

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 57 .- .-

NOMENCLATURA	: 1. [40]Sentencia
JUZGADO	: 3º Juzgado Civil de Concepción
CAUSA ROL	: C-6715-2020
CARATULADO	: MORALES/INMOBILIARIA ALTOS DEL VALLE
BLANCO S.A	

Concepción, veintitrés de Mayo de dos mil veintidós

VISTOS:

Con fecha 20 de noviembre de 2020, don Cristian Andrés Fuica Rivera, abogado, domiciliado en calle O'Higgins 650, oficina 304, comuna de Concepción, en representación convencional de doña **Carolina Marlene Wurth Mariscal**, terapeuta ocupacional, y de don **Gabriel Nicolás Morales Concha**, ingeniero comercial, ambos domiciliados en Avenida Valle Blanco número setenta y cinco, departamento setecientos uno, Lomas de San Sebastián, comuna de Concepción, deduce demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad civil de los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcción en contra de **Inmobiliaria Altos de Valle Blanco S.A.**, persona jurídica del giro inmobiliario, representada legalmente por don Juan Ramón Uriarte Medel, constructor civil y por don Juan Ignacio Velasco Jouanne, abogado, todos con domicilio en camino a Chiguayante 3899, comuna de Chiguayante, solicitando condenar a la demandada al pago de una indemnización total de \$23.980.000.-, esto es, la cantidad de \$11.990.000.- para cada uno de los demandantes por concepto de daño material, o las cantidades mayores o menores que el tribunal determine conforme el mérito del proceso y la suma de \$5.000.000.-, para cada uno de los demandantes, por concepto de daño extrapatrimonial o moral, o las cantidades mayores o menores que el tribunal determine conforme el mérito del proceso, con los reajustes e intereses legales y costas.

Funda su demanda en que los demandantes son dueños, por iguales partes, de la unidad Siete, que corresponde al departamento 701 del nivel quinto, de una superficie útil de 63,00 metros cuadrados, del Edificio Vista Lomas, ubicado en Avenida Valle Blanco N° 75 de la comuna de Concepción (sector Lomas de San Sebastián).

Precisa que a dicha unidad le corresponde el rol de avalúo número 7816225 de la referida comuna de Concepción y tiene, además, asignado el uso y goce exclusivo del estacionamiento denominado Zona D del señalado edificio.

Indica que los demandantes adquirieron la referida unidad siete por tradición que le hizo la demandada, en su calidad de propietario primer vendedor, sirviendo de título traslativo de dominio la escritura pública de compraventa de fecha 18 de noviembre del año 2015, otorgada en la Notaría de Concepción de don Carlos Miranda Jiménez.



«RIT»

Foja: 1

Agrega que el precio de la compraventa fue la suma de 2.777 Unidades de Fomento, pagado en la forma señalada en la precitada escritura y el dominio de la referida unidad se encuentra amparado por la inscripción conservatoria de dominio de fojas 2025, N° 995 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción del año 2016.

Expone que la construcción del edificio fue encargada por Inmobiliaria Altos de Valle Blanco S.A a Constructora Altos de Valle Blanco S.A, todo ello en el inmueble de propiedad de la primera, consistente en el denominado Lote A, ubicado en avenida Valle Blanco número 75 de la ciudad y comuna de Concepción, cuyo dominio se encuentra amparado por la inscripción conservatoria de dominio de fojas 5519, N° 4469 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción del año 2014.

Señala que el referido edificio fue construido al amparo del permiso de construcción número 357 de fecha 17 de septiembre del año 2013, otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Concepción, el que se redujo a escritura pública de fecha 30 de septiembre del año 2013, otorgada en la Notaría de Concepción de don Carlos Miranda Jiménez, bajo el repertorio número 5187 - 13. Dicho permiso fue modificado por resolución de la Dirección de Obras Municipales Número REC – 31, de 21 de abril del año 2015, reducido a escritura pública de fecha 23 de abril del año 2015, igualmente otorgada en la Notaría de Concepción de don Carlos Miranda Jiménez, acogiéndose a los beneficios del Decreto con Fuerza de Ley número 2.959 y sus modificaciones posteriores y a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria número 19.537 y su Reglamento.

Sostiene que la recepción definitiva de las obras de construcción consta de Certificado de recepción definitiva de edificación total número 89, de fecha 23 de abril de 2015, de la Dirección de Obras Municipales de Concepción. Agrega que la recepción del edificio al régimen de copropiedad inmobiliaria consta de Certificado de Copropiedad Inmobiliaria Ley 19.537, número COP - 12 - 2015, de la Dirección de Obras Municipales de Concepción e indica que dichos certificados, junto con el plano de planta del condominio se agregaron bajos los números 74, 75 y 78, respectivamente, al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción del año 2015, sección Especial Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Afirma que resulta relevante señalar que la compra del referido departamento constituyó un enorme esfuerzo económico para los demandantes, quienes como joven pareja anhelaban establecerse en un lugar cómodo, seguro y residencial, cuestión que, conforme con lo que se relatará en los párrafos siguientes, lamentablemente les ha significado vivir una verdadera pesadilla.



«RIT»

Foja: 1

Indica que se especificarán una serie de graves fallas o defectos de construcción existentes en el inmueble sublite, todas ellas reconocidas por la inmobiliaria demandada, la que obligándose a repararlas, jamás lo hizo, o lo hizo tardíamente y de mala manera, siempre de forma parcial, desprolija y poco seria.

Manifiesta que con fecha 1 de abril del año 2018 el techo del dormitorio principal del departamento de propiedad de los actores comenzó a presentar problemas lo que provocó desprendimiento de pintura. Tal situación fue comunicada vía correo electrónico inmediatamente al servicio de post venta de la inmobiliaria, adjuntándose las fotografías respectivas.

Agrega que el día 9 de abril del 2018 se coordina una visita para el sábado de esa misma semana, en la que se realiza revisión por parte de la inmobiliaria y se les informa a los demandantes que se debe solicitar por la empresa un producto por la posible filtración de agua, razón por la cual debía ser impermeabilizada.

Relata que los primeros arreglos se iniciaron el 17 de abril de 2018, aplicando impermeabilizante, además de pintar y sellar, sin perjuicio de lo que los actores pudieron advertir que el problema tenía su origen en la terraza del piso superior correspondiente al departamento 801, por lo que enviaron un correo electrónico el día 3 de mayo del 2018, en el que le solicitan a la inmobiliaria la revisión del piso del departamento de arriba, lugar donde se originaba la filtración, considerando que se acercaba el invierno y se comenzaban a evidenciar problemas de humedad, tales como malos olores y deterioro en la ropa por la caída de material en distintas partes del techo, incluyendo el closet. Lamentablemente, no se obtuvo respuesta por parte del servicio de post venta, logrando averiguar con los propietarios del precitado departamento que ellos tampoco habían sido contactados.

Agrega que con fecha 22 de abril del año 2019 nuevamente se produjo una filtración en el cielo del dormitorio principal, evidenciándose que el problema efectivamente correspondía a una filtración desde el departamento del piso superior, cuestión que fue señalada por los actores a la inmobiliaria en el año 2018 y fue total y negligentemente desatendida por esta última, motivo por el que los demandantes envían un correo electrónico al servicio de post venta planteando la situación y adjuntando las correspondientes fotografías.

Expone que el día 24 de abril del 2019, los actores se vieron en la necesidad de enviar un nuevo mail a la inmobiliaria solicitando la revisión de su caso, ya que no tenían respuesta alguna. Luego de tal insistencia, se iniciaron las reparaciones el día 7 de mayo de 2019, informándoles que el proceso tomaría varios días, ya que dicha reparación implicaría aplicar un líquido que no permitía dormir en el dormitorio afectado, el cual tuvo que ser desocupado.



Foja: 1

Señala que debido a este proceso, los actores se vieron obligados a dejar el departamento para que se realizaran los arreglos, teniendo que pernoctar en otro lugar durante las tres semanas que duró la reparación.

Afirma que frente a esta situación, los demandantes solicitaron a post venta que solucionase el problema que originaba el hecho de tener que dejar el departamento producto de los arreglos, informándoles que la política de postventa no era cubrir gastos externos de alojamiento, razón por la cual tuvieron que resolver dicha situación de forma particular.

Expone que lamentablemente, la reparación antes señalada, produjo efecto sólo por algo más de un mes, comenzando a evidenciarse nuevamente problemas de filtración al poco tiempo, motivo por el cual el día 22 de junio del 2019 los actores enviaron un nuevo correo explicando tal situación y, obviamente, manifestando el malestar e inconvenientes que les ocasionaba la poca efectividad de los arreglos realizados y el hecho de mantenerse los mismos defectos por más de un año, y que a pesar de la insistencia de los demandantes, se habían cometido serias negligencias al no resolver el problema con el departamento del piso superior.

Explica que al no obtener respuesta, el día 25 de junio de 2019 los demandantes decidieron escribir directamente a uno de los socios y representantes de la inmobiliaria, Señor Juan Ramón Uriarte Medel, explicándole la situación y solicitándole que se realizaran arreglos más allá que estéticos, estructurales, para que fueran efectivos. Ante tal petición, con fecha 26 de junio de 2019, indica que el servicio de post venta les envía un correo electrónico a los demandantes con la siguiente respuesta: “Estimada Carolina. Hemos intervenido en 2 oportunidades la filtración de su departamento, dormitorio principal. En la primera ocasión no se pudo terminar el tratamiento a dicha filtración por orden del propietario del departamento, quedando en común acuerdo volver a retomar la reparación en temporada de verano 2018-2019, en la segunda ocasión se pudo intervenir y terminar el trabajo, no en la fecha acordada por disposición del propietario. La intervención es con producto químico que reacciona por cristalización con la humedad filtrante, que es lo que se aprecia en las imágenes, presencia de sales a la reacción química. Las intervenciones se han realizado por bajo losa con presiones negativas de agua, lo que genera un margen de error en la reparación. Lo que no se aprecia en la imagen es la presencia de agua nuevamente. Alternativa 1. Intervenir nuevamente por el interior del departamento, mismo tratamiento con una mejor eficiencia. Alternativa 2. Se sugiere intervenir nuevamente en temporada de verano, trabajos a realizar por terraza superior y cielos por parte interior del departamento. Atte. Post venta”, respondiendo los demandantes con fecha 26 de junio de 2019, mediante correo electrónico, exponiendo lo siguiente: “Estimados Post Venta: Efectivamente se ha intervenido en dos oportunidades y nosotros pedimos que no se finalizara la primera



Foja: 1

intervención en nuestro departamento, hasta que no se resolviera la filtración desde la terraza del piso superior, lo cual fue informado. Esta solicitud fue a raíz de evaluación que realizó ingeniero externo gestionado por nosotros a los daños de nuestro departamento. En el transcurso del tiempo, post venta nunca se acercó al departamento superior para resolver la situación, gestión que tuvimos que realizar de manera personal con nuestros vecinos y coordinar con ustedes la visita, lo cual se enmarca en la segunda reparación. En la segunda oportunidad, si bien se finalizó, les reitero que esto no fue efectivo y continúa la filtración de agua que se puede ver claramente en la foto que adjunto, así como también los daños informados en correo anterior a cortinaje, ropa, alfombra y paredes. Los trabajos que se realizaron con productos químicos, generó que no pudiéramos dormir en la habitación, por lo que tuvimos que alojar por nuestros medios en otro lugar, y esperamos que para una tercera intervención esto sea considerado dentro del plan de reparación, así como también las pérdidas en nuestras pertenencias por este motivo que no es nuestra responsabilidad ya que son problemas de construcción. En relación a las opciones, no estamos conformes ya que ustedes debieron resolver el tema de la terraza previamente luego de la primera intervención realizada (lo cual informamos), y no tendríamos por qué esperar 6 meses más para que ustedes puedan resolver este problema. Dada la situación actual, necesitamos que lo vengán a resolver lo antes posible, pero que se hagan responsables de los gastos asociados que nosotros hemos tenido que cubrir y que probablemente tendrán que ser suplidos nuevamente por las reparaciones, por lo que les agradeceríamos que nos enviaran su propuesta de trabajo y los gastos que serán cubiertos y que fueron explicados previamente. Estaremos atentos a su respuesta”. Agrega que en este último correo, se adjuntaron nuevamente fotografías que daban cuenta del estado del departamento.

Refiere que los días 2 y 6 de julio de 2019 los actores tuvieron que escribir nuevamente a la inmobiliaria, ya que no obtenían respuesta alguna, la que tan sólo llegó el 8 del mismo mes, señalándoles que asistirían a realizar el arreglo del cielo, cambio de papel y alfombra, sin hacerse cargo del daño producido en las cortinas y ropa, ni tampoco pronunciándose sobre el gasto por hospedaje.

Señala que estos nuevos trabajos de reparación tomaron más de un mes, periodo en el que los demandantes tuvieron que nuevamente abandonar el departamento a fin que se pudiesen realizar los arreglos en cuestión. Dada esta compleja situación, con fecha 24 de julio de 2019, los demandantes consultan nuevamente por la posibilidad de obtener el pago del alojamiento por parte de la inmobiliaria, para cuyo efecto enviaron fotografías que daban cuenta del estado de la habitación principal por los trabajos realizados por la inmobiliaria, obteniendo una respuesta negativa por parte de esta última.



Foja: 1

Indica que llegada la primera semana de septiembre de 2019 los actores regresaron al departamento, dándose cuenta inmediatamente que se mantenían los defectos, razón por la cual el día 9 de dicho mes enviaron un nuevo correo, indicándole a la inmobiliaria lo siguiente: "Junto con saludar, les comento que hemos vuelto a nuestro departamento después de los arreglos, pero continuamos con dificultades, las cuales indicé a continuación: - Nuevamente el techo se comenzó a descascarar, y nuevamente está ensuciando mi ropa. El maestro nos indicó que esto podría ocurrir y debíamos escribir nuevamente. - La alfombra quedó mal puesta, teniendo una parte levantada que nunca adhirió al piso. El maestro nos comentó que tenía que "agarrar el pegamento", situación que nunca ocurrió, por lo que debería arreglarse. - El calefactor quedó mal instalado, ya que solo calienta la mitad. Comentarles que esto estaba funcionando correctamente, ya que incluso realizamos la mantención correspondiente. Les adjunto las fotos de lo que indico, y les comento que podemos recibirlos nuevamente el miércoles para resolver los errores. Estaré atenta a sus comentarios. Saludos".

Indica que en atención a lo expuesto se tuvo que programar una nueva visita para realizar los arreglos correspondientes y agrega que, el día 24 de octubre de 2019 los actores envían nuevamente un correo electrónico a la inmobiliaria para conocer el estado de avance en los arreglos que debían realizarse en el departamento del piso superior, ya que los problemas se mantenían, adjuntando una vez más fotografías del crítico estado en que se encontraba el departamento. Agrega que además de lo anterior, se enviaron una serie de correos con el fin de consultar nuevamente el avance en los supuestos arreglos que la inmobiliaria realizaría en el departamento del piso de arriba, pues sin arreglar la filtración que provenía de dicha unidad era imposible que se solucionasen efectivamente los defectos constructivos que presentaba el departamento de propiedad de los demandantes.

Expone que posteriormente los actores enviaron sendos correos electrónicos el día 3 de enero de 2020, así como el 1 y 5 de febrero del mismo año, adjuntando nuevamente fotografías que evidenciaban el estado en que se encontraba el cielo del departamento, sin obtener respuesta alguna, de modo que el día 12 de febrero del mismo año volvieron a insistir mediante correo electrónico sobre su compleja situación, así como sobre la aparición de nuevos problemas que surgieron como consecuencia de los primeros arreglos realizados en el departamento, logrando que la inmobiliaria se comprometiese a dar una respuesta, pero que en los hechos no se ha traducido en nada concreto hasta la fecha de este libelo, de tal suerte que los actores enviaron un último mail el día 6 de junio de 2020, respecto del cual no se ha tenido respuesta alguna.

Indica que ante este escenario y habiendo transcurrido más de dos años sin que los defectos constructivos que presentaba el departamento fuesen reparados adecuadamente, los demandantes encargaron al ingeniero constructor don Patricio



Foja: 1

Bustos la elaboración de un informe técnico que diese claridad sobre las reales causas de los defectos descritos en este libelo pretensor y el modo en que pudiesen ser reparados correctamente.

Señala que para dicho efecto el Señor Bustos realizó con fecha 25 de junio del corriente una visita inspectiva tanto al departamento de propiedad de los actores como al departamento 801 ubicado en piso superior.

Indica que en lo medular, dicho informe concluyó lo siguiente: **a)** Existencia de defectos en la lámina aplicada como impermeabilización en la terraza del departamento 801. **b)** Las fisuras existentes en la losa del cielo del departamento 701, atraviesan el elemento. **c)** Existencia de defectos en el escurrimiento de aguas en la terraza del departamento 801. **d)** No se aprecia en el departamento 801 evidencia de filtración de la red de agua potable que hiciera pensar que es la causa de las filtraciones del piso superior. **e)** Teniendo en cuenta que las filtraciones del departamento 701 afectan la habitabilidad del mismo, es necesario una actuación inmediata para resolver el origen de las filtraciones y reparación de los elementos dañados.

Adiciona que el informe señala las siguientes acciones con el fin de enfrentar los problemas constructivos antes descritos: **a)** Hacer un seguimiento de una posible filtración del sistema de agua potable del departamento 801 en el tiempo para descartar completamente esta situación. **b)** Dado que las reparaciones realizadas desde el departamento 701, para evitar la aparición de filtraciones, utilizando productos que actúan con presión de agua negativa, se sugiere que los trabajos para terminar con la causa que genera estas filtraciones deben realizarse desde el piso superior. **c)** Una posible solución es levantar el pavimento de la terraza del departamento 801, retirar el producto de impermeabilización y revisar la losa, generando los trabajos necesarios para restituir el posible agrietamiento existente, terminando con la condición de fisuras "vivas". Además, sugiere reponer el sistema de impermeabilización de la losa, realizando pruebas de estanqueidad y de pendiente, para evitar nuevas filtraciones y aposamiento de agua, así como realizar la reposición del pavimento de la terraza del departamento 801 y efectuar retiro de terminación de losa cielo departamento 701 para descubrir la losa y revisar en su totalidad la cantidad de fisuras en el dormitorio principal y realizar la reparación de las fisuras y posterior aplicación de la terminación de la losa cielo. **d)** Dado la condición climática y la urgencia de reparación, otra opción de reparación desde dentro del departamento 701, consistiría en descubrir completamente la losa del cielo dormitorio principal y trabajar cada una de las fisuras, con la inyección de un producto formulado con resinas epóxicas, trabajos que según ha comentado la propietaria, no se han realizado. **e)** Otra recomendación importante, es revisar el estado actual de la terraza sector SO del departamento 801, ya que los recintos del departamento 701 que se encuentran bajo esta terraza también evidencian aparición de hongos, probablemente



«RIT»

Foja: 1

producto de filtraciones desde el piso superior. Finalmente, el informe señala categóricamente que si bien el servicio de post venta de la inmobiliaria ha realizado trabajos en el departamento 701, estos no han sido suficientes o los correctos para eliminar la causa de las filtraciones.

Afirma que del análisis de los hechos descritos en los párrafos precedentes, resulta con meridiana claridad que las fallas son de construcción y, por ende, se enmarcan en el deber de garantía de la inmobiliaria, además todas ellas fueron oportunamente denunciadas, fotografiadas y, en todo caso, reconocidas por la demandada, quien además asumió su responsabilidad, comprometiéndose en varias oportunidades a subsanar tales defectos, pero sólo lo hizo de modo parcial, tardío y desprolijo.

En cuanto al derecho, expone que los artículos 18 y 19 de la LGUC establecen la denominada responsabilidad civil del propietario primer vendedor, señalando al efecto el citado artículo 18 en su inciso primero lo siguiente: “El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios. En el caso de que la construcción no sea transferida, esta responsabilidad recaerá en el propietario del inmueble respecto de terceros que sufran daños o perjuicios como consecuencia de las fallas o defectos de aquélla”.

Indica que se trata de un régimen de responsabilidad objetiva, en el sentido que exime al demandante de la necesidad de probar dolo o culpa en la conducta del demandado, no obstante no se trata de una responsabilidad objetiva que pudiese calificarse como absoluta, fundada únicamente en ocasionar un daño, sino que se trata de lo que la doctrina denomina como responsabilidad estricta, calificada por factores de imputación adicionales a la causalidad pero que son diversos de la culpa subjetiva (tales como actividades riesgosas, producto defectuoso, etcétera) y agrega que así las cosas, es claro que el factor de imputación es el concepto de “falla o defecto” de construcción.

Refiere que conforme con lo señalado anteriormente, la LGUC atribuye responsabilidad sin culpa al “propietario primer vendedor”, según lo establece el citado artículo 18 inciso 1º y precisa que se trata de la constructora que vende o del empresario inmobiliario que manda construir para vender.

Agrega que por su parte, el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, define el propietario primer vendedor como el “titular del dominio del inmueble en que se ejecutó una obra y que realiza, a cualquier título, después de su recepción definitiva, la primera enajenación de la totalidad o de cada una de las unidades vendibles”, bastando que se haya efectuado la construcción con este



Foja: 1

propósito, pues el propietario responde ante terceros incluso aunque la construcción no haya sido transferida.

Indica que en cuanto a los daños, la responsabilidad que se viene analizando es amplia, pues comprende “todos los daños y perjuicios”, de modo que no hay duda alguna que se indemniza incluso el daño moral o extrapatrimonial.

Expone que señala don Enrique Barros que: “La responsabilidad del primer propietario es estricta calificada, pues está determinada por fallas o defectos de construcción que haya dado lugar a los daños. Acreditado el defecto, en este caso, la ruina, es indiferente como llegó a producirse. En consecuencia, quien encarga la construcción asume los riesgos por defectos de construcción, incluso respecto de futuros propietarios y terceros en general, aunque no haya vínculo contractual directo. La responsabilidad tiene por solo antecedente colocar el edificio en el mercado”. (Tratado de Responsabilidad Extracontractual, Santiago Editorial Jurídica de Chile, 2006).

Enfatiza que una vez acreditada la existencia de las fallas o defectos en la construcción, sea durante su ejecución o después de terminada (cuestión que resulta evidente pues tales falencias constructivas suelen evidenciarse con posterioridad a la finalización de la obra), sólo corresponde al demandante acreditar que los perjuicios demandados provienen de dichas fallas o defectos.

Sostiene que en el caso de autos es evidente la existencia de fallas o defectos en la construcción del departamento de propiedad de los actores, de tal suerte que todos los perjuicios cuyo resarcimiento se demanda provienen de dichas fallas o defectos, es decir, existe relación de causa entre tales falencias y los daños que han sufrido los actores.

En cuanto a los perjuicios sufridos a consecuencia de las fallas o defectos de los que adolece el departamento de propiedad de los actores, indica que éstos han sufrido una serie de perjuicios tanto en el ámbito patrimonial como extrapatrimonial. Respecto del daño material, afirma que no sólo sufrieron perjuicios por adquirir un inmueble con fallas que nunca fueron reparados ni compensados adecuadamente, sino que además por todos los gastos en que deberán incurrir para reparar adecuadamente los graves defectos constructivos que afectan a su departamento, toda vez que es evidente que la demandada no ha realizado ni realizará dichas reparaciones de manera adecuada con el fin que tales fallas sean subsanadas definitivamente. Tales perjuicios se acreditarán en el proceso y se cuantifican en la suma de \$23.980.000.-, cantidad de dinero que equivale al costo total que implica reparar definitiva y adecuadamente las fallas y defectos del departamento, todo ello conforme con lo que se expuso.

Adiciona que los demandantes han experimentado un daño extrapatrimonial o “moral”, tradicionalmente definido como “el dolor, la aflicción, el pesar que causa en los sentimientos o afectos el hecho ilícito, ya sea en la víctima o en sus parientes más



Foja: 1

cercanos”, ya que la compra del departamento sublite no sólo significó para los demandantes un gran esfuerzo económico, sino que además la consecución de un anhelado sueño, como lo es para cualquier persona adquirir un hogar, cuestión que contrario a su férreo deseo, se transformó en una pesadilla.

Enfatiza que los actores se han visto expuestos a situaciones de suyo estresantes, tales como tener que abandonar en dos ocasiones por largo tiempo el departamento para que se seudo reparasen los defectos constructivos, debiendo incluso tener que buscar por sus propios medios y sin reembolso un lugar alternativo para pernoctar durante dichos períodos, lo que se ha traducido en una recurrente alteración de sus condiciones normales de vida, cuestión que se mantiene hasta el día de hoy. Esto, sin contar el desgaste que les significó tener que insistir una y otra vez para que se realizasen adecuadamente los trabajos y no obstante esta insistencia la inmobiliaria era incapaz de solucionar los defectos en cuestión y, por el contrario, sólo realizaba reparaciones parciales y, en todo caso, mal ejecutadas.

Expone que los demandantes debieron destinar largo tiempo para obtener una solución adecuada por parte de la inmobiliaria y además, como se dijo, dejar de habitar el departamento en dos ocasiones, cuestión que ni ellos ni ninguna persona que compra un inmueble nuevo tiene contemplado ni están obligados a soportar.

Insiste en que nadie que compra un departamento nuevo tiene contemplado ni está obligado a vivir lo que han vivido los demandantes, pues el sólo hecho de adquirir un bien raíz sin uso evoca la clara idea que éste no presentará mayores inconvenientes, o a lo sumo, algunos problemas menores, pero nunca las graves fallas y defectos constructivos de que adolece el departamento de propiedad de los actores.

Reitera que no se trata de simples molestias, sino de un verdadero calvario que los actores han tenido que vivir por más de dos años a la fecha, tiempo durante el cual su esquema de vida se ha visto seriamente trastocado.

Afirma que los actores se han visto expuestos a una serie de desagradados, estrés, rabia y aflicciones que fueron provocadas como consecuencia de ver día a día como el inmueble adquirido se encontraba en pésimas condiciones. Tratándose de un daño de orden espiritual cuya fundamentación subyace en el sufrimiento, dolor o molestias que el hecho ocasiona en los sentimientos o afectos de una persona, es que no es posible una apreciación aritmética exacta, pero si cabe regular el monto de su reparación ponderando los antecedentes del caso en relación con las circunstancias personales de quienes lo demandan así como en relación con las facultades económicas de quienes son los responsables del acaecimiento del mismo.



«RIT»

Foja: 1

Concluye que dadas así las cosas y derivado de todo lo antes expuesto, es que por concepto de daño extrapatrimonial o moral se demanda la suma de \$5.000.000.- para cada uno de los demandantes.

Con fecha 10 de diciembre de 2020, rola notificación de la demanda a la demandada.

Con fecha 12 de enero de 2021, a través de la aplicación de videoconferencia Zoom, se lleva a efecto la audiencia de contestación y conciliación decretada en esta causa a folio 2, con la asistencia del abogado de la parte demandada don Andrés Franchi Muñoz y se desarrolla en ausencia de la parte demandante.

Dado cuenta el objeto de la audiencia, la parte demandada procede a contestar la demanda mediante minuta escrita que acompaña digitalmente en la carpeta electrónica a folio 8, en que se indica que frente a los requerimientos de reparaciones solicitados por los actores la demandada siempre estuvo llana y dispuesta a realizar los arreglos respectivos que le correspondan legal y contractualmente llevar a cabo, es más, la mayoría de ellos se han llevado a cabo y no han vuelto jamás a presentar problemas, debiendo al efecto realizarse una adecuada precisión y aclaración de como se han presentado los hechos en la praxis.

Indica que los requerimientos presentados por los actores en torno a supuestos defectos o fallas en la construcción o en sus instalaciones han sido los siguientes: I.- Correo electrónico de fecha 30 de marzo 2016, en que se da cuenta de que la puerta de acceso suena con las corrientes de aire, accesorio de baño suelto, porta rollo papel higiénico, quincallería suelta al igual que manilla de puerta. Dichos desperfectos fueron solucionados y reparados por la Inmobiliaria entre el 6 y 9 de abril del año 2016, sin que ellos hayan vuelto a presentarse, siendo satisfactorios los trabajos llevados a cabo tendientes a subsanarlos. II.- Correo electrónico de fecha 13 de agosto 2016 que da cuenta de la presencia de hongos en papel mural, fuga de agua en el segundo baño y bisagras con oxido. Dichos desperfectos fueron solucionados y reparados por la Inmobiliaria el 20 de agosto del año 2016, sin que ellos hayan vuelto a presentarse, siendo satisfactorios los trabajos llevados a cabo tendientes a subsanarlos. III.- Correo electrónico de fecha 07 de mayo 2017 en que se da cuenta de que existe una fuga de agua en la cocina. Se concurrió por parte de personal de la Inmobiliaria el día 8 de agosto de año 2017 donde se pudo establecer que no había presencia de agua desde el exterior, provocándose la fuga por una mala manipulación de la caldera por parte de los mismos propietarios. IV.- Correo de fecha 12 de junio 2017 que da cuenta de que suena fuerte la caldera al funcionar. Se realiza visita el día 13 de junio del año 2017 detectando que el desperfecto se debe a una mala manipulación de la caldera por lo que ésta es reprogramada. V.- Correo electrónico de fecha 01 de abril 2018 en que se informa por parte de los demandantes la presencia de humedad en el cielo dormitorio



Foja: 1

principal del departamento. Frente a la denuncia, se realiza visita el día 11 abril del año 2018 al inmueble por parte de personal de la Inmobiliaria, donde se constata que la humedad proviene de la terraza exterior del departamento 801, probablemente la membrana impermeabilizante este defectuosa, filtrando humedad por capilaridad al departamento 701, en particular al cielo dormitorio principal.

Indica que se programa reparación para el día 24 de abril 2018 a las 10.00 horas, sin embargo, habiendo concurrido al lugar no se pudo trabajar por cuanto los propietarios del departamento no se encontraban en él, por lo que se reprograman los trabajos para ser realizados a partir del día 3 de mayo del año 2018, los que se terminaron el día 15 del citado mes y año.

Expone que para la reparación se aplicó un producto llamado Vandex-AM10 que es “una mezcla integral formulada específicamente para proteger al hormigón por penetración capilar y cristalización” y está compuesto por cemento Portland, arena silícea y productos químicos. En su aplicación con la humedad del concreto fresco y con los subproductos de la hidratación del cemento ocasiona una reacción catalítica. Esta reacción genera una formación de cristales no solubles dentro de los poros y los capilares del concreto, sellándolo permanentemente contra la penetración de agua y otros líquidos, en cualquier sentido.

Explica que los beneficios de este producto son reducir o eliminar la penetración del agua, no existiendo efecto inverso en la resistencia a la compresión, sirve para impermeabilización de interior o exterior, y mejora la resistencia química en el hormigón.

Explica que el Vandex- AM 10 no es un producto toxico ni ocasiona daños a la salud humana, no requiriéndose cuando éste se aplica que los propietarios de un departamento hagan abandono del mismo mientras éste es empleado en la reparación respectiva debiendo necesariamente irse a otro inmueble mientras los trabajos se llevan a cabo, por lo que si lo actores quisieron hacer abandono del departamento mientras se realizaban las reparaciones fue porque ellos libre y voluntariamente decidieron optar por dicha alternativa, ya que no siendo tóxico el producto aplicado pudieron quedarse perfectamente, incluso ocupando la otra habitación existente, por lo que los costos en que incurrieron en su traslado temporal es de su sola responsabilidad y consecuencia de su voluntaria decisión.

VI.- Correo de fecha 22 de junio 2019 donde se informa presencia de humedad en la reparación cielo dormitorio principal. Se concurre al departamento el día 26 junio del 2019, donde se observa la presencia de sales minerales que se ocasionan producto de la reacción química de la aplicación del Vandex-AM10 a la superficie húmeda, por lo que se debe dejar que éste actúe un periodo de tiempo más extenso, y de ahí volver a



Foja: 1

intervenir el cielo en el verano, lo que fue debidamente informado a los demandantes de autos.

Expone que desde la fecha citada precedentemente si bien han existido una serie de correos electrónicos remitos por los demandantes, los que han sido debida y oportunamente respondidos en tiempo y forma por parte de la demandada, ofreciendo reparar lo que se encuentra pendiente – que son las sales minerales como consecuencia de aplicación del Vandex-AM10- los propietarios se han negado a que la Inmobiliaria a través de su personal pueda realizar las reparaciones de rigor, habiéndose obtenido el consentimiento de la propietaria y de la arrendataria del departamento 801 de cuya terraza provenía la filtración para poder intervenirla con fecha 11 de noviembre del año 2019, en respuesta a correo electrónico remitido por la demandada requiriéndole dicho permiso, realizándose una última visita el día 14 de marzo del año 2020 por la presencia de humedad en el cielo del dormitorio principal, concurriendo al departamento y pudiendo constatar in situ que a dicha fecha no existe filtración alguna. En consecuencia, la demanda de autos no podrá prosperar porque está ausente el factor de imputabilidad que exige el artículo 18 de la Ley de Urbanismo y Construcciones para que sea procedente dicho régimen de responsabilidad del propietario primer vendedor que es la presencia de “un vicio o defecto en la construcción”, el cual en la actualidad no existe porque éste fue debidamente reparado en tiempo y forma por parte de la Inmobiliaria, quien asumió en plenitud su obligación de garantía al efecto, y si en la especie alguna imperfección se mantiene, ella se debe al proceso químico de cristalización del Vandex-AM 10 aplicada en la losa del cielo del dormitorio principal, que es un desperfecto menor, fácilmente reparable y que no ha podido ser subsanado porque han sido los propios demandantes quienes se han negado a que las labores tendientes a su subsanación sean llevadas a cabo, por lo que se podrá apreciar que en la actualidad no existen “vicios o defectos en la construcción” de ninguna naturaleza.

Refiere que como señala acertadamente el profesor Hernán Corral Talciani en relación al régimen de responsabilidad contemplado en los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones ésta: “no es una responsabilidad objetiva absoluta. El demandante debe probar que los perjuicios provienen de “fallas o defectos” en la construcción, sea durante su ejecución “o después de terminada”. En el caso de sismo las fallas o defectos pueden evidenciarse justamente con posterioridad a la terminación de la obra” (Responsabilidad Civil en la Construcción de Viviendas. Reflexiones Sobre Los Regímenes Legales Aplicables a los daños provocados por el terremoto del 27 de Febrero del año 2010, en Revista Chilena de Derecho N° 37 Volumen 3 Pág., 4).

Expone que son falsas todas y cada una de las conclusiones que se consignan en el libelo de marras y que provienen del Informe de fecha 25 de junio de 2020 sobre los



Foja: 1

vicios o desperfectos del departamento de propiedad de los demandantes elaborado por Patricio Bustos, a sazón, ingeniero constructor, el cual carece de veracidad pues ha sido elaborado a instancia y pago de los actores teniendo presente tan solo una versión de los hechos y, por otra parte, se desconoce la idoneidad y calificación técnica del profesional suscribiente del citado informe, quien para su facción no requirió nunca ni un antecedente a la demandada.

Seguidamente y sin perjuicio de lo expuesto, opone la excepción de contrato no cumplido, que es comprensiva del viejo brocardo romano “la mora purga la mora”, y que se encuentra plasmada en el artículo 1552 del Código Civil que dispone expresamente que: “En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”.

Precisa que en el evento de que se estimare que a la demandada le cabe algún deber de reparación conforme a los hechos planteados en la demanda de marras, debe acogerse la excepción de contrato no cumplido, no encontrándose en mora la demandada en el cumplimiento de sus obligaciones de garantía porque las reparaciones por los defectos o vicios en la construcción se hicieron e implementaron, y si algún trabajo quedase por realizar, la demandada siempre ha estado llana a llevarlo a cabo, pero han sido los demandantes quienes se han negado a que dichas labores de reparación sean llevadas a la práctica, por lo que ha sido imposible poder implementarlos materialmente y ello por razones que no son imputables a la demandada, sino que dependen de la voluntad de los actores.

Expone que los perjuicios materiales tradicionalmente han sido divididos en daño emergente y lucro cesante, conforme dispone el artículo 1556 del Código Civil, sin embargo, en la especie - a pesar de que no lo consignan de forma clara y expresa en su libelo – los actores no han padecido ningún perjuicio de índole material en ninguna de sus tipologías, ya que no existen daños materiales porque no existen en el caso sublite vicios o defectos en la construcción que reparar a la fecha de la notificación válida de la demanda.

Enfatiza que se señalan como hechos constitutivos de este clase de perjuicio los gastos en que los demandantes supuestamente han debido incurrir en la reparación del departamento, no obstante, no se señalan ni sindicán en la demanda cuales son los trabajos que ellos han realizado a su costo, cuando se habrían realizado y quien los habría realizado, los que la demandada niega ya que la únicas reparaciones que han existido han sido las que ha realizado la demandada. Sin perjuicio de lo señalado, niega que la reparación del departamento cueste en la actualidad la suma de \$23.980.000, siendo dicha cifra antojadiza y carente de todo sustento práctico y técnico, enfatizando



«RIT»

Foja: 1

que el daño material como toda clase de perjuicios requiere para ser indemnizable tener el carácter de cierto.

Agrega que si los daños materiales no eran indemnizables en este caso con mayor razón tampoco ameritan ser resarcidos los perjuicios morales demandados, ya que no se han ocasionados.

Indica que en un concepto ya ampliamente aceptado por la doctrina daño moral es el dolor, sufrimiento o aflicción que experimente una persona como consecuencia de habersele vulnerado en algún derecho inherente a la calidad de persona humana o en algunos de sus atributos, situaciones que no concurre en la especie, recayendo en los actores el peso de la prueba en orden a la acreditación de los perjuicios sufridos.

Llamadas las partes a conciliación, ésta no se produce atendida la inasistencia de la parte demandante.

Con fecha 18 de enero de 2021, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

Con fecha 11 de abril de 2022, se citó a las partes para oír sentencia.

Con fecha 20 de abril de 2022 se decretó medida para mejor resolver, la que se tuvo por cumplida con fecha 29 de abril de 2022, entrando autos para fallo.

CONSIDERANDO:

I.- En cuanto a la objeción de documentos:

1º.- Que, la demandada objetó los documentos acompañados por la contraria a folio 44, con los números 1, 2, y 3, por falsedad ya se trata de documentos que emanan de la propia parte que los presenta por lo que carecen de valor probatorio, no pudiendo constar su autenticidad de forma alguna, impugnación que será rechazada, toda vez que la falsedad del título tiene lugar cuando se han hecho adulteraciones en él que cambian su naturaleza, o cuando no ha sido realmente otorgado por la o las personas que aparecen subscribiéndolo. (*Revista de Derecho y Jurisprudencia, tomo I, segunda parte, sección primera, página 20*).

La falsedad dice relación con la materialidad del documento mismo, la forma externa de él. Así, el título es falso cuando contiene declaraciones inexactas; aquellos cuyas firmas han sido falsificadas; los que han sido adulterados y aquellos en que figuran personas que no concurrieron a su otorgamiento. En la especie, la objeción no se fundamentó en alguna de las circunstancias descritas, sino que en el hecho de ser documentos privados que emanan de la propia parte que los presenta, motivo que conduce desde ya, al rechazo de la misma.



«RIT»

Foja: 1

Seguidamente en cuanto a la objeción de los documentos signados con los números 4, 5, y 6 del escrito de la demandante de folio 44, por falsedad ya que ninguno de ellos aparece emitido por persona natural o jurídica alguna por lo que carece de valor probatorio ya que no emanan de ninguna persona natural o jurídico que pueda determinarse como emisor o receptor de los citados correos electrónicos, no pudiendo constar su autenticidad bajo ninguna forma, también será desestimada ya que igualmente esta objeción no se fundamentó en alguna de las circunstancias constitutivas de falsedad ya señaladas, cuya concurrencia, por lo demás, del examen de dichos documentos, no se advierte.

Finalmente la objeción de los documentos signados con los números 4, 5, y 6 del escrito de la demandante de folio 44 por falta de integridad ya que se trata de varios correos electrónicos que han sido acompañados como un solo documento que no es tal, ya que cada correo electrónico tiene su propia individualidad y constituye en sí un documento independiente de los demás, de forma tal, que como cadenas de correos ellos han sido ensamblados careciendo de integridad, también será desestimada, toda vez que no se indica expresamente de qué forma los documentos incorporados por el demandante son incompletos o les falta alguna parte, sino más bien reclama la forma en que fueron incorporados al sistema, motivos que conducen al rechazo de la objeción documental por falta de integridad promovida por la demandada.

II.- En cuanto al fondo:

2º.- Que, de acuerdo a lo consignado en lo expositivo precedente, los actores solicitan la indemnización de los perjuicios sufridos a consecuencia de las fallas de construcción del inmueble adquirido, ello aparado en lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

3º.- Que, la demandada, contestando, solicita el rechazo de la demanda deducida en su contra, oponiendo la excepción de contrato no cumplido y afirmando en síntesis, que frente a los requerimientos de reparaciones solicitados por los actores la demandada siempre estuvo llana y dispuesta a realizarlos.

4º.- Que, la Ley 19.472 de 16 de septiembre de 1996, estableció "normas relativas a la calidad de la construcción" y dentro de estas normas, modificó los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en donde se establece una nueva regulación del régimen de responsabilidad en la construcción de obras que quedan sujetas a esta ley, todas ellas en evidente beneficio de los propietarios o compradores de casas o departamentos.

En este nuevo sistema se determinan sujetos activos y pasivos de obligaciones con distintos grados de responsabilidad en cuanto a los hechos de los que responden, fijan prelación de responsabilidad y casos de solidaridad.



Sin embargo, la regulación incorporada en la Ley General no ha tenido por efecto la derogación, ni siquiera parcial, del régimen común de responsabilidad civil en la construcción contenida en el Código Civil, lo que se evidencia en la frase que comienza con el inciso 3º del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones al establecer: "Sin perjuicio de lo establecido en el N° 3 del artículo 2003 del Código Civil, los constructores serán responsables...". Es decir, hay una intención evidente del legislador al hacer coexistir ambos regímenes de responsabilidad, por lo que se debe concluir que conviven paralelamente los dos regímenes en beneficio del perjudicado, el que podrá recurrir a uno u otro, de acuerdo a sus propias conveniencias (*Corral Talciani, Hernán: "Responsabilidad Civil Extracontractual En La Construcción". En Gaceta Jurídica año 1999 N° 223, p.31-42*).

5º.- Que, el fundamento inmediato de la acción deducida en esta causa es la norma prevista en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que establece que el propietario primer vendedor de una construcción será responsable de los daños y perjuicios que provengan de fallas o desperfectos en la construcción. En efecto, la responsabilidad que se persigue en autos, tiene una naturaleza contractual, puesto que nace o tiene su origen en el marco de la existencia de un contrato de compraventa.

El artículo 18 de la ley citada, incluye una responsabilidad calificada del denominado propietario primer vendedor, en quien se concentra la responsabilidad por defectos o fallas que presente la obra. Este sujeto pasivo corresponde al empresario inmobiliario, quien construye para vender unidades de un edificio. Su responsabilidad se extiende desde la ejecución de la obra hasta una vez terminada en los plazos que determina la propia ley. La Ordenanza general de urbanismo y construcciones lo define como "el titular del dominio del inmueble en que se ejecutó una obra y que realiza, a cualquier título, después de su recepción definitiva, la primera enajenación de la totalidad o de cada una de las unidades vendibles". Se trata de una responsabilidad centrada en la calidad de la obra.

Aquí se requiere para desencadenar la responsabilidad del primer vendedor, que el demandante –adquirente– pruebe el defecto, falla o error en la construcción. Este es el factor de imputación objetivo contra el constructor, en términos que se trata de una obligación de resultado. La construcción debe estar exenta de defectos, siendo responsable por los mismos y otros daños que puedan derivarse, pudiendo exonerarse de responsabilidad sólo invocando la fuerza mayor o el caso fortuito (*En este sentido, Pizarro Wilson, Carlos: "Daños en la construcción, fuerza mayor y terremotos" en Rev. de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, XXXIV, p. 169 y 170*), motivos que conducen a desechar la excepción del artículo 1552 del Código Civil deducida por el demandado fundada en la negativa de la demandante a ejecutar las obras de reparación.

6º.- Que, se ha sostenido que el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, crea un caso de responsabilidad objetiva en cuanto establece el deber de



«RIT»

Foja: 1

responder que asiste a una persona, independientemente de que haya habido o no culpa o dolo en su accionar, bastando acreditar, por una parte, su calidad de propietario primer vendedor de una construcción y, por otra parte, la existencia de daños y perjuicios derivados de fallas y defectos del inmueble construido (*En este sentido, Álvarez Cid, Carlos: "La Responsabilidad Civil en Materia Inmobiliaria a la luz de la Ley 19.472". En Revista de Derecho Universidad de Concepción, N°s 219-220, año LXXIV*). En este lineamiento, se ha dicho también que, frente al perjudicado el principal responsable es el "propietario primer vendedor" de una construcción, que responde por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada. Se trata de una responsabilidad objetiva, aunque presupone la prueba de la falla o defecto de construcción y la existencia del perjuicio (*Corral Talciani, Hernán: "Lecciones de Responsabilidad Civil Extracontractual". Edit. Jurídica de Chile, Santiago, 2004, p. 268*).

7º.- Que, a partir de lo anterior, aparece como una obligación de la demandada, en su calidad de propietaria primera vendedora del inmueble de los demandantes, otorgar a los compradores una propiedad con la calidad constructiva debida conforme a la lex artis de la construcción, libre de fallas y defectos, que sirva para el fin para el cual se adquirió, en este caso, ser habitada; lo que, entonces, lo obliga a acreditar que ha dado cabal cumplimiento a las normas legales y técnicas pertinentes que den cumplimiento a su obligación de entregar la posesión útil de la cosa vendida.

Si bien resulta efectivo que la sola existencia de daños en la construcción, no puede llevar a concluir indefectiblemente que ellos provengan de fallas o defectos en la construcción, la naturaleza contractual de su obligación lo obliga a acreditar su propio cumplimiento de las obligaciones que nacen del contrato de compraventa del inmueble.

En este sentido, si el constructor y todos los profesionales intervinientes en la construcción, han dado cabal cumplimiento a las normas aplicables según lo ya dicho, no puede entenderse que lo construido presente fallas, errores o defectos; es decir, la premisa primera, es el cumplimiento por parte del constructor y profesionales intervinientes en la construcción de las normas legales y técnicas, siendo el demandante comprador quien deberá probar el defecto, falla o error en la calidad de la obra.

8º.- Que, para acreditar el cumplimiento de las normas legales y de calidad de la construcción, la demandada no rindió prueba alguna.

9º.- Que, con el fin de acreditar el incumplimiento de la demandada de sus obligaciones legales y contractuales respecto de la calidad constructiva del inmueble vendido, los actores rindieron la siguiente prueba:

Documental:

- a) Copia simple de contrato de compraventa, mutuo, tasa fija, hipoteca y alzamiento, repertorio N°6550/15, a folio 1 y folio 41.



- b) Copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 2025 número 995 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2016, del Conservador de Bienes Raíces y Comercio de Concepción, a folio 1 y folio 41.
- c) Informe visita inspectiva departamento, situación de filtraciones en dormitorio principal, elaborado por Patricio Bustos, ingeniero constructor y certificado de título del profesional a folio 41.
- d) Certificado de dominio vigente del inmueble ubicado en la Comuna de Concepción que corresponde: a la unidad siete (7), Departamento setecientos uno (701) del Edificio Vista Lomas, construido en el lote A ubicado en Avenida Valle Blanco número setenta y cinco (75), a folio 41.
- e) Cadena de correos electrónicos enviados desde la dirección caro.wurth@gmail.com a la dirección postventa@iavb.cl, entre el 01 de abril de 2018 al 06 de junio de 2020, a folio 44.

10º.- Que, en cuanto a la existencia de fallas o defectos en la construcción del inmueble de los demandantes, del informe elaborado por Patricio Bustos, ingeniero constructor que corre a folio 41, aparece que en el inmueble se evidencia que los mayores problemas de filtración se encuentran en la losa cielo, sector closet, sin embargo, también se observan humedades en sector central (cercano a lámpara de cielo), así como también en sector sur del dormitorio. Se puede apreciar además la existencia de fisuras en la losa de cielo de la habitación principal.

El profesional Indica que otra situación observada, es la aparición de eflorescencias, las que, por la antigüedad del edificio, corresponderían al tipo secundarias, debido a las condiciones desfavorables de la estructura, producto de la filtración de la losa cielo concentrada en el sector del closet.

Agrega el mismo, que una vez realizada la inspección visual del interior del departamento 701, se procede a visitar el departamento 801, verificando que un área del dormitorio principal del departamento 701, corresponde a la terraza del sector SE del departamento 801.

Concluye entonces que, de la revisión visual realizada tanto al departamento 701, como al departamento 801, se puede indicar que la causa más probable de las filtraciones en la losa cielo del departamento 701, pudiera tener como origen defectos en la lámina aplicada como impermeabilización en la terraza del departamento 801, o bien que las fisuras vistas en la losa cielo del departamento 701, atraviesan el elemento o deberse a defectos en el escurrimiento de aguas en la terraza del departamento 801 y agrega que no se aprecia en el departamento 801, evidencia de filtración de la red de agua potable que hiciera pensar que es la causa de las filtraciones del piso superior.



Finalmente adjunta presupuesto estimado por reparación ascendiente a la suma de \$23.980.000.-

11º.- Que, resulta necesario dejar asentado que dicho informe es un documento privado emanado de un tercero, que no lo ratificó en autos, puesto que su autor no fue convocado como testigo por la parte demandante. Por consiguiente, el valor probatorio de dicho instrumento consiste, únicamente, en servir de base de una presunción judicial, documento al que se ha de reconocer mérito de convicción en tanto resulta congruente con las demás probanzas aparejadas al proceso, en particular con la cadena de correos electrónicos de folio 44, de cuyo tenor se aprecia la comunicación mantenida entre las partes respecto de los problemas de filtración que afectan el inmueble.

12º.- Que, los antecedentes probatorios reseñados, permiten concluir de una manera clara y categórica que existen defectos de importancia en el cielo de la habitación principal del inmueble de propiedad de los actores, cuyo origen de acuerdo a la pericia de folio 41, podría obedecer a defectos en la lámina aplicada como impermeabilización en la terraza del departamento 801 o bien deberse a que las fisuras vistas en losa cielo del departamento 701, atraviesan el elemento o a defectos en el escurrimiento de aguas en la terraza del departamento 801.

13º.- Que, estos medios de prueba, no contradichos en su esencia por otros antecedentes probatorios, apreciados conforme al valor que les asigna la ley en sus casos, permiten tener por plenamente demostrado que las deficiencias recién anotadas son de construcción, las que intentaron ser reparadas por la demandada, según da cuenta la cadena de correos electrónico de folio 44, sin que hasta la fecha se ponga término a tales defectos.

14º.- Que, además, es preciso consignar que la propia demandada al contestar la demanda formula un reconocimiento tácito, tanto en cuanto a la filtración que afecta el inmueble como a la eventual causa del mismo, lo que no es posible ignorar.

15º.- Que, según se ha venido diciendo cuando se detallaba el marco jurídico y doctrinario en el que se debe resolver la controversia, tocaba a la demandada acreditar que la vivienda construida y vendida, cumple con las normas legales y técnicas y especialmente, que cumple con la calidad constructiva que fue ofrecida a sus compradores y con las normas sísmicas y de calidad de materiales exigidas tanto por la ley, los reglamentos respectivos y por la lex artis de la construcción.

16º.- Que, por tanto, la prueba rendida por la demandante, permite al tribunal construir una presunción, con los caracteres de gravedad y precisión que exigen los artículos 1712 del Código Civil y 426 del Código de Procedimiento Civil, para establecer que la vivienda de los demandantes presenta fallas y defectos en la construcción consistentes en problemas de filtración en la losa cielo del dormitorio principal, sector



Foja: 1

closet y humedades en sector central (cercano a lámpara de cielo), así como también en sector sur del dormitorio y fisuras en la losa de cielo de la habitación principal.

17°.- Que, en razón de los hechos establecidos precedentemente, es posible concluir que ha existido incumplimiento de las obligaciones de la demandada en orden a entregar el inmueble sin los defectos ni fallas que se han consignado, en términos tales que le permitiese prestar la utilidad que fue buscada por los compradores al momento de contratar a su respecto, otorgando a éste su uso y goce efectivo, entendiendo para ello indispensable el previo cumplimiento de los estándares básicos de tipo técnico de diseño y construcción exigidos por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y por la Ordenanza General que contiene sus disposiciones reglamentarias.

18°.- Que, la relación de causalidad entre el incumplimiento y los daños ocasionados, además de evidente y manifiesto, se encuentra acreditado por la prueba agregada a los autos a folio 41 y folio 44, motivo por el que se da por establecida.

19°.- Que para la procedencia de la acción indemnizatoria es necesario, además, determinar la existencia de perjuicios, esto es "todo detrimento que sufre una persona en su patrimonio material o moral" (*Abeliuk Manasevich: "Las Obligaciones". Edit Jurídica de Chile. 4ª edic. T. II, p. 730*). En materia contractual, más propiamente es el detrimento que sufre una persona en su patrimonio, sea una disminución real y efectiva que constituye el daño emergente, sea que se la prive de una ganancia futura, lo que constituye lucro cesante, sea que se ocasionen diferentes aflicciones psicológicas al acreedor producto del incumplimiento (*En este sentido Corte Suprema Rol N° 6011-2007*).

20°.- Que, el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones señala que "el propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella...". Al no distinguir, comprende de forma amplia tanto los daños materiales, esto es daño emergente y lucro cesante, como al daño moral. Se ha resuelto que, al declarar la ley como deudor único de los daños y perjuicios al propietario primer vendedor, imputándole todas las imperfecciones de la construcción, el vocablo "todos" es amplio y abarca los distintos tipos de menoscabos o errores, lo cual queda más evidente, al reparar que la ley otorga a la empresa constructora una acción de reembolso para recuperar los pagos frente a proveedores fabricantes, subcontratistas, en orden a restablecer su patrimonio (*Corte Suprema, sentencia de 8 de Noviembre de 2004, base de datos electrónica Legal Publishing N° 31357*). Igualmente, la jurisprudencia de nuestro Tribunales Superiores de Justicia ha reconocido en forma reiterada y uniforme la procedencia del poder reclamar el daño moral en la responsabilidad civil emanada de la construcción (*En este sentido, Corte Suprema Rol N°1474-2010, Rol N° 3840-2009 y Rol N°6700-06*).

21°.- Que, el peritaje acompañado a folio 41, comprende la evaluación de los gastos en que se deberá incurrirse para reparar los defectos de construcción y ejecutar las



Foja: 1

obras omitidas, expuestos en la motivación décima. Estas cantidades permiten al Tribunal fijar una cantidad que permita acceder a los propietarios demandantes a la reparación de su propiedad, la que se determina en forma prudencial en la cantidad de \$23.980.000.-, todo ello según valores procurados por el peritaje agregado a fojas 41, el que si bien, no detalla los trabajos a realizar, describe las fallas que presenta el inmueble, proporcionando certidumbre sobre su necesidad y procedencia.

22°.- Que en cuanto al segundo rubro indemnizable demandado, esto es, el daño moral, derivados de las molestias, privaciones, inseguridades e impotencia de los propietarios y que se originan en los desperfectos que presentan su vivienda, por la cual demandan la suma de \$5.000.000 por cada uno, se dirá que el daño moral es todo menoscabo, detrimento, lesión, molestia o perturbación a un simple interés del que sea titular una persona o de la situación de hecho en este se encuentre (*Diez Schwerter, José Luis: "El Daño Extra Patrimonial. Jurisprudencia y Doctrina". Edit. Jurídica de Chile, Santiago, 1997, p. 23*), su índole es netamente subjetiva y se centra en la propia naturaleza afectiva del ser humano, y así, se produce siempre en un hecho externo que afecta la integridad del individuo y por tanto la apreciación de éste debe considerarse entregada al juez.

Ahora bien, para fijar o determinar el monto pecuniario de tal obligación, se hace necesario avaluar en dinero la extensión de los daños o perjuicios que deben compensarse. Este mismo criterio debe emplearse para acotar el daño moral indemnizable que provenga de los errores de diseño y de los vicios de construcción.

23°.- Que, si bien en autos no se ha acompañado medio probatorio alguno que acredite el daño moral, por su naturaleza, que significa una afectación en la esfera extra patrimonial de la víctima, el tribunal ha de establecer su procedencia a través de una prueba indirecta, en la medida que se trata de apreciar el dolor, aflicción o perturbación que el o los hechos le han ocasionado y la forma en que le han impactado.

24°.- Que, en la especie, del relato de los demandantes aparece que los mismos se vieron afectados por los constantes trabajos de reparación efectuados en su departamento, los que afirman, han generado una situación estresante que se ha traducido en una recurrente alteración de sus condiciones normales de vida, sumado al desgaste de tener que insistir una y otra vez para que se realicen adecuadamente los trabajos, provocando una ruptura en su rutina diaria de vida, pues debieron destinar largo tiempo para obtener una solución adecuada por parte de la inmobiliaria, situación que, aunque intermitente, se extendió por un periodo de a lo menos dos años, en que se hicieron reiterados requerimientos a la demandada, quien reparó los daños en varias ocasiones pero sin eliminar totalmente las fallas que los generaban, como aparece de la cadena de correos electrónicos de folio 44.



«RIT»

Foja: 1

25º.- Que, la manifestación de los daños materiales descritos en la demanda y acreditados en el juicio, que afectaron ostensiblemente la habitabilidad del inmueble, por un período prolongado de tiempo, y demandaron, además de los reiterados esfuerzos para lograr su solución, no pueden sino haber interferido en la tranquilidad y normal desenvolvimiento de la vida diaria de sus habitantes, en términos de hacer presumible una aflicción o perturbación, que va más allá de una mera molestia o contrariedad por una situación desagradable o puntual que, en general, debiera ser soportada por quien la padece, y resulta tener una entidad suficiente para generar la obligación de la demandada de reparar el daño ocasionado en esa esfera de la personalidad de los sujetos que demandan.

Como ha dicho la jurisprudencia, las presunciones judiciales son los razonamientos por los cuales el tribunal establece la verdad de un hecho desconocido por la relación entre éste y otros hechos conocidos.

En consecuencia, para establecer una presunción judicial se requiere la existencia de un hecho real y debidamente probado que sirve de base para deducirla; un hecho desconocido cuya existencia se pretende averiguar y una relación que es la que determina el juez mediante estos razonamientos. (*RDJ, T.67, sec.1º, pág.219*). En consecuencia, en la línea de lo que se ha venido reflexionando, lo vivido por los demandantes a consecuencia de la filtración que afectó el inmueble de su propiedad, provocada por defectos cuya reparación no impidió que las fallas detectadas en el inmueble volvieran a ocasionar filtraciones, son circunstancias fácticas que, prolongadas en el tiempo, permiten presumir una alteración y aflicción importante, en especial, porque dicen relación con un lugar destinado a la vivienda, funcionalidad que se verá necesariamente mermada por los hechos acreditados, poniendo en riesgo incluso la salud de sus habitantes (*en este sentido Excelentísima Corte Suprema, 07 de noviembre de 2019, Rol 40.777-2017*), por lo que se determina como indemnización por este rubro la suma de \$500.000.- para cada uno de los demandantes.

26º.- Que, la restante prueba rendida, en nada altera lo resuelto, y sólo se menciona para efectos procesales.

Por estas consideraciones y lo dispuesto, además, en los artículos 1489, 1545, 1546, 1547, 1698, 1699, 1700, 1702, 1712, 1713 del Código Civil. 160, 170, 254, 342, 346, 425, 426 y 428 del Código de Procedimiento Civil, artículos 18, 19 y 119 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, Ordenanza General de Urbanismo y Construcción:

I.- En cuanto a la objeción de documentos:

I.- Que **SE RECHAZA**, con costas la objeción de documentos deducida por la demandada a folio 57.

II.- En cuanto al fondo:



«RIT»

Foja: 1

II.- Que, **SE ACOGE**, con costas, la demanda de indemnización de perjuicios deducida con fecha 20 de noviembre de 2020, sólo en cuanto se condena a la demandada a pagar a los demandantes la suma de **\$23.980.000.-**, a título de reparación de los vicios existente en la vivienda de los demandantes y a la suma de \$700.000.- para cada uno de los demandantes, a título de indemnización del daño moral demandado.

III.- Que, **SE RECHAZA** la excepción de contrato no cumplido deducida por la demandada en su contestación de folio 8.

IV.- Que, las sumas fijadas deberán pagarse con los intereses corrientes y los reajustes correspondientes a la variación del Índice de Precios al Consumidor, calculados desde la notificación de la demanda y hasta su pago efectivo.

Regístrese y notifíquese.

Dictada por doña **Paula Carolina Fredes Monsalve**, Juez Subrogante.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Concepción, veintitrés de Mayo de dos mil veintidós**

