrás de su estacionamiento.

Finaliza señalando que su casa se encuentra ubicada en el extremo opuesto a la del demandante.



(5) Don Mauricio Elías Cortés Díaz, según consta en el acta de folio 144, quien declara conocer a ambas partes por haber sido inspector técnico de obra (y a cargo de la entrega de casas a los propietarios del condominio) del 2012 al 2014.

Refiere que a cada una de las casas se le hizo el tratamiento y se entregó el certificado a cada propietario al momento de la entrega de su casa. Que la inmobiliaria indicó que la presencia de termitas en el sector se debía informar a los clientes en sala de ventas así como en el certificado.

El testigo reconoce el documento acompañado por la demandada en el N°1 del folio 89, señalando: “sí, es un mail de respaldo donde se entrega el acta de entrega al propietario, donde se genera un listado de observaciones, además de los certificados y garantías de los equipos y funcionamiento de los artefactos, además del certificado del control de las termitas”. Que en él no se indica que la casa se encontraba con termitas, y dentro de las observaciones efectuadas por el demandante sólo se hace referencia a detalles en terminaciones.

El testigo reconoce el documento acompañado por la demandada en el N°14 del folio 71, señalando: “ese es el certificado que se entrega al propietario, indicando el número de casa y la fecha de entrega”. Que allí se indica el procedimiento a seguir en caso de aparición de termitas.

Añade que el demandante al recibir el certificado consultó si habían detectado ya casas con termitas, se le informó que sí y que ya estaban con tratamiento.

Detalla en qué consiste el tratamiento.

Que a la fecha de venta de la propiedad del demandante (casa 29), visualmente no se apreciaba que tuviera termitas.

(6) Don David Arnoldo Calderón Villagra, según consta en el acta de folio 145, quien declara haber prestado servicios por ORKIN, control de plaga, contratado por Inmobiliaria Argenta para el control de termitas subterráneas.

Consultado al punto 4 de la interlocutoria de prueba, responde: “Sí es efectivo, no solamente en el sector de Concón alto, sino que en todo lo que se refiere a la V región, ya que esta plaga es introducida, no endémica y llegó a la comuna de Quillota y de ahí se ha expandido a la V región, metropolitana, O’Higgins y Concepcion, que tengo entendido fue el último avistamiento.

Explica sobre qué consistía el tratamiento y monitoreo de la plaga.

Reconoce como de su autoría y su firma en los documentos que se le exhiben (acompañados en el folio 86, bajo el N°14, partes 1, 2 y3), que identifica



como los informes que se realizaban al término del monitoreo, sobre cuya elaboración pormenoriza.

Consultado sobre el estado actual de la plaga, contesta que al 30 de abril de 2019 -fecha en que se retiró de la empresa ORKIN- la situación era de control, conforme detalla.

Explica que los tratamientos no eran invasivos, y que se procuró dar mayor seguridad a los residentes de las casas.

Recuerda que hubo varias casas donde se detectó la presencia de la plaga al interior de las mismas, siendo una la del demandante. Que en todas ellas se aplicaron inyecciones puntuales y barrera química exterior, excepto en la casa del demandante que se permitió una sola vez el ingreso.

Se le exhiben los documentos acompañados en el folio 86, bajo el N°16 y 17, que reconoce como de su autoría, en los cuales se detalla sobre la primera aplicación y después donde no se pudo reingresar a la casa por diferentes motivos, según relata.

Explica las implicancias de no continuar con un tratamiento.

Sabe que se retiraron estaciones de tratamiento debido a movimientos de tierra asociados a la construcción de una piscina, y refiere que había un protocolo de aviso en caso de movimiento de tierras, lo que implicaba aplicación del tratamiento según explica. Añade que lo hizo la propietaria de la casa N°37 (la más afectada del condominio) mas no fue el caso del demandante, casa N°29.

Se le exhiben los documentos acompañados en el folio 89, bajo el N°2, los cuales reconoce como correos electrónicos en el contexto de intervenir en casa 29 y dar solución a la plaga.

Contrainterrogado, contesta que la empresa ORKIN comenzó a prestar sus servicios en el condominio realizando una primera visita técnica en julio de 2016 y después teniendo el informe de BIOCEA el inicio de los trabajos fue en septiembre-octubre; que poco antes de ello se realizó charlas informativas, sobre cuyo desarrollo pormenoriza.

Sobre el tipo de termitas que afecta el condominio, refiere que se trata de termitas subterráneas de nombre científico *cripto thermer flavipes*.

Señala que la efectividad del tratamiento de control es de un 95%, y que al 30 de abril de 2019 se eliminó la presencia de la plaga en las casas afectadas, excepto en la casa 29.

Añade que el correo que usaba al momento en que prestaba servicios al condominio era [ventas9@orkinchile.cl](mailto:ventas9@orkinchile.cl)



(7) Don Jorge Sebastián Alonzo Leiton, según consta en las actas de folios 147 y 146 (en ese orden), quien declara conocer al demandante porque es su vecino de la casa de al frente y algunas personas de la inmobiliaria.

Consultado al punto 4, contesta que la inmobiliaria (a través de los vendedores del proyecto) le informó sobre la presencia de termitas antes de comprar la casa, indicándole el tratamiento que estaban realizando y que al momento de la entrega le harían llegar un certificado, el cual fue entregado efectivamente, es de conocimiento público que en el sector hay termitas debido a la cercanía con los bosques, por problemas que ha habido en otros condominios aledaños.

Se le exhibe el documento acompañado a folio 71, bajo el N°14, y contesta que era el certificado al que aludía en su declaración. Sabe que la garantía se extendió por tres años más. Desconoce si al demandante se le entregó un documento similar.

Que compró su propiedad en julio de 2016 (fecha en que llegó a vivir al condominio) y que se encontraba informado desde agosto de 2015.

Añade que hubo reuniones informativas realizadas con posterioridad a su llegada al condominio (sobre medidas de mitigación de la plaga) y recuerda que el demandante se encontraba presente en ellas.

Afirma que su casa también fue afectada por termitas y que en su caso la inmobiliaria propuso la activación del protocolo de mitigación, realizado por la empresa ORKIN, la que se ha encargado de todas las intervenciones que ha tenido en su casa. Agrega que no ha costeado gastos de reparaciones, ya que la inmobiliaria se ha hecho total cargo de dichos gastos por la presencia de termitas.

Sabe que el demandante declinaba el ingreso de la empresa ORKIN a su propiedad para la aplicación del protocolo.

Asevera que la empresa ORKIN realiza un monitoreo mensual en su casa y le informa el estado del tratamiento.

Que antes de ORKIN hubo otra empresa de control de plagas, y que el cambio se produjo entre julio de 2016 y julio de 2017.

Sabe que existen otras viviendas del condominio que se han tasado o vendido en valores superiores al precio de compra. Consultado sobre detalles, indica que es información privada, pero que le consta que el mayor valor fue publicado en internet.

Agrega que su propiedad fue una de las más afectadas, donde se realizó el tratamiento correspondiente y el reemplazo y reparación de las partes comprometidas (tabiquería en murallas y guardapolvos en la cocina y en el living



comedor), a costo de la inmobiliaria. Que tales reparaciones se han realizado en otras casas del condominio.

**C. Confesional.** Que según consta en el acta de folio 137 compareció a la diligencia de absolución de posiciones el demandante don Julio Saurines, quien declaró al tenor del pliego de posiciones allí agregado, reconociendo como efectivos los siguientes hechos:

Que no realizó estudio de títulos previo a la compra de la propiedad porque confió en el estudio hecho por los abogados del banco en que adquirió el crédito;

Que en la entrega de la propiedad se le entregaron varios documentos asociados a los artefactos de la cocina, sistema de alarmas y entre ellos venía el certificado [de garantía de control de xilófagos de Total Control] mencionado, y que al no ser entomólogo, no asoció que su inmueble podía estar afectado por esta plaga, “más bien el certificado la inmobiliaria lo entrega en términos de control general de cualquier tipo de plagas, inclusive en el momento me indicaron que se relacionaba a controles inclusive de roedores, pero en ningún momento se especifica que se trata de tema de termitas”;

Que asistió a las reuniones informativas realizadas en septiembre y diciembre de 2016 -a las que asistió personal de la Inmobiliaria y de la empresa ORKIN-, “las que se realizaron bajo un hecho consumado de la existencia de la plaga”;

Que se le solicitó ingresar a su domicilio, solicitud que autorizó conforme a su disponibilidad de tiempo y la de la empresa que realizaba el tratamiento, realizándose trabajos en el patio de la casa y parcialmente en el interior dado que “los productos aplicados son demasiado fuertes, son demasiado molestos en aroma”;

Que le consta que cuando manifestó a la inmobiliaria su disconformidad con la situación de las termitas, se realizó una reunión en la que se le ofreció recomprarle el inmueble en el mismo valor pagado, lo que se reiteró por correo electrónico en abril de 2017; sin embargo, en caso de aceptar esa propuesta quedaría sin vivienda, en cuanto su situación crediticia bancaria actual no le permite acceder a un inmueble con las mismas características;

Que si bien no le constan los daños estructurales, sí hay daños en todos los elementos que pudieran tener algún derivado de la celulosa, lo que podría naturalmente afectar el uso de las terminaciones y muebles que contemplan un gran porcentaje de la propiedad;





Que los costos de controles y tratamientos contra termitas han sido asumidos por la inmobiliaria, pero que entiende que el plazo es limitado;

Que efectivamente realizó mejoras en su propiedad, sin embargo en dichos trabajos se tomó precauciones utilizando madera tratada y certificada. No recuerda fechas de inicio y término ni costos asociados. Que tales obras no intervienen en el control de la plaga.

**D. Pericial.** Que a solicitud de la demandada se designó como perito al arquitecto don Carlos Felipe Alfaro Valenzuela, cuyo informe se encuentra agregado a folio 179, y en cumplimiento de la medida para mejor resolver decretada a su respecto, se encuentra aclaración de los puntos solicitados mediante presentación de folio 216, donde concluye que el valor comercial de la propiedad del demandante es de 11.006,380 Unidades de Fomento.

**E. Inspección personal.** Que, habiendo sido solicitada por ambas partes, se llevó a efecto la diligencia según consta en el acta de folio 205.

**Décimo: Medida para mejor resolver.** Que mediante resolución de folio 214 de 14 de mayo de 2020 se decretaron como medida para mejor a objeto de agregar e individualizar documentos incorporados por la demandada para un mejor estudio y resolución de los antecedentes. Asimismo se solicitó aclaración y ampliación de su informe pericial agregado a folio 179, al perito arquitecto don Carlos Felipe Alfaro Valenzuela, lo que se cumplió mediante presentación de folio 216.

**Undécimo: Hechos probados.** Que conforme establece el artículo 1698 del Código Civil, incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o ésta. Bajo este parámetro, analizados los medios de prueba y antecedentes allegados a la causa, de conformidad a los criterios que para esos efectos disponen los artículos 341, 342, 346, 384, 399, 400, 408, 425, 426 y 428 del Código de Procedimiento Civil, se establecen los siguientes hechos:

1.- Con fecha 7 de junio de 2016 el demandante don Julio Saurines Pérez suscribió con la Inmobiliaria Argenta Limitada, ante el Notario de Viña del Mar don Luis Enrique Tavolari, un contrato de compraventa respecto a la casa n° 29 del Condominio Lomas de Montemar ubicado en el número 800 de la calle del mismo nombre en la comuna de Concón. El precio de la venta fue 8.761,25 Unidades de Fomento. El dominio fue inscrito a fojas 2195 número 2141 del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Concón.



2.- En la cláusula décimo sexta del contrato de compraventa suscrito, las partes establecieron tribunal competente y lugar de pago de la deuda en la ciudad de Valparaíso, prorrogando expresamente competencia para ante sus tribunales de justicia.

Sin perjuicio de tratarse de hechos no controvertidos, copias no objetadas de la escritura de compraventa y de la inscripción de dominio fueron agregadas por la actora a folios 1, 71 y 90.

3.- El condominio Lomas de Montemar se encuentra acogido a la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria. El Reglamento de Copropiedad de 24 de septiembre de 2015 fue anotado bajo repertorio N° 14.392/2016, en la Notaría de don Luis Fischer Yávar e inscrito a fojas 3880 número 2449 en el Registro de Hipotecas del año 2015 del Conservador de Bienes Raíces de Concón.

El hecho, no controvertido, se acredita con la copia no objetada del reglamento agregada folio 84 por la demandada.

4.- El reglamento de copropiedad fue modificado con fecha 24 de abril de 2017 como consta en inscripción de Fojas 1618 a fojas 1619 v N° 879 del Registro de Hipotecas del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Concón. Por dicho documento se sustituyó el artículo décimo primero transitorio previa consulta y aprobación de los copropietarios del Condominio.

Copia de la reducción de acta de modificación del reglamento de copropiedad incorporado a folios 90 y 218 (con el número 8) acredita este hecho, que además, no ha sido controvertido en el juicio.

5.- Conforme consta en la protocolización del documento “Acta de entrega y certificado de garantía, Condominio Lomas de Montemar Julio Saurines”, Repertorio N° 12.278/2.016 de la Notaría de don Luis Fischer Yavar, con fecha 22 de julio de 2016 se entregó al actor la casa N° 29 del Condominio Lomas de Montemar el día 22 de julio de 2016 junto al certificado de garantía Arg-LM800 C29, que da cuenta de los tratamientos aplicados para el control de Xilófagos (termita subterránea: reticulitermes flavipes) con fecha de inicio del 8 de Julio de 2016 y vencimiento el 7 de Julio de 2021.

El hecho se prueba con la protocolización de ambos documentos agregados a folios 84 (con el número 2) y 218 (con el número 2), de él da cuenta



el actor en la diligencia de absolución de posiciones de folio 137 y consta además de la declaración del testigo de la demandada don Mauricio Cortés a folio 144.

6.- Que a la fecha de la entrega material de la propiedad objeto del juicio en ésta no se había manifestado la existencia de termitas.

Hecho no controvertido.

7.- Que ante el 3º Juzgado civil de Viña del Mar se tramitó la causa Rol C-5168-2017, en la que el actor de estos autos - don Julio Saurines Pérez - interpuso demanda en juicio ordinario de acción de rebaja del precio o *Quanti Minoris* en contra de Inmobiliaria Argenta Ltda. La demanda fue ingresada a la OJV el día 28 de noviembre de 2017 y notificada personalmente el representante de la demandada el día 7 de diciembre de 2017. En ese proceso se acogió con fecha 12 de enero de 2018 la excepción dilatoria de incompetencia del tribunal opuesta por la demandada, por haber prorrogado las partes competencia para los tribunales de Valparaíso.

La resolución se lee a fojas 13 (página 30) del e-book del juicio incorporado al folio 90 por la parte demandante.

**Décimo segundo: Sobre la excepción de prescripción.** La demandada ha opuesto la excepción señalando que la propiedad objeto del juicio fue recibida materialmente por el actor el día 7 de junio de 2016. Agrega que por ello, a la fecha de notificación de esta demanda – ocurrida el 17 de febrero de 2018- el plazo de 18 meses de prescripción de la acción contemplado en el artículo 1869 del Código Civil se encontraba cumplido.

Que si bien la fecha de entrega de la propiedad y de notificación de la presente demanda son correctas, para resolver la alegación debe tenerse a la vista que el actor había presentado la misma demanda - en forma previa- ante el 3º Juzgado Civil de Viña del Mar, conforme se estableció en el motivo undécimo numeral 7.

Ello resulta relevante para el cómputo del plazo de prescripción, pues de acuerdo a lo establecido en el artículo 2518 del Código Civil la prescripción extintiva se interrumpe civilmente “por la demanda judicial”, salvo los casos enumerados en el artículo 2503 del mismo texto legal.

A su vez, dispone el artículo 2503 del Código Civil – en lo interesa para estos efectos - que la interrupción civil no puede ser alegada “1º. Si la notificación de la demanda no ha sido hecha en forma legal”. Entonces, para efectos de



determinar si la demanda presentada ante tribunal incompetente produce el efecto de interrumpir la prescripción, tendrá en consideración el tribunal los siguientes razonamientos.

En primer lugar, y conforme a las normas transcritas, el efecto interruptivo está determinado por la “demanda judicial”, sin que se exija que la demanda sea presentada ante el tribunal que en definitiva será el que resolverá el litigio. Ello es armónico con uno de los fundamentos de institución de la prescripción extintiva, en tanto se configura como sanción para el acreedor que es negligente en el ejercicio oportuno de sus derechos, cuyo no es el caso del demandante.

En segundo lugar, se trata de una demanda presentada ante un tribunal que sólo es incompetente relativamente, esto es, por factor de competencia del territorio.

El asunto es relevante, pues la competencia en este asunto está determinada por una cláusula de prórroga de competencia pactada en el contrato de compraventa de que da cuenta el numeral 1 y 2 del motivo undécimo. Sin embargo - tratándose de un factor de competencia relativa -presentada la demandada ante un tribunal que es naturalmente competente conforme a los artículos 134 y 135 del Código Orgánico de Tribunales, esto, el domicilio del demandado y el lugar donde se encuentra el inmueble, ese juzgado podría mantener su competencia si las partes no alegan expresa o tácitamente la prórroga de competencia que habían pactado. Así la demanda presentada ante un tribunal incompetente por el acuerdo de las partes, podría resultar competente si éstas no alegan la prórroga acordada.

Finalmente, y de acuerdo al texto del artículo 2503 n°1 el acreedor no puede alegar el efecto interruptivo de la acción interpuesta “si la notificación no ha sido hecha en forma legal”. Así, “la norma exige que la demanda haya sido notificada y que esta notificación se haya hecho en forma legal. Lo que interesa en consecuencia, es si la notificación se ha practicado con respeto las formalidades que establece la Ley. Si ella después pierde su eficacia porque se ha declarado la incompetencia del tribunal, sigue siendo una notificación, que en cuanto diligencia procesal, ha sido hecha en forma legal.

Siendo así, no debe aplicarse la excepción prevista en el art. 2503 N° 1 y estamos entonces ante una demanda judicial que, al ser notificada con apego formal a la Ley, interrumpe civilmente la prescripción extintiva. En consecuencia la excepción de prescripción no puede prosperar, como se dirá en lo resolutivo del fallo.



**Décimo Tercero: De las acciones interpuestas.** Que en estos autos se ha interpuesto la acción redhibitoria de rebaja de precio o *quantum minoris* del artículo 1860 del Código Civil, solicitando se declare la existencia de un vicio redhibitorio y se rebaje el precio pagado en la compraventa en la suma de \$88.568.217 por los vicios ocultos de la cosa vendida. Asimismo ha demandado indemnización del daño moral sufrido, el que avalúa en la suma de \$35.000.000.

**Décimo Cuarto: Sobre la existencia de vicios redhibitorios.** Que conforme al artículo 1858 del Código Civil son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes:

1a. Haber existido al tiempo de la venta;

2a. Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio;

3a. No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio.

A su vez, y conforme dispone el artículo 1860 del Código Civil, la existencia de vicios redhibitorios da derecho al comprador para exigir o la rescisión de la venta o la rebaja del precio, según mejor le pareciere.

En estos autos, el actor ha optado por la acción de rebaja de precio, por lo que a fin de determinar su procedencia, corresponde en forma previa establecer la existencia de los vicios denunciados.

**Décimo Quinto: Primer requisito. Existencia del vicio al tiempo de la venta.** Que tratándose la compraventa de un contrato solemne debe acreditarse la existencia de la plaga de termitas al tiempo de la celebración del contrato respectivo.

Para esos efectos, el tribunal estará a las conclusiones del perito entomólogo don Daniel Aguilera Olivares, cuyo informe se agregó a folio 185. En dicho informe el profesional señala que en atención a la extensión de la plaga puede “deducir que el foco de infección periciado en el inmueble estaba presente antes que el Sr. Saurines lo habitara”.

La conclusión a la que arriba el perito, es concordante además con la información de que da cuenta el informe acompañado por la demandada, a folio



89 (N° 4 y 5) y a folio 218 (con el número 28) en cumplimiento de la medida para mejor resolver decretada, denominado Informe “Diagnóstico de la presencia de termita subterránea y observación del método de control en el barrio privado Lomas de Montemar en la comuna de Concón” elaborado por Biocea en el mes de Agosto de 2016, suscrito por los ingenieros agrónomos don Renato Ripa y doña Paola Luppichini, en el que se indica que “producto de la detección de termita subterránea entre los meses de julio y septiembre de 2015, se aplicó un tratamiento de control para termita subterránea, tipo barrera química en las 66 casas que forman parte del proyecto Barrio privado Lomas de Montemar. ”

Así valorado el informe pericial conforme a las reglas de la sana crítica según dispone el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil y siendo éste armónico con otro medios de prueba allegados al juicio (como es el documento agregado por la demandada que da cuenta de termitas en el terreno del condominio en el año 2015), se concluye que a la fecha de suscripción de contrato de compraventa de la cada objeto de este juicio, en ésta se encontraba presente la plaga de termitas que es motivo del juicio.

**Décimo Sexto: Segundo requisito. Gravedad del vicio.** Que el vicio sea grave significa que no cualquier defecto en la cosa puede dar lugar a la acción redhibitoria.

En palabras del Profesor Meza Barros “ha cuidado el legislador de concretar cuando debe entenderse que los vicios invisten caracteres de gravedad para ser considerados redhibitorios. Deben ser tales que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio” (artículo 1858 N°2).

La gravedad del vicio puede resultar entonces de estas tres circunstancias: a) que la cosa no sirva para su uso natural; b) que sirva para este uso, imperfectamente, y c) que conocidos estos hechos por el comprador, sea presumible que no hubiera comprado o hubiera pagado un precio mucho menor.

Que para efectos de determinar la gravedad del vicio, deberá entonces estarse al hecho establecido en el motivo undécimo del presente fallo. Conforme a lo allí establecido, la presencia de termitas en la casa n° 29 del Condominio Lomas de Montemar - de propiedad del demandante- no es un asunto controvertido, además de ello dan cuenta tanto el informe del arquitecto don Luis Naranjo Büse, los informes de los peritos entomólogo y tasador, como los testigos



de ambas partes. Además la existencia de las termitas fue apreciada personalmente por el tribunal en la diligencia de inspección personal del tribunal.

Ahora bien, y para establecer la gravedad del vicio, ha de considerarse que se trata de una casa habitación que es la residencia permanente del señor Saurines y su grupo familiar, siendo ese su uso natural.

Que en este contexto, resulta razonable establecer que la compra de una vivienda implica necesariamente poder disfrutar de su uso en forma cómoda y pacífica, circunstancias que en el caso del señor Saurines no se han dado, pues se ha probado la alteración que en su vida diaria se ha producido ante la existencia de la plaga, las que se prueban de los dichos de los testigos de la actora Claudia Romina Ramírez Rebisso (a folio 83), Paulina Andrea Marabolí Martínez y Jorge David Parra Acuña, (ambos en el acta de folio 88).

De la gravedad dan cuenta además, los informes técnicos agregados al juicio, tanto el del perito entomólogo, como el documento del Centro Biocea, quien son contestes en establecer que la entidad del vicio hace necesaria la utilización de elementos químicos especializados y de alta gama, a efectos de erradicar la plaga y evitar su propagación.

Estos hechos si bien no dan cuenta de un vicio extremo que haga inhabitable la propiedad, si permiten establecer que un uso defectuoso de la misma. En palabras de Alessandri, cuando la cosa sólo sirve imperfectamente para ese uso. Sin que tampoco obste para calificarlo de grave, el hecho que el defecto pueda ser reparable. (Arturo Alessandri Rodriguez, De la compraventa y de la promesa de venta, Tomo II, Volumen I, n° 1422).

En este mismo sentido, y aun en el evento que se estimara que el vicio no reviste la gravedad del artículo 1858 n° 2 del Código Civil, lo cierto es que a la luz de lo establecido en el artículo 1868 del mismo texto legal, se arribaría también a la procedencia de la acción de rebaja interpuesta, al establecer el legislador en dicha norma que el comprador tiene derecho sólo a la rebaja del precio en el caso de vicios que no tengan esa gravedad.

Sin perjuicio de lo señalado, debe finalmente consignar el tribunal que el estado de avance de las termitas observado tanto por los peritos tasador y entomólogo, como por el tribunal, corresponden todas a inspecciones efectuadas durante los años 2019 y 2020, esto es, con un avance de varios años desde que la plaga fue conocida por el actor.

A ello debe agregarse, que se ha establecido en la causa, que no se efectuaron en su casa todas las aplicaciones que requería el tratamiento de la empresa, sea por que el propio actor no lo permitió, o bien porque hubo



dificultades de coordinación. De ello da cuenta el testigo David Arnoldo Calderón Villagra a folio 145 (empleado de Orkin). Se prueba además con los dichos del propio demandante quien en la diligencia de absolución de posiciones de folio 137 señaló que permitió el ingreso parcial al interior de la casa pues “los productos aplicados son demasiado fuertes, demasiado molestos en aroma”

Asimismo debe asentarse, que a la fecha de la inspección personal, efectuada el 12 de febrero de 2020 según se consigna en el acta de folio 205, el actor no había efectuado reparaciones en los sectores afectados, a la espera, según sus propios dichos de la autorización del tribunal, por lo que los daños que en esa fecha se observaron son distintos a aquellos existentes al manifestarse la plaga en el interior.

Todas estas circunstancias deberán ser consideradas en la oportunidad que corresponda, a fin de determinar la cuantía de los montos que eventualmente proceda otorgar por la rebaja de precio y por las indemnizaciones solicitadas.

**Décimo Séptimo: Tercer requisito. Vicio oculto.** Que conforme el numeral tercero del artículo 1858, son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes: 3º: No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio.

**Décimo Octavo: No haberlos manifestado el vendedor.** Al respecto, la demandada ha alegado que la existencia de una plaga de termitas en el sector donde se emplaza la propiedad objeto del juicio, es un hecho de público conocimiento, y que además, la existencia de la plaga fue comunicada oportunamente al comprador.

**Décimo Noveno: Sobre la primera alegación, esto es, el hecho de público conocimiento,** el auto de prueba fijo como punto a probar dicha circunstancia en el numeral 4 de la resolución de folio 65.

Correspondiendo a la demandada acreditar su alegación conforme al artículo 1698 del Código Civil, se rindió prueba documental y testimonial al efecto.

En relación con la prueba testimonial, si bien los testigos de la demandada declaran que la existencia de la plaga de termitas es “de público conocimiento”, del tenor de las respectivas declaraciones, no aprecia el tribunal





que den razón suficiente de sus dichos en orden a sostener dicha afirmación. De los testimonios más bien se advierte que fundan su declaración en el hecho que cada uno de ellos sabía que había termitas en el sector, lo que afirman en base al conocimiento que tomaron una vez que llegaron a vivir al condominio los testigos José Luis Valenzuela (folio 82) y Cristián Gwinner (folio 95); bien por su trabajo en el lugar el testigo Jaime Barra Huasaf (folio 96); o por su experiencia profesional - como es la situación del testigo David Calderón Villagra - quien fue trabajador de la empresa Orkin (folio 145).

Sin embargo, de los testimonios no es posible concluir que – a la fecha de la compraventa - la existencia de una plaga de termitas haya sido un hecho de dominio público, esto es, que resultara conocido por la generalidad de las personas en un lugar y época determinados.

En consecuencia, no considera probado el tribunal que sea un hecho de público conocimiento la existencia de una plaga de termitas en el sector donde se emplaza la propiedad objeto del juicio.

**Vigésimo: Segunda alegación de la demandada. La comunicación al demandante.** A este respecto la Inmobiliaria Argenta Limitada ha sostenido en el juicio que la existencia de la plaga de termitas fue comunicada en forma previa al actor, ello mediante la referencia hecha en el Reglamento de Copropiedad al asunto, y por otra parte mediante la entrega de un certificado de control de xilófagos al momento de la entrega.

En primer lugar, señala la demandada que la información se habría consignado en el reglamento de copropiedad, habiendo sido comunicada de esta forma al actor en forma previa a la suscripción del contrato de compraventa.

Que a este respecto, y conforme se estableció en el numeral 4 del motivo undécimo el Reglamento de copropiedad del Condominio Lomas de Montemar fue objeto de una importante modificación en este punto. En efecto, la cláusula décimo primera transitoria de dicho reglamento señalaba a la fecha de su inscripción lo siguiente: “Se deja constancia que Inmobiliaria Argenta Limitada suscribió con respecto al inmueble sobre el cual se está constituyendo el presente reglamento, contrato de prestación de servicios para efectos del mantenimiento y cuidado del condominio frente a plagas que pudieran existir en el sector donde se emplazan las unidades enajenables, el cual beneficiará a los futuros compradores con la entrega de un certificado de garantía al momento de la compra de la unidad respectiva, cuyas especificaciones técnicas y cobertura estarán individualizadas en aquel documento, siendo de exclusiva responsabilidad de



Total Service SpA el fiel cumplimiento de la mencionada garantía, y será obligación del comité de administración la fiscalización de las prestaciones contratadas.”

Con posterioridad y de acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del motivo 11ª, el reglamento de copropiedad fue modificado, pasando a referirse expresamente la nueva cláusula décimo primera transitoria de dicho reglamento al mantenimiento y control de “plaga de xilófagos termita subterránea presente en parte del subsuelo del condominio”.

En este contexto, considera el tribunal que la inclusión en la antigua cláusula décimo primero transitoria de la mención a que la Inmobiliaria suscribió un contrato de prestación de servicios para efectos del mantenimiento y cuidado del condominio “frente a plagas que pudieran existir en el sector donde se emplazan las unidades enajenables”, no resulta una comunicación suficiente a efectos de informar la existencia de una plaga de esta naturaleza, por tratarse de una fórmula que sólo da cuenta de plagas eventuales y que no afirma de manera cierta la existencia de una plaga de termitas en el lugar.

De hecho, a la época de protocolización del reglamento de copropiedad en su texto original, de fecha 24 de septiembre de 2015, la demandada ya estaba en conocimiento de que una plaga de termitas afectaba al predio en que se construyó el condominio. Así se advierte del Informe “Diagnóstico de la presencia de termita subterránea y observación del método de control en el barrio privado Lomas de Montemar en la comuna de Concón” elaborado por Biocea en el mes de Agosto de 2016, suscrito por los ingenieros agrónomos don Renato Ripa y doña Paola Luppichini. En el acápite “2.- Resultados de la inspección del barrio privado Lomas de Montemar” se indica que “El proyecto inmobiliario fue construido por la Inmobiliaria Argenta, consta de 66 casas en esta etapa. Producto de la detección de termita subterránea entre los meses de julio y septiembre de 2015, se aplicó un tratamiento de control para termita subterránea, tipo barrera química en todas las casas del proyecto”.

El informe fue acompañado por la actora a folios 89 y 218 y en su calidad de copia simple no objetada sirve de base para una presunción judicial con carácter de gravedad y precisión suficiente para establecer el hecho señalado.

Finalmente, la modificación del Reglamento de Copropiedad a efectos de incorporar el contrato suscrito por la Inmobiliaria para el control de la plaga es de fecha posterior a la compraventa, por lo que no incide en el análisis del requisito del vicio redhibitorio de ser oculto a la fecha de la celebración del contrato.



En razón de lo expresado, se concluye que el vendedor no manifestó al comprador la existencia de una plaga de termitas en la propiedad, y se satisface con ello, el requisito del numeral 3 del artículo 1858 del Código Civil, en su primera parte.

La conclusión a la que se arriba es además acorde con los propios dichos de la demandada, quien manifestó en su contestación que “si bien era conocido el hecho de que la zona donde se emplazó el Condominio estaba infectada por termitas, lo cierto es que cuando se realizó el primer tratamiento y análisis preliminar en el año 2015, no se detectó su presencia en el sector correspondiente a la casa 29, lo que sólo se verificó con posterioridad a la venta”. Esto es, en palabras de la demandada, si a la fecha de la venta no se habían detectado termitas en la casa n°29, mal podría haberse comunicado la existencia de la plaga en esa casa a la fecha de la celebración del contrato.

**Vigésimo Primero: Sobre la entrega del certificado.** Mediante esta alegación la demandada plantea que “al formalizar la compraventa de cada una de las casas se les entregaba el Certificado de garantía de la empresa de control de plagas, según lo estipulado en el Reglamento de copropiedad”.

Por su parte, la actora ha reconocido expresamente la entrega del certificado, esto es, al consultársele en la confesional de folio 137, señaló a las preguntas 7 y 8 “que en la entrega de la propiedad se le entregaron varios documentos asociados a los artefactos de la cocina, sistema de alarmas y entre ellos venía el certificado (de garantía de control de xilófagos de Total Control) mencionado, y que al no ser entomólogo, no asoció que su inmueble podía estar afectado por esta plaga, “más bien el certificado la inmobiliaria lo entrega en términos de control general de cualquier tipo de plagas, inclusive en el momento me indicaron que se relacionaba a controles inclusive de roedores, pero en ningún momento se especifica que se trata de tema de termitas”.

Que al no encontrarse entonces controvertida la entrega y recepción del certificado de garantía, corresponde analizar si de su tenor, se comunica efectivamente al actor la existencia de una plaga de termitas en la casa habitación que estaba comprando.

El certificado se encuentra agregado al folio 84 n° 2 y (reiterado a folio 218 N°2 en cumplimiento de la medida para mejor resolver ) y en él se da cuenta de “Tratamientos aplicados”, “Control de xilófagos (termita subterránea: reticulitermes flavipes); se indica y describe el tipo de tratamiento; el área tratada (la totalidad de la casa habitación); la cobertura de la garantía; el procedimiento



de activación y el periodo de inicio de la garantía (08 de julio de 2016) y de vencimiento ( 7 de julio de 2021).

De su análisis sin embargo, no concluye el tribunal que mediante su entrega se haya efectuado una comunicación clara y concreta sobre la existencia de termitas en la casa que se adquiría, ello, porque la redacción del certificado, parece siempre indicar la existencia eventual de una plaga en el lugar. Así por ejemplo, se señala que la garantía es por un año, pero se extiende a dos en el caso de haber una infestación de termita subterránea en la casa habitación. Por otra parte, en cuanto al procedimiento de activación, se señala que “Si usted nota cualquier aparición de esta plaga en su propiedad”, debe contactarse a los teléfonos y correos que allí se indican.

Así, y tal como lo señala en actor, de la lectura del documento no se concluye que su propiedad haya estado infectada con termitas, sino que sólo se entiende, que se trata de un control ante eventuales plagas. Sólo así se explica que se prorrogue la garantía en caso de “haber una infestación” y que deba avisarse a la empresa en caso que se note “cualquier aparición de esta plaga en su propiedad”.

En definitiva, considera el tribunal que no resulta probado que se comunicó por esta vía a la actora la presencia de termitas en la casa que estaba comprando.

Además, y tal como se señaló en el motivo anterior, ello es armónico con la alegación de la demandada, en orden a que a la fecha de la compraventa no se había detectado presencia del insecto en la propiedad. Así mal podría haber comunicado la existencia de un vicio cuya existencia desconocía, ni tampoco entregar un certificado para garantizar su tratamiento, sino a modo eventual, como se ha explicado.

Así, y desechadas las alegaciones de la demandada al respecto, se establece en consecuencia que el vicio era oculto.

**Vigésimo Segundo: Ser el vicio tal, que el comprador haya podido ignorarlo sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio.**

En primer lugar, en lo que se refiere a la negligencia del comprador. Si bien se ha establecido en este fallo que el comprador recibió en el proceso de entrega de la propiedad el certificado de control de xilófagos a que se ha hecho referencia en el motivo anterior, también se estableció que – en criterio del



tribunal- dicho certificado no es claro en orden a comunicar la existencia de termitas a esa fecha en la casa habitación.

Además, de la sola circunstancia de haber recibido dicho certificado y de la mención a eventuales plagas efectuada al reglamento de copropiedad, no es posible concluir que el actor haya actuado con el grado de negligencia que exige la norma. Ello pues el artículo 1558 en su numeral 3, exige que el comprador haya actuado con negligencia “grave”, grado de culpa que no se ha probado.

Por otra parte, y en lo que se refiere a la posibilidad de que el actor haya podido fácilmente conocer los vicios en razón de su profesión u oficio. En estos autos se desconoce cuál es la profesión del señor Saurines, pues el juicio sólo se ha identificado como “empresario”, descripción que resulta insuficiente para concluir que pudiese haber “fácilmente” conocido el vicio por su profesión u oficio.

Que como corolario de lo razonado en los motivos anteriores, es posible concluir entonces que la existencia de una plaga de termitas en la casa n° 29 del Condominio Lomas de Montemar, constituye en vicio redhibitorio, por tratarse de un vicio existente al tiempo de la venta, grave y oculto, conforme a lo dispuesto en el artículo 1858 del Código Civil.

**Vigésimo Tercero: De la acción *quantum minoris*.** Establecida del modo que se ha señalado, la concurrencia de todos los requisitos del vicio redhibitorio denunciado -conforme a lo dispuesto en el artículo 1858 del Código Civil- corresponde entonces analizar la procedencia de la acción redhibitoria o *quantum minoris*.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 1857 del Código Civil: “Se llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios.”.

Por su parte, y conforme al artículo 1860 del mismo texto: “Los vicios redhibitorios dan derecho al comprador para exigir o la rescisión de la venta o la rebaja del precio, según mejor le pareciere”.

Así, y en ejercicio de las opciones legales, la actora ha ejercido la acción de rebaja de precio, en los términos que a continuación se explican. Señala en su demanda que encargó el informe de dos profesionales, un primer encargo a un arquitecto y luego un informe de tasación, que si bien son realizados por profesionales de cada área no corresponden a informes periciales, por no haber sido evacuados con las formalidades previstas para este medio de prueba en los artículos 409 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.



Que en criterio del tribunal ambos informes son insuficientes para determinar por si solos el valor de rebaja del precio por el que se debiera acoger la demanda, como se explica a continuación.

El primer informe elaborado por el arquitecto don Luis Andrés Naranjo Buse corresponde a un “informe técnico” agregado a folio 71 número 18. Señala que se encontraron 5 focos de termitas al revisar el inmueble, que se tuvo que consultar a “expertos en el tratamiento de termitas” (que no se identifican) y entrega un valor por “estimación costo reemplazo total terminaciones casa n° 29” por la suma de \$84.380.342.-, sin entregar ningún detalle que explique a qué terminaciones se refiere.

Por otra parte, si bien el profesional que realizó el informe declaró como testigo en el juicio, de la lectura de su declaración no se advierten otros elementos que ilustren al tribunal al respecto.

El segundo informe corresponde a una tasación incorporada también por la actora a folio 71 número 29, elaborada por don Teodosio Cayo, quien concluye que por efecto de las termitas el valor de la propiedad ha disminuido en un 40 %. En el documento, ratificado en esa calidad por la declaración testimonial del informante, se señala que para efectos de tasación la propiedad tiene dos pérdidas de valor importantes respecto a su valor de compra y el valor actual.

Se alega primero una pérdida de plusvalía, que si bien esto podría tener múltiples razones, él lo atribuye a la presencia de termitas y al valor que la inmobiliaria le ha asignado a las viviendas en la sala de ventas.

El segundo hecho relevante es la posibilidad de venta real que tiene la vivienda. Expresa que el mercado más cercano sería aquellas propiedades que se enfrentan a una situación de remate o pérdida de valor por falta de mercado formal. Concluye que conforme a estudios de valores de remate (particularmente judiciales) el valor que se logra para bienes fuera de mercado profundo es una pérdida de valor que llega al 40% de su valor normal con un mínimo de 20% de su valor normal, concluyendo en definitiva una rebaja del 40% conforme eslica en su informe.

Que para efectos de establecer el valor probatorio de este informe, consistente en un documento privado emanado de un tercero que lo ha reconocido en el juicio conforme al artículo 346 n° 1 del Código de Procedimiento Civil, se estará a su metodología, la que considera que la propiedad ha perdido su valor en un 40% por la existencia de la plaga de termitas, porcentaje que parece excesivo si se considera que se equipara -por el



mismo informante- a la disminución de las propiedades que son objeto de remate judicial, en las que resulta evidente y de público conocimiento que intervienen otras variables ajenas al precio real de la propiedad.

Además, y en cuanto a la pérdida de plusvalía, debe tener presente el tribunal que la demandada ha probado que las casas que forman parte del Condominio Lomas de Montemar no han visto afectada su plusvalía, sino que la contrario, han aumentado de valor. De ello dan cuenta los documentos agregados a folios 86 (reiterado a folio 218) y 192 (reiterado a folio 192) correspondientes a las inscripciones de dominio de las casas números 51, vendida el 22 de febrero de 2018 por 9.350 UF; casa 50, cuya venta fue el día 5 de marzo de 2019 por 9.600 UF; casa 60, vendida el 31 de mayo de 2019 por 10.700 UF; y casa 8, vendida el día 30 de agosto de 2019 por 9.500 UF.

Que considerando que la casa del actor fue adquirida por 8.761,25 UF en el mes de junio de 2016, y comparado dicho valor con las compraventas de que se ha dado cuenta por la demandada, no es posible estimar probada la pérdida de plusvalía alegada por la actora, como fundamento de la rebaja de precio.

Por otra parte, también debe atenderse a la valoración de la propiedad hecha por el perito tasador designado en el juicio. A folio 179 el arquitecto don Carlos Alfaro Valenzuela concluye que el valor comercial de la propiedad de la demandante es de 10.258 UF. En ese monto no se incluyen las obras adicionales construidas por el demandante, por tratarse de construcciones que no cuentan con los permisos municipales correspondientes.

Dicho peritaje valorado conforme a las reglas de la sana crítica de acuerdo a lo establecido en el artículo 425 de Código de Procedimiento Civil, forma convicción en el tribunal respecto al valor actual de la propiedad de actor, en la suma que se ha señalado.

Además, valorado comparativamente con el informe de tasación acompañado por la actora, respecto al cual ya se ha referido el tribunal, se considera el informe pericial de don Carlos Alfaro más “conforme a la verdad” y a los demás antecedentes del juicio de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 428 del Código de Procedimiento Civil.

En definitiva, y conforme se ha razonado no se estima procedente acoger la acción de rebaja de precio por el monto demandado, por concluirse que no estan probadas las reparaciones que deben efectuarse, ni se ha visto afectada la plusvalía de la propiedad por la plaga de termitas que motiva el juicio. Además como se adelantó, se desconoce si al estado de avance de los daños ha contribuido el hecho que el actor no permitiera el ingreso al interior de su casa de la empresa



ORKIN, y además la circunstancia que no se hayan reparado los daños existentes, sino que se hayan mantenido, al menos, hasta la fecha de la inspección personal.

**Vigésimo Cuarto: Monto de la rebaja de precio.** Que sin perjuicio de lo señalado en el motivo anterior, estima el tribunal que existen otros antecedentes en el proceso, que permiten valorar la rebaja de precio.

En efecto, tal como concluye el perito entomólogo don Daniel Aguilera Olivares, la propiedad del actor debe ser monitoreada a perpetuidad para evitar una posible reinfección proveniente de colonias vecinas no tratadas.

Que, como consecuencia de lo expuesto, estima el tribunal procedente disponer como rebaja de precio una suma que corresponda al costo de dicho tratamiento, por tratarse de un gasto en que deberá incurrir el demandante para asegurar la mantención de su propiedad en las mismas condiciones que lo adquirió y que claramente no estaba considerado al momento de celebrar la compraventa del mismo, por el carácter oculto del vicio como ya se ha explicado.

Para efectos de determinar ese gasto, se estará al valor de aplicación del mismo y a la duración del tratamiento.

**Vigésimo Quinto: Valor del tratamiento.** En cuanto a lo primero, el perito entomólogo calcula el valor de ese sistema de control en la suma de 1560 UF, el que obtiene de multiplicar el valor del sistema Sentricon para el control inicial de las termitas de 120 UF por un periodo 5 años, estimando que restan 13 periodos iguales en atención a los 68 años que considera como vida útil del inmueble.

Sin embargo, en lo que se refiere al costo del tratamiento, difiere el tribunal de la valoración efectuada por el perito entomólogo. Principalmente porque no existe en el informe ningún antecedente que dé cuenta de dicho valor, siendo la mención a un “valor referencial” insuficiente para sostener esa afirmación.

Que entonces, y ante la ausencia de otros medios de prueba, se estará por el tribunal a los contratos de prestación de servicios celebrados por la demanda para el tratamiento de las termitas presentes en el condominio.

En primer lugar se tiene a la vista el contrato de 17 de agosto de 2015 celebrado entre la Inmobiliaria Argenta Limitada y Total Control SPA ( folio 84 n°10) el que da cuenta de un valor de \$860.000 mas IVA por casa (\$1.023.400)





con una cobertura de garantía por 5 años según detalla la cláusula Sexta del contrato. Esto es, \$204.680 por casa por un año.

En segundo lugar, el contrato de fecha 29 de junio de 2016, (folio 84 n° 11) suscrito entre las mismas partes no será considerado, por tratarse de un contrato para aplicar en el perímetro del lote donde se constuyó el Condominio.

A continuación, el contrato celebrado por la Inmobiliaria con “Orkin Chile” de fecha 14 de septiembre de 2016 y el anexo de 11 de septiembre de 2017 (folio 84 n°13) arrojan un valor de 700 UF mas IVA por un periodo de 1 año, esto es, 833 UF por un total de 66 casas, a un valor estimado de 12,6 UF por cada casa. Valor en pesos de \$330.422 con una UF equivalente a \$26.224 al día del contrato.

Finalmente el anexo de ese contrato de 11 de septiembre de 2017 da cuenta de una renovación por 2 años de servicio, con un valor por cada año de 285,60 UF (IVA incluido), es decir, 4,32 UF por cada casa. Con un valor de la Unidad de Fomento de \$26.623 al día del anexo del contrato, corresponde a \$115.011.-

Del análisis de los contratos referidos, aparecen valores distintos para cada uno de los tratamientos efectuados. Por ello, y tratándose además de valores que corresponde al tratamiento del condominio completo, y que probablemente varía en el evento de efectuarse un tratamiento individual, se estará al promedio de ellos a efectos de determinar el precio del tratamiento por un año.

Este cálculo arroja en definitiva un promedio de \$216.704.- por tratamiento de una casa por un año, y será en definitiva el valor que considerará el tribunal al cuantificar la rebaja de precio.

**Vigésimo Sexto: Tiempo del tratamiento.** Que para calcular este concepto se estará a tres elementos. Primero que el informe del perito entomólogo don Daniel Olivares sugiere a folio 185, que la propiedad debe ser controlada a perpetuidad.

Que por el contrario, el informe de folio 89 y 218: “Diagnóstico de la presencia de termita subterránea y observación del método de control en el barrio privado Lomas de Montemar en la comuna de Concón” elaborado por Biocea en el mes de Agosto de 2016, suscrito por los ingenieros agrónomos don Renato Ripa y doña Paola Luppichini, da cuenta de la necesidad de un tratamiento de control de 1 año adicional posterior a la eliminación de la colonia, con el fin de evaluar una posible reinfestación (en caso que hubieren otras colonias en el sector) y realizar el manejo a tiempo. Si bien, el documento no fue reconocido en juicio,



en su calidad de copia simple no objetada puede servir de base establecer una presunción judicial en ese sentido.

Finalmente se considerará que la vida útil de la propiedad es de 80 años según da cuenta informa el perito tasador a folio 217 en el complemento de su informe de tasación.

Con estos elementos, estimando que el tratamiento a perpetuidad parece excesivo al existir antecedentes que dan cuenta de un tratamiento mucho menor, y adecuándose a la realidad de ser necesario un tratamiento sólo para el control de la plaga, se estará a la mitad del plazo de vida útil de la propiedad, esto es, 40 años. Debiendo además descontarse de este periodo los 3 años transcurridos desde la entrega de la casa en 2016 hasta el año 2019, periodo en el cual la demandada asumió el costo del tratamiento.

Así, por un plazo de 37 años, con valor de tratamiento fijado en el motivo anterior en \$216.704.- se arriba a un total de \$8.018.048.- suma por la cual se acogerá la demanda.

**Vigésimo Séptimo: Sobre un posible vicio de ultrapetita.** Que conforme lo expuesto en los motivos anteriores, la demanda de rebaja de precio se acogerá por un fundamento y monto distinto al señalado en la demanda, en tanto en el libelo de folio 7 del cuaderno de excepciones dilatorias (que corresponde al texto definitivo de la demanda) se valorizó la rebaja en la suma de \$88.568.217 que corresponde al monto de disminución del valor comercial de la propiedad informado por el informe de tasación de don Teodosio Cayo.

Por su parte, y como se ha expuesto, el tribunal ha estimado procedente acoger la rebaja por un monto equivalente al costo del tratamiento de control de termitas por el valor y periodo que se han indicado en los motivos anteriores.

Considera el tribunal que dicha variación no constituye infracción a lo dispuesto en el artículo 768 n°4, esto es, *ultrapetita*, por extender el fallo otorgando más de lo pedido por las partes, o extendiéndola a puntos no sometidos a la decisión del tribunal.

Primero, porque la norma sanciona con nulidad el fallo que otorgue más de lo pedido por las partes, cuyo no es el caso, pues se ha solicitado la rebaja del precio de contrato, que es lo que se otorgará en definitiva.

Y por otra parte, porque lo pedido conforme al artículo 254 n°5 del Código de Procedimiento Civil es un criterio conceptual, distinto legalmente de su “fundamento” según dispone el artículo 254 n° 5 del mismo texto legal.



Así, el tribunal se encuentra facultado para dar lugar a la demanda interpuesta, aun por un fundamento distinto al invocado, siempre que, no se exceda lo pedido por el actor.

**Vigésimo Octavo: Sobre la indemnización del daño moral.** Para resolver esta solicitud debe estarse en primer lugar a la regla especial contenida en el artículo 1861 del Código Civil, conforme a la cual : “Si el vendedor conocía los vicios y no los declaró, o si los vicios eran tales que el vendedor haya debido conocerlos por razón de su profesión u oficio, será obligado, no sólo a la restitución o rebaja del precio, sino a la indemnización de perjuicios; pero si el vendedor no conocía los vicios ni eran tales que por su profesión u oficio debiera conocerlos, sólo será obligado a la restitución o la rebaja del precio.”

Que establecidos, tal como se señaló en los motivos anteriores, los requisitos del artículo 1858 a efectos de calificar a existencia de un vicio redhibitorio, y además la concurrencia de la forma de dolo o culpa grave que regula la norma del artículo 1861 del Código Civil, corresponde entonces analizar la procedencia de la única indemnización demandada, esto es, el daño moral.

Para tales efectos se tendrá en consideración que, a esta fecha, la cuestión sobre la procedencia de la indemnización de perjuicios por daño moral en sede contractual parece no estar mayormente discutida en la doctrina y jurisprudencia actual. La jurisprudencia ha hecho suyo el avance doctrinal al efecto, estableciendo de manera categórica la procedencia de tal indemnización.

Por otra parte y, como ya se ha consignado, establecida la imputación de dolo y/o culpa grave del vendedor como criterio de atribución de responsabilidad en esta sede, resulta por ello plenamente aplicable, como regla general, la regulación del artículo 1558 Código Civil inciso primero en su segunda parte. Esto es, si hay dolo, el deudor “es responsable de todos los perjuicios que fueron una consecuencia inmediata y directa de no haberse cumplido la obligación o de haberse demorado su cumplimiento”.

Comparte así el tribunal las conclusiones que consigna el Profesor don Alvaro Vidal Olivares en su informe de folio 91 y declaración de folio 95 en el mismo sentido. Esto es que, “tratándose de una compraventa, contrato de contenido patrimonial, la indemnización del daño moral procede sólo si hay dolo o culpa grave del vendedor. En este caso, como el vendedor conocía los vicios y nos los declaró al comprador o bien debía conocerlos, cabe concluir que hubo dolo o, al menos, culpa grave de su parte, siendo procedente, conforme la regla



del artículo 1558 del Código Civil, la indemnización del daño moral reclamado por el Demandante.”

Así, se concluye la procedencia de la indemnización por daño moral demandada, sin perjuicio de lo que se dirá a continuación sobre su prueba.

**Vigésimo Noveno. Respecto a la entidad del daño.** Que la demanda ha cifrado la acción por daño moral en la suma de \$35.000.000.- señalando que el actor ha “sufrido a causa de la conducta de la demandada, lesiones de índole moral, sufriendo un estado de angustia permanente y constante. El dolor y aflicción que tuvo y debe actualmente soportar a causa de la desgracia y males derivados de los hechos provocados por el actuar de la demandada, fuerzan a la demandada a tener reparar el daño moral que ha experimentado mi cliente.”

A efectos de acreditar ese daño, la actora rindió prueba documental y testimonial.

En lo primero, los documentos agregados a folio 73 consistentes en licencias médicas, boletas de honorarios médicos siquiátricos y recetas médicas de los mismos facultativos. Se incorporó además con la letra j) una copia de un documento denominado “Informe siquiátrico” y al folio 90 n°6, otro documentos denominado “Informe siquiátrico detallado y actualizado del paciente Sr. Julio Saurines Pérez”, ambos suscritos por el médico siquiátrico don José Pedro Uribe.

Que todos los documentos corresponde a copias simples de documentos, que no han sido objetados por causa legal, pero sólo dan cuenta de que el demandante fue atendido por dos médicos siquiátricos en las fechas que señalan las boletas, que se le recetaron medicamentos y que además tuvo licencias médicas otorgadas por esos facultativos.

Respecto a los “Informes siquiátricos” corresponden a documentos privados, emanados de un tercero que no compareció a ratificarlos al juicio, y -los cuales- aun aquel firmado ante notario, no permiten establecer que las dolencias del demandante, estén relacionadas con los hechos que motivan este juicio. Para arribar a esta conclusión, se tiene especialmente presente, que de los propios dichos del actor, éste conoció la existencia de termitas en su casa el día 27 de noviembre de 2016, fecha en que celebraba su cumpleaños, y de los documentos acompañados al folio 73 letra a) aparece que desde el 19 de agosto hasta el 24 de octubre de 2016 estuvo ya con licencia médica, esto es, antes de tomar conocimiento de la existencia de termitas en su casa, don Julio Saurines ya había estado usando licencia médica por un periodo de más de dos meses. Así, no es posible para el tribunal concluir que las atenciones médicas siquiátricas y las



licencias posteriores tengan relación directa con los hechos que motivan el juicio. Ningún antecedente adicional se agregó para acreditar ese hecho.

Por su parte, la declaración de las testigos que se refieren al asunto también resultan insuficientes para acreditar el daño moral demandado y su relación con el juicio. En efecto la testigo Claudia Ramirez Rebisso declara al folio 83 que supone que hay un daño emocional, el que vincula con la pérdida de valor de la casa, cuestión que como se ha establecido en este fallo no es efectiva. La testigo Paulina Marabolí al folio 88, declara haber visto al demandante una vez en una escuela de golf, observado que estaba “sumamente angustiado y triste hablando con su amigo Alfredo Escobar”. El mismo episodio relata el testigo Jorge Parra Acuña a folio 88.

Que las declaraciones de los testigos referidos anteriormente, valoradas conforme al criterio del artículo 384 n°2 del Código de Procedimiento Civil, no permiten al tribunal formar convicción sobre la existencia del daño moral demandado, pues se trata de declaraciones que dan cuenta de un episodio particular, de un estado de angustia, distinto al daño moral, y que se asientan en hechos que no resultan efectivos, como es la pérdida de valor de la propiedad.

Por ello, y ante la falta de antecedentes que permitan establecer la existencia del daño moral demandado, su relación con los hechos del juicio y menos su monto, la demanda por este concepto será rechazada como se dirá en su oportunidad.

**Trigésimo. De la prueba restante.** Que la prueba no analizada pormenorizadamente en este fallo, no altera las conclusiones a las que se ha arribado, por tratarse de documentos relacionados con el contrato de promesa y venta del inmueble objeto del juicio, y con la venta y construcción del condominio, que no inciden en los asuntos debatidos.

**Trigésimo primero. Costas.** Que al acogerse parcialmente la demanda, cada parte pagará sus costas.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 1, 144, 160, 254, 341, 342, 346, 384, 399, 400, 408, 425, 426, 428 y 768 del Código de Procedimiento Civil; artículos 1437 y siguientes, 1545 y siguientes, 1698, 1712, 1793 y siguientes, 1698, 2492 y siguientes del Código Civil; y artículo 108, 134, 135, 181 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales, se resuelve:



**I.** Que se rechaza la objeción de documentos opuesta por la demandada a folio 81.

**II.** Que se rechazan las tachas de testigos deducidas por la demandante a folios 82 y 96.

**III.** Que se rechaza la excepción de prescripción de la acción deducida por la demanda.

**IV.** Que se acoge la demanda de rebaja de precio por vicios redhibitorios deducida a folio 1 en representación de don Julio Ariel Saurines Perez en contra de Inmobiliaria Argenta Limitada, sólo en cuanto se declara que la demandada deberá restituir al actor la suma de \$8.018.048.- (ocho millones dieciocho mil cuarenta y ocho pesos) por concepto de rebaja del precio pagado en la compraventa celebrada entre las partes respecto al inmueble ubicado en calle Lomas de Montemar N°800, casa N°29, Concón, de fecha 7 de junio de 2016, objeto del juicio.

La referida suma deberá pagarse reajustada de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor y con los intereses corrientes para operaciones reajustables, desde que este fallo se encuentre firme y ejecutoriado y hasta el día del pago efectivo

**V.** Que se rechaza la demanda en la parte que solicitaba indemnización del daño moral.

**VI.-** Cada parte pagará sus costas.

**Notifíquese, regístrese y archívese en su oportunidad.**

**Sentencia dictada por Carmen Gloria Vargas Morales, Juez del Cuarto Juzgado Civil de Valparaíso.**

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



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