

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 5° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-23367-2016
CARATULADO : COMUNIDAD EDIFICIO
HARRINGTON / INMOBILIARIA CASA HARRINGTON LTDA

Santiago, veintitrés de Abril de dos mil diecinueve

VISTOS,

A fojas 1, doña Gladys Eliana Gallardo Silva, administradora, en representación legal de Comunidad Edificio Harrington, todos domiciliados para estos efectos en calle San Ignacio N° 415, comuna de Santiago, interpone demanda en juicio sumario en contra de Inmobiliaria Casa Harrington Limitada, representada legalmente por Inmobiliaria Deisa Limitada, representada por don Gonzalo Matías Santolaya Martínez, ambos domiciliados en calle Padre Mariano N° 181, oficina 801, comuna de Providencia; y en contra de Constructora Santolaya Limitada, representada legalmente por don José Antonio Santolaya De Pablo, ambos domiciliados en calle Padre Mariano N° 180, oficina 500 y 501, comuna de Providencia, en razón de los antecedentes que expone.

Expresa que Comunidad Edificio Harrington es propietaria de todos los espacios comunes del Condominio Edificio Harrington, ubicado en calle San Ignacio N° 415, comuna de Santiago. El condominio está compuesto por 2 edificios con accesos por calle San Ignacio N° 425 de 8 pisos y dos subterráneos y un inmueble pre existente de 3 pisos que fue remodelado y ampliado, con acceso por calle Dieciocho N° 420, su destino es completamente habitacional. Esta obra está compuesta en total de 136 unidades o departamentos. Asimismo, tiene 56 bodegas, 45 estacionamientos de copropietarios.

Señala que el permiso de Edificación tiene el N° 14.771, de fecha 27 de abril del año 2011 de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Santiago, el que fue modificado por resolución de aprobación de modificación de proyecto de Edificación número 803, de fecha 23 de enero de 2013, de la misma Dirección de Obras.



«RIT»

Foja: 1

Destaca que una de las principales razones que motivó a que los copropietarios que conforman la Comunidad, de adoptar la decisión de inversión, de comprar confiadamente las unidades y los derechos que les corresponden en los bienes comunes, descansó en el prestigio y la tranquilidad que les otorgó el titular del proyecto, Inmobiliaria Casa Harrington Ltda., ligado de un modo directo a la reconocida empresa Constructora Santolaya Ltda., de vasta trayectoria en el mercado chileno.

Observa que el destino del Edificio es habitacional, vale decir, las unidades que lo componen son departamentos adquiridos en su mayoría por personas que decidieron comprar para vivir en ellos, y en muchos casos hicieron considerables esfuerzos para lograr juntar sus ahorros con el fin de financiar la compra de una vivienda definitiva.

Precisa que la demanda se interpone en contra de Inmobiliaria Casa Harrington Ltda., en su calidad de propietario primer vendedor del referido proyecto inmobiliario, y en contra de Constructora Santolaya Limitada, en su calidad de empresa constructora, por haber ejecutado y construido las obras.

Indica que la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Santiago, consta de resolución N° 100 de fecha 27 de mayo de 2013.

Manifiesta que al poco tiempo desde la recepción de la obra, comenzaron a manifestarse los primeros indicios de los daños presentes en los espacios comunes del Edificio Harrington, los que se manifestaron principalmente en:

- 1) Filtraciones en el subterráneo producto de las aguas lluvias.
- 2) Problemas eléctricos y fallas recurrentes en las luminarias.
- 3) Múltiples grietas en muros y fachadas de los edificios.
- 4) Deficiente evacuación de aguas en pavimentos patios (apozamiento).
- 5) Inoperatividad de piscina hidromasaje.

Explica que la inmobiliaria desde un principio asumió la reparación de alguno de los daños presentes en los espacios comunes, realizando en reiteradas oportunidades reparaciones, las que lamentablemente no fueron las más adecuadas para dar una solución definitiva de los daños.



Sostiene que en relación a las filtraciones en los subterráneos, la inmobiliaria efectuó reparaciones consistentes en inyecciones de poliuretano en los lugares en donde existían filtraciones, las que a todas luces resultaron ser insuficientes, toda vez que a los dos meses desde que se aplicaba el producto en las filtraciones, aparecían más y nuevas filtraciones.

Señala que es tan grave la situación, que de no efectuarse una reparación adecuada de las filtraciones, se van a ver afectadas las estructuras metálicas del hormigón de los subterráneos, situación que concadenará graves daños estructurales en la losa.

Hace presente que las demandadas efectuaron en las supuestas reparaciones respecto de las filtraciones presentes en los subterráneos, toda vez que entendieron que tienen su origen en fallas o defectos constructivos y asumiendo responsabilidad en los mismos, trataron infructuosamente de subsanarlos.

Afirma que dentro de los vicios constructivos presentes en el edificio y que tienen su origen en una deficiente ejecución de la obra, los que han ocasionado los daños que se reclaman, se pueden mencionar los siguientes:

I. Filtraciones en subterráneo.

Explica que en los asfaltos aplicados en frío sobre la losa bajo los pavimentos y jardineras, no se observa que contengan modificadores, siendo que son los que le otorgan elasticidad a los asfaltos.

Agrega que a su vez, tampoco se observa que estos productos aplicados cuenten con algún tipo de refuerzo que le permita soportar cierto grado de requerimiento de elongación.

Indica que por dichos motivos, es que son afectados por las deformaciones de los sustratos a los cuales están adheridos y por ello las fisuraciones y grietas que existen en la losa, se reflejan de inmediato en la protección asfáltica, generando un puente por el cual transita libremente el agua o la humedad, agravándose por tener sobre la superficie una carga hidráulica permanente.

Sostiene que dado lo anterior los sistemas aplicados son inadecuados pues no aseguran la impermeabilidad actual ni futura de las losas que cubren el área de subterráneo.



Expresa que las reparaciones ejecutadas en algunas de las fisuras bajo la losa, si bien es cierto tienen efectividad parcial al evitar la filtración en ese punto, generan que el problema se desplace hacia otros sectores, pues el agua busca salida en otras fisuraciones o grietas por el cual aflorar.

Afirma que esta situación de efectuar reparaciones parches, obligan a estar regularmente atendiendo las fallas, cada vez estas se evidencien mediante filtraciones (por ejemplo de aguas lluvias), siendo una solución provisoria al problema, evidenciándose cada vez nuevas filtraciones.

Manifiesta que un aspecto relevante a considerar es que las soluciones adoptadas hasta la fecha por la cara negativa del elemento, no aseguran que el problema vaya a desaparecer, pues mientras exista filtración por la cara positiva, ésta continuará penetrando y conllevando además el riesgo de corrosión en las armaduras de la losa y con ello a futuro daños en la estructura de soporte.

II. Problemas en el Sistema eléctrico.

Señala que en las inspecciones realizadas, se observan situaciones anómalas en el sistema de control de los bancos de condensadores, iluminación de emergencia en pasillos y cajas escala, distribución de los cables alimentadores en escalerillas e iluminación en subterráneos y, artefactos que no son energizados a pesar de encontrarse activado el circuito del cual forman parte.

Observa que el banco de condensadores que se encuentra en la sala eléctrica, no está funcionando de forma adecuada. En efecto se instaló un instrumento de medida en el gabinete el que indicó cuales son los valores del factor de potencia de la instalación, dichos valores están en el orden de los 0.84, 0.88, 0.53, 0.45, 0.44, lo que se escapa de los parámetros aceptados que van desde los 0.93 a 1. Este defecto en la instalación genera un mayor gasto, tanto por que el consumo de energía es mayor, como por las multas que cobra la compañía por este concepto. Además, produce otras anomalías en la instalación, como las que se enumeran a continuación: pérdidas en los conductores y fuertes caídas de tensión; incrementos de potencia de las plantas, transformadores, reducción de su vida útil y reducción de la capacidad de conducción de los conductores; la temperatura



de los conductores aumenta y esto disminuye la vida de su aislamiento y; aumento de la intensidad de corriente.

Agrega que otra situación detectada, es que la iluminación de emergencia en los pasillos y las cajas escala de los dos edificios nuevos, no funcionan adecuadamente. En efecto el equipo de iluminación instalado ha sido adaptado para funcionar como iluminación de emergencia, incorporando un kit externo que le permite funcionar como tal; pues sus componentes no se encuentran debidamente afianzados a la carcasa, debido a no contar con el espacio suficiente.

Manifiesta que esta adaptación genera dificultades para el mantenimiento y correcto funcionamiento del sistema de iluminación de emergencia; pues al compartir ambas funciones, la lámpara al estar en permanente uso, acortará su vida útil y con ello aumentan las probabilidades de que el equipo no opere ante una emergencia, y con ello que estos recintos de evacuación queden a oscuras, con riesgo a las personas que deban transitar por esta zona, infringiéndose la norma eléctrica Chilena NCH.4/2003 que en su apartado 11.5.6 menciona lo siguiente: “Para fijar la cantidad de lámparas necesarias de instalar, se deberá considerar que la falla de una lámpara no debe dejar ninguna zona completamente oscura”.

Sostiene que los conductores que son transportados desde el tablero general a las distintas aplicaciones por bandejas porta-conductores metálicas, no se encuentran ordenados y no cuentan con marcas que puedan indicar su función, infringiendo la norma eléctrica Chilena NCH.4/2003 en su apartado 8.2.19.22 que señala lo siguiente: “las disposiciones de los conductores dentro de las bandejas se deberá hacer de tal forma que conserven su posición y ordenamiento a lo largo de todo su recorrido, y los conductores de cada circuito deberán amarrarse en haces o paquetes separados”.

Expresa que los equipos de iluminación son del tipo fluorescente y están instalados sobre cajas de distribución, las que no cuentan con la tapa para que cubran las conexiones como requiere la NCH.4/2003 en su apartado 8.2.12.10 que exige lo siguiente: “Toda caja deberá tener su respectiva tapa la que deberá quedar firmemente asegurada en su posición



mediante pernos u otro sistema de cierre que exija de una herramienta para removerlo”.

Expone que el equipo no cuenta con burletes de goma o prensas estopas que den mayor protección a los cables de los filos que tiene la perforación de entrada a dicho equipo, con riesgo evidente de daño al equipo o la instalación.

Señala que varias luminarias de pasillos evidencian problemas, tales como iluminación deficiente, activación incorrecta (caso luminaria ubicada en la caja de escala oriente de ambos edificios, que debería ser activada desde el comando de conserjería), lo que debe ser corregido.

III. Grietas y/o fisuras múltiples en muros y fachadas.

Arguye que el edificio está dividido en dos torres “Edificio A” y “Edificio B” de pisos, más dos pisos de subterráneo; los cuales están estructurados en base a elementos de hormigón armado; y un edificio de 3 pisos, bajo denominación de edificio de conservación histórica, presumiblemente de albañilería y reforzado con estructuras de hormigón armado.

Explica que los edificios presentan fisuras y grietas tanto en elementos estructurales, como en los no estructurales, en los siguientes sectores: fachada calle Dieciocho; fachada calle San Ignacio; fachada interior norte; losas en subterráneos; zócalos casona; fachada traga luz casona; interior casona; patios entre edificios; muro medianero norte y sur.

Manifiesta que algunos defectos que son visibles en los edificios materia de este informe, corresponden a:

Deterioro Superficial: en general, corresponde a una falla de pequeña profundidad, comparada con su extensión. Se incluyen todas las fallas menores a 5 cm.

Grietas: del Manual de Técnicas de Reparaciones y Refuerzos, una grieta se debe a que las tensiones internas han sobre pasado la resistencia del elemento, produciendo la rotura del elemento. Si la causa que la originó ha desaparecido, dicha grieta se puede considerar como “grieta muerta”, y por lo tanto susceptible a ser reparada devolviendo el monolitismo de la estructura. En cambio si la causa persiste, por ejemplo por variaciones de temperatura, la grieta seguirá activa. Para hacer una clasificación según el



Foja: 1

tamaño, puede distinguirse entre fisura o grieta, según su ancho sea menor o mayor que 0.3 mm, respectivamente.

Fisuras: las fisuras por lo general, aparecen como consecuencia de tensiones superiores a su capacidad resistente de tracción. Puede ocurrir por deformación, restricciones internas y externas del movimiento, deformación por flexión en losas, vigas y muros y por reacciones químicas. El diagnóstico de las fisuras se puede establecer según: la localización, forma, trayectoria, espesor y profundidad, evolución en el tiempo, condiciones ambientales y antecedentes de la construcción.

Afirma que se observan grietas y fisuras de diversas longitudes, profundidades y espesores; que si bien hoy no implican riesgos, deben ser reparados, pues con el tiempo el daño se acentuará aún más y en algunos casos particulares que impliquen estructuras relevantes de hormigón armado, podrían afectar la estructura y con ello la resistencia determinada por el estudio de cálculo estructural.

Señala que las grietas y fisuras hoy presentes en las fachadas, implican daños a la impermeabilidad de los muros y a la estética de los mismos (fuertemente afectados se ven los muros de conservación histórica), situación que se agravará por el efecto del agua lluvia, sol y viento; que contribuirán a incrementar el daño ya presente, afectando aún más la base de apoyo de la protección (muros).

Sostiene que las grietas y fisuras que son visibles y evidentes en las distintas estructuras de los edificios analizados, obedecen a un problema constructivo y tienen su origen en la deficiente ejecución de los trabajos, a la calidad de los materiales empleados, o a una combinación de ambos. Este deterioro de no abordarse prontamente, continuará su efecto nocivo.

Expresa que la fachada del edificio de conservación histórica o casona es la que presenta el mayor daño. Se observan muchas fisuras y grietas en el primer y segundo nivel de la fachada en forma generalizada, descascaramiento de la pintura y craquelamiento de la misma. Estos daños tienen su origen en una deficiente preparación de la base, por el tipo de pintura utilizada, por una mala ejecución en la aplicación de la pintura de fachada, o por combinación de esos factores. Todos estos defectos tienen como causa común una incorrecta ejecución de los trabajos.



Añade que otros de los defectos que se visualizan en la fachada de edificio histórico son grietas verticales entre ventanas; fisuras diagonales en esquinas de ventanales; grietas verticales en marco de puerta; desprendimiento de pintura y acumulación de sal en muros, defectos por junta de hormigonado; grieta por posible asentamiento del pavimento.

Explica que hay fisuras de muros de albañilerías, fisuras diagonales (por lo general se generan por esfuerzos de corte) hay grietas verticales en marcos de puertas, por unión de diferentes materiales, o bien por juntas de hormigonado defectuosas, todas ellas atribuibles a una deficiente ejecución.

IV. Apozamiento agua.

Indica que se observa agua lluvia acumulada en patio casona, debido a que el agua no escurre hacia los sumideros existentes, ello se debe a una deficiente ejecución en los niveles de los pavimentos.

V. Filtración en piscina de hidromasaje.

Afirma que la piscina con hidromasaje esta inoperativa debido a filtración de las aguas hacia las bodegas inmediatamente bajo ella en el subterráneo y su efecto es anegamiento y daño a esos recintos, provocados por el agua que se escurre (infiltra) a través de la losa (situación que podría con el tiempo afectar la enfierradura de la losa por oxidación y corrosión). Esta filtración es debido a un defecto en su construcción o ejecución.

Manifiesta que es un hecho incontrarrestable que la naturaleza de los daños ha sido provocada por graves fallas, defectos y vicios en la referida construcción, lo que por consiguiente determina que ambas demandadas son completamente responsables de todo lo expuesto, esto es, en su calidad de propietario primer vendedor, y en su calidad de empresa constructora.

Observa que el costo económico para efectuar la reparación de los daños presentes en los espacios comunes del edificio Harrington esto es, y a modo general, todas las obras necesarias para:

Ejecutar una solución de carácter definitivo, sobre la losa bajo pavimentos y en el interior de las jardineras centrales de baja profundidad, mediante impermeabilización por su cara positiva, reemplazando la solución existente, por un sistema adecuado. En el mercado hay diversas tecnologías para cumplir con este propósito, tales como sistemas con membranas prefabricadas, sistemas con membranas líquidas y sistemas cementicios. Para



«RIT»

Foja: 1

la reparación de estas fallas, se ha considerado el sistema con membranas prefabricadas; cuyo valor de reparación ascendería a la suma total en pesos equivalente a UF 991.-, siendo el detalle el siguiente:

- Impermeabilización Rampa acceso Estacionamiento UF 270.-

- Impermeabilización losa bajo pavimento UF 139.-

- Impermeabilización jardineras UF 311.-

- Retiro y reposición pavimento (pastelones) UF 271.-

Reparaciones eléctricas, el costo total ascendería a la suma total en pesos equivalente a UF 234,4.- que incluye reparaciones y reemplazos según el siguiente detalle:

- Cambio del controlador de banco de condensadores, debiendo programarse para el correcto funcionamiento, logrando un factor de potencia del rango de los 0.95, UF 20,42.-

- Reemplazos de luminarias de emergencia y de iluminación de los espacios públicos. Son 100 equipos, UF 165,5.-

- Instalación de tapas faltantes en luminarias, equipos sin energía o con fallas en su encendido, rotulado cables en bandejas porta conductores UF 48,5.-

Reparaciones pinturas fachadas y muros, el costo total de reparación de las fachadas y muros por las múltiples grietas, fisuras, descascaramiento y otros de los problemas, ascendería a la suma total en pesos equivalente a de UF 1.255,2.- (se consideran las fachadas de calle San Ignacio, norte, recintos interiores, patio de luz casona, fachada calle Dieciocho). Estos valores incluyen raspado de la base, lijado de muros, reparación de grietas, sello grietas y pintura con propiedades elásticas.

Apozamiento de agua lluvia en patio casona, el pavimento empleado es el mismo que los restantes patios. Pese a también existir en los otros patios puntos con apozamiento, no se valoriza la corrección de los niveles, pues estos deberán retirarse para la reparación de la carpeta de impermeabilización y en dicha ejecución de trabajos corregirse ese defecto. La superficie en patio Casona son aproximadamente 90 m², los trabajos incluyen el retiro del pavimento existente, nivelar la base hacia los sumideros (piletas) y reinstalación del pavimento. El costo total de esos trabajos asciende a la suma total en pesos equivalente a UF 105,7.-



«RIT»

Foja: 1

Piscina de Hidromasaje, ante la problemática generada por la deficiente ejecución de esta piscina, se considera su demolición y reemplazo por una piscina tipo spa, de fibra de vidrio. El valor estimado de demolición, provisión y reemplazo asciende a la suma total en pesos equivalente a UF 208,2.-

En cuanto al derecho, expresa que el estatuto sobre daños en la construcción estipulado en los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, en adelante (LGUC), consagran un régimen de responsabilidad objetiva, por eximir al demandante de la necesidad de probar dolo o culpa en la conducta del demandado.

Añade que no se trata de una responsabilidad objetiva absoluta, fundada únicamente en la causación del daño, sino de lo que la doctrina denomina responsabilidad estricta, calificada por factores de imputación adicionales a la causalidad pero que son diversos de la culpa objetiva, esto es, que los daños se produzcan por fallas o defectos en la construcción.

Cita en relación con lo anterior a Enrique Barros: “De este modo lo determinante para dar por configurada la responsabilidad del constructor no es la calificación de su conducta, sino de lo construido o edificado a la luz de un estándar de calidad esperado por el público”.

Afirma que la LGUC atribuye responsabilidad sin culpa al “propietario primer vendedor”. Se trata de la constructora que vende o del empresario inmobiliario que manda construir para vender. En el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, en adelante, OGUC, se define al propietario primer vendedor.

Refiere que su parte imputa a los demandados responsabilidad estricta calificada por las fallas o defectos en la construcción del edificio Harrington, conforme a los antecedentes que se pormenorizaron previamente.

Observa responsabilidad Civil que se demanda, la impone el artículo 18 de la LGUC, que establece una responsabilidad amplia, en cuanto a los daños, al señalar “todos los daños y perjuicios”.

Indica que a su vez, el artículo 16 del mismo cuerpo legal señala: “Toda obra sometida a las disposiciones de la presente ley deberá ser proyectada y ejecutada por profesionales legalmente autorizados para ello, de acuerdo a las normas que señala la Ordenanza General”.



«RIT»

Foja: 1

Explica que esta norma procede concordar con el artículo 1.1.2. y el grado de responsabilidad del mismo, esta preceptuado en el artículo 1.2.15 de la misma ordenanza.

Expresa que en cuanto a los profesionales responsables, cita el artículo 1.2.11 de la Ordenanza General, artículo 18 inciso 3 de ley y el artículo 1.2.6 de la Ordenanza, el artículo 1.2.9 del mismo cuerpo legal, artículo 1.2.3 de la Ordenanza.

Explica que de las disposiciones legales citadas se desprende que la responsabilidad que establece la LGUC y OGUC es una responsabilidad estricta calificada que depende únicamente de que la obra no esté de acuerdo con la calidad que cualquier persona tiene derecho a esperar. Dicho de otra manera, por la sola circunstancia de haberse producido los hechos mencionados en la demanda, y al ser esto consecuencia de fallas o defectos en la construcción, se configura o nace la responsabilidad de los demandados de autos y su obligación de responder por todos los perjuicios ocasionados.

Sostiene que el legislador ha sido en extremo exigente en establecer claras obligaciones y deberes de conducta respecto de todos los que intervienen en la construcción, por consiguiente, la normalidad está constituida por las construcciones de edificios destinados a la vivienda sean contruidos y terminados de acuerdo a un estándar mínimo de calidad y durabilidad, y la anormalidad está constituida por la trasgresión de dichas especificaciones, por la mala calidad de los materiales o por la imprudencia impericia o negligencia del constructor o sus dependientes, y todo ello por cierto, con la complicidad o negligencia del supervisor de la obra.

Manifiesta que las empresas constructoras, los proyectistas, el supervisor de la obra y el propietario que construye para vender y lucrar deben tomar todas las medidas necesarias para que no se produzcan daños, y por esto último, es presumible que la ocurrencia de daños, se deba a que todos los intervinientes en este negocio de la construcción, no actuaron con la debida diligencia, que no adoptaron las medidas adecuadas, según lo habrían hecho aquellos que guardan aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios.



«RIT»

Foja: 1

Añade que las personas que conforman la Comunidad Edificio Harrington, invirtieron los ahorros de toda una vida destinándolos a adquirir, directamente de Inmobiliaria Casa Harrington, las unidades que conforman el edificio, y los espacios comunes, y se han visto vulneradas en sus derechos, al existir en la edificación, numerosas fallas y defectos, que han limitado considerablemente el derecho a uso sobre los espacios comunes.

Expresa que en virtud de los daños presentes en los espacios comunes del edificio Harrington, se han visto vulneradas las expectativas que tenían los copropietarios al momento de adquirir sus unidades, manifestándose en consecuencia tanto de manera subjetiva como objetivamente el defecto que se reclama en los bienes adquiridos.

Arguye que a raíz de las reiteradas reparaciones a los daños en los subterráneos del edificio Harrington con posterioridad a la recepción definitiva de las obras por parte de la Ilustre Municipalidad de Santiago, deben ser interpretadas como un reconocimiento tácito de la obligación del propietario primer vendedor de entregar el inmueble sin los defectos ni fallas que se fueron presentando progresivamente en el tiempo en los subterráneos del edificio, citando fallo de la Excelentísima Corte Suprema, en causa Rol 4727-2007 .

Afirma que en relación con las filtraciones presentes en la losa de los estacionamientos, las especificaciones técnicas del edificio señalan respecto a la impermeabilización losa subterráneo: “3.8.2 Impermeabilización de losa de Estacionamientos: Se limpiará la superficie y se aplicara membrana asfáltica de 3mm.”

Sostiene que no existiendo más antecedentes con respecto a la forma de aplicar y otras consideraciones para asegurar la estanqueidad de estos recintos. Las filtraciones dan evidencia que el sistema aplicado ha fallado y no ha podido asegurar que las aguas lluvias o de riego de las jardineras, eviten la infiltración de esas aguas hacia el piso inferior.

Cita la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, en su artículo 5.5.1, artículo 5.5.2.

Razona que por lo expresado, es responsabilidad del ejecutante de una obra de edificación, asegurarse que la aplicación de los materiales deba



«RIT»

Foja: 1

ejecutarse de acuerdo a normas oficiales, y a falta de ellas, a las reglas que la técnica y el arte de la construcción establezcan, lo que evidentemente en el caso del Edificio Harrington no aconteció, pues los resultados están a la vista, son evidentes y son verificables.

Indica que en relación a los defectos del sistema eléctrico, las especificaciones técnicas del edificio señalan en su artículo 4.24.6, que se deberá dar cumplimiento al artículo 4.3.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

Explica que los artefactos empleados en el sistema de emergencia deben asegurar una resistencia al fuego F-60 y esto no se cumple, pues los existentes en el Edificio Harrington son del mismo tipo que las de iluminación de pasillos.

Manifiesta que con respecto a las pinturas utilizadas en pintar los muros y fachadas de los edificios, las Especificaciones Técnicas para la Casa Harrington (Casona), en el artículo 1.8, especifican: "Látex Vinílico y Esmalte al Agua para los muros". Los resultados son evidentes y puede constatarse en las fotografías incluidas en el informe técnico que se acompaña a esta presentación. Las numerosas fallas y defectos, en los muros evidencian que las pinturas aplicadas no eran las adecuadas debido a que esas pinturas especificadas, carecen de la elasticidad para absorber las deformaciones de los muros existentes (muros de las fachas de conservación histórica).

Expresa con respecto a los otros problemas detectados que tampoco se dio cumplimiento a lo indicado en el artículo 5.5.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, es decir, para la correcta evacuación de las aguas lluvias y la hermeticidad de la piscina de hidromasaje. Lo que evidencia en las fallas mencionadas, deficiente ejecución de los trabajos, de los materiales o mala calidad de los equipos.

Señala por último y en relación a la naturaleza de la obligación del propietario primer vendedor y del constructor, que corresponden a aquellas obligaciones que la doctrina denomina "in solidum", citando un fallo de la Excelentísima Corte Suprema, causa Rol 2420-2015.

Por lo expuesto y previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda de indemnización de perjuicios, en juicio sumario, en contra de Inmobiliaria Casa Harrington, en su calidad de propietario primer



«RIT»

Foja: 1

vendedor, y en contra de Constructora Santolaya Limitada, en su calidad de Empresa constructora, por la responsabilidad que les asiste con motivo de los daños y perjuicios que provienen de las fallas, defectos, vicios y/o desperfectos en la construcción o diseño del Edificio Harrington, ubicado en calle San Ignacio N° 415, comuna de Santiago, acogerla a tramitación y en definitiva, declarar: 1) que a los demandados se les condene “in solidum” al pago de una indemnización de perjuicios a título de daño emergente a favor de la demandante por la suma de UF 2.794,5.-, equivalentes al 21 de septiembre de 2016 a \$76.283.806.-, que corresponde al valor de reparación de los daños presentes en los subterráneos, sistema eléctrico, fachadas del edificio, jardines interiores y piscina de hidromasaje o conforme a las cantidades o sumas mayores o menores que el tribunal se sirva determinar conforme al mérito del proceso, todo ello más intereses corrientes a partir de la notificación de la demanda, o en subsidio, a partir de la fecha que el tribunal establezca en definitiva, y 2) que los demandados deberán ser condenados a pagar las costas de la presente causa.

A fojas 70, consta acta de audiencia de contestación y conciliación, con la comparecencia de los apoderados de la parte demandante y de las dos demandadas.

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

El apoderado de la parte **demandada Inmobiliaria Casa Harrington Ltda.** contestó la demanda solicitando su rechazo, mediante minuta escrita que rola a fojas 44 de autos.

Como primer argumento indica que la naturaleza de los supuestos defectos alegados por la demandante, permiten concluir que, de existir responsabilidad civil, ésta se encuentra prescrita.

Explica que según se dispone en el artículo 18 inciso 9° de la LGUC, los plazos para entablar las acciones tendientes a obtener una reparación por vicios o fallas en la construcción, se diferencian en atención a la magnitud de dichas deficiencias. Así, los defectos que afecten la estructura soportante del edificio, prescriben en un plazo de 10 años; las fallas que se refieran a elementos constructivos o de instalación, prescriben en un plazo de 5 años; y las falencias que atienden a elementos de terminaciones o



«RIT»

Foja: 1

acabado de las obras, prescriben en plazo de tres años. El cómputo del plazo para las dos primeras situaciones, se inicia desde la fecha de la recepción final de obras -en el caso de marras, el día 27 de mayo del año 2013- y para el caso de terminaciones o acabados en las obras, el plazo comienza a contarse desde que el título del comprador del inmueble, se inscriba en el Registro del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Por lo tanto, resulta preciso indicar que la OGUC se encarga de definir qué se entiende por elemento de estructura, indicando que estos se refieren a “todo elemento resistente u orgánico de una construcción, como cimientos, muros soportantes, suelos, pilares, techumbres, torres y otros análogos”. También define lo que debe entenderse por Elemento Constructivo, señalando que estos atienden al “conjunto de materiales que debidamente dimensionados cumplen una función definida, tales como muros, tabiques, ventanas, puertas, techumbres, etc.” (artículo 1.1.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcción).

Concluye a partir de lo anterior que la generalidad de los supuestos defectos alegados por la actora, corresponden más bien a elementos de terminación o acabado de las obras. Los artefactos de iluminación, la pavimentación de los patios de la construcción, la piscina de hidromasaje, las fallas alegadas en las pinturas y las grietas presentes en la fachada del edificio (del todo atribuibles al natural actuar del paso del tiempo en una construcción de conservación histórica, como son los muros de la fachada del edificio), no pueden asimilarse ni a elementos de estructura ni a elementos constructivos.

Arguye que por ello, para contabilizar el plazo con que contaban los propietarios para alegar válidamente los supuestos defectos en el inmueble, se debe acoger a lo dispuesto en el inciso 18, inciso 9º numeral 3 e inciso final del mismo artículo. Señala al efecto que las primeras inscripciones efectuadas en el Conservador de Bienes Raíces correspondientes a las unidades del edificio, corresponden a los primeros días de octubre; la simple revisión de los Registros de Propiedades, permiten constatar la existencia de traspasos de propiedad de la Inmobiliaria Casa Harrington Ltda., desde al menos, los días 08, 09 y 10 de octubre del año 2013 (inscripciones de fojas 65.763, nº 99.317, del 08 de octubre del año 2013, a nombre de don Eladio



«RIT»

Foja: 1

Eufracio Alvial Vergara; fojas 65.964, n° 99.617, del 09 de octubre del año 2013, a nombre de doña María Elena Miranda Gatica; a fojas 66.536, n° 100.481, del 10 de octubre del año 2013, a nombre de doña Andrea Celestre Fuenzalida, entre otras).

Agrega que considerando que la notificación de la demanda, según consta en autos, se practicó el día 21 de noviembre del año 2016, es que de conformidad a lo establecido en el artículo 18 inciso 9° número 3 e inciso final de la LGUC, en relación al artículo 2503 del Código Civil, la supuesta responsabilidad civil de su representada se encontraría prescrita.

Señala a su vez que en caso de defectos atribuibles a fallas en las terminaciones o acabados de las construcciones, al establecerse el plazo de prescripción a contar de la inscripción de cada unidad a nombre del comprador respectivo, en el Conservador de Bienes Raíces, entonces es necesario concluir que la acción para reclamar por dichos daños, corresponde única y exclusivamente a dicho comprador y los plazos de prescripción no serían los mismos para todos los miembros de la Comunidad. Sin perjuicio de lo anterior y pese a lo imperioso de advertir una falta de legitimidad de la señora Gladys Gallardo Silva, para accionar en nombre de cada propietario por los supuestos defectos alegados, es forzoso concluir, en el evento de aceptarse que el titular de acción en comento es precisamente la comunidad en sí misma, que el nacimiento de la comunidad se produce con la transferencia en dominio de la primera unidad vendida, toda vez que desde ese momento pasan a haber 2 titulares de los bienes comunes, siendo en consecuencia esa la época que debe fijarse para efectos de computar el plazo de prescripción de los supuestos defectos alegados, dada la naturaleza atribuida a los mismos.

Como segundo argumento señala que para que pueda determinarse la responsabilidad civil del Propietario Primer Vendedor o de la Constructora, es fundamental que se demuestre la existencia de un nexo causal entre los supuestos daños producidos y las fallas de construcción alegadas.

Observa que sin que las partes hayan pactado normas de responsabilidad distintas a las establecidas en la ley, entonces resulta necesario analizar el sistema de normas que regulan la responsabilidad de los agentes que intervienen en el negocio inmobiliario. Se ha entendido que



«RIT»

Foja: 1

la LGUC, establece una responsabilidad de tipo estricta, toda vez que se prescinde del análisis de la diligencia que haya empleado el agente y será responsabilidad de éste indemnizar todo daño que provenga de fallas o defectos en la construcción.

Afirma que ello no implica que el Propietario Primer Vendedor o que la Constructora deban responder de todo daño, sino que los perjuicios indemnizables deben ser directamente atribuibles a los defectos de construcción alegados, es decir, el elemento determinante en este tipo de responsabilidad, es la causalidad.

Arguye que del texto de la demanda presentada por la señora Gallardo, no resulta claro cómo es que los defectos que supuestamente habrían detectado en el inmueble, resultan ser una consecuencia directa de fallas en los procesos de construcción. En el libelo, la actora se limita a indicar una serie de falencias que se habrían constatado en una inspección *in situ* (sin señalar qué persona calificada habría realizado dicha inspección) y a concluir que estos serían atribuibles a errores en la construcción, sin efectuar un mayor análisis del nexo causal que existiría entre estos.

Indica que sin que pueda acreditarse la causalidad existente entre los supuestos defectos de construcción y las falencias alegadas por la actora, entonces sólo cabría concluir que la demanda de indemnización de perjuicios debe ser desestimada, toda vez que en nuestro ordenamiento jurídico debe existir un elemento jurídico que permita desplazar el costo económico que implica un daño hacia un tercero responsable; en el caso de la responsabilidad estricta u objetiva, dicho elemento de atribución está dado por el nexo de causalidad.

Sostiene que no puede dejar de destacarse que si dichos desperfectos hubiesen tenido su origen en fallas en los procesos de construcción, difícilmente hubiese sido posible obtener las aprobaciones de las autoridades competentes. Por ejemplo, se esgrime como falta, que “los equipos de iluminación son del tipo fluorescente y están instalados sobre cajas de distribución, las que no cuentan con la tapa para que cubran las conexiones como requiere la NCH.4/2003, en su apartado 8.2.12.10, omitiendo completamente que las edificaciones se encuentran sujetas a una fuerte regulación y fiscalización, por lo que difícilmente, una contravención tan



«RIT»

Foja: 1

evidente como la alegada por la actora, podría haber pasado desapercibida para la autoridad encargada de velar por la calidad de las construcciones, al momento de otorgar la Recepción Definitiva de Obras.

Como tercer argumento, señala que no procede que se indemnice a una persona por concepto de daño emergente, si la acción u omisión que busca sancionarse, no ha generado un perjuicio económico actual y efectivo en su patrimonio.

Expresa que la Constructora Santolaya Limitada se ha hecho cargo de las reparaciones que se han debido efectuar en el inmueble con posterioridad a la entrega. Esta decisión adoptada por la Constructora Santolaya, a diferencia de lo que sostiene la actora, no se basa en un reconocimiento de responsabilidad, sino que se trata simplemente de una decisión comercial adoptada de buena fe y que pretende únicamente mantener una correcta relación con los clientes, tendiendo a su mayor satisfacción posible.

Afirma que la Comunidad Edificio Harrington en ningún caso ha sufrido una afectación económica que permita sostener que se ha configurado un perjuicio que, jurídicamente, deba ser reparado. Señala que, tradicionalmente, se ha entendido por la doctrina y jurisprudencia de nuestro país, que el daño emergente, corresponde a la pérdida o disminución actual y efectiva en el patrimonio de una persona. Es decir, para que exista un daño emergente y consecuentemente, se establezca la obligación de indemnizar este perjuicio, se requiere que quien alega haberlo sufrido, efectivamente haya debido incurrir en gastos o desembolsos para hacer frente a la acción u omisión que causa el daño, o que estos hayan significado la destrucción de algún bien que integraba el patrimonio del actor.

Reitera que ha sido la Constructora Santolaya quien, de buena fe, ha soportado las consecuencias económicas de las reparaciones efectuadas en el inmueble, por lo que la Comunidad Edificio Harrington no ha experimentado ninguna pérdida o disminución actual y efectiva en su patrimonio.

Añade que siendo el daño el elemento que da origen al sistema de responsabilidad civil -tanto en el estatuto de responsabilidad subjetiva o por



«RIT»

Foja: 1

culpa, como en la responsabilidad estricta u objetiva-, sin que exista daño, entonces resulta del todo improcedente condenar a un tercero a indemnizar a persona alguna. De lo contrario, se estaría incurriendo en un enriquecimiento sin causa, situación que nuestro ordenamiento jurídico rechaza de manera categórica.

El apoderado de la parte **demandada Constructora Santolaya Ltda.** también contestó la demanda solicitando su rechazo, mediante minuta escrita que rola a fojas 65 de autos.

Señala que las cantidades demandadas no tienen respaldo alguno, y que controvierte expresamente cualquier circunstancia o hecho señalado en la demanda.

En cuanto al derecho, expresa que la Ley General de Urbanismo y Construcción, consagra efectivamente en régimen de responsabilidad objetiva, de tal forma que lo que se califica es lo construido.

Sostiene que quien tiene la función de construir, no lo hace a sus intereses personales, muy por el contrario, existe y existió en este caso, como quedará demostrado en el momento procesal correspondiente, permisos de obra menor, obras preliminares y/o demolición, un proyecto que va a Permiso de Edificación, además, una resolución de aprobación de Anteproyecto de Edificación, un Plano de Fusión de terrenos, el que pasa indudablemente por la Dirección de Obras Municipales respectiva y con el correr del tiempo a una Recepción Definitiva de Edificación, que efectúa la Municipalidad respectiva.

Hace presente a su vez que en esta obra, se practicó informe favorable de Revisor Independiente, quien certificó que las obras de edificación se ejecutaron conforme a los permisos aprobados.

Indica que dentro de esta recepción definitiva, se adjuntaron ocho certificados, tales con instalación eléctrica, agua potable, etc., todos con el respectivo respaldo del instalador responsable, órgano emisor, número de certificado y su respectiva fecha.

Arguye que lo anterior indicaría que lo ejecutado por su representado fue realizado de acuerdo a lo indicado en el Proyecto de Construcción, y en buenas condiciones, ya que de no haber sido así, la respectiva Municipalidad, no efectúa la Recepción Definitiva.



«RIT»

Foja: 1

Manifiesta que sin perjuicio de lo antes expuesto, efectivamente se concurrió en diferentes oportunidades a efectuar arreglos menores a este edificio, en algunos de los cuales se efectuaron reparaciones, pero en otros casos “se solicita arreglar problemas de aguas lluvia al concurrir al lugar e interrogar al reclamante este indica el fin de semana cuando llovió estaba fuera de Santiago, y al parecer se me quedó la ventana abierta”.

Observa que es efectivo lo indicado por la demandante en cuanto a que el propietario primer vendedor de una construcción es responsable por los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella.

Refiere que cuando se indica en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción que “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”.

Hacer presente a este respecto que su representado al llevar a cabo el cumplimiento del contrato que lo ligaba con la inmobiliaria demandada, lo cumplió total y exactamente con lo planificado y presentado ante la municipalidad respectiva, prueba de ello es la recepción final, practicada por dicho organismo, el que por lo demás incluyó todo lo realizado al construir este edificio, tal como lo he señalado precedentemente.

Afirma que los edificios, en general y los lugares externos de ellos, requieren mantención por el transcurso del tiempo, y se pregunta si se ha realizado esto en el inmueble en cuestión.

Sostiene que lo anterior debe ser corroborado por quien corresponda oportunamente, ya que algunas de las supuestas fallas, no son producto de fallas o defectos como consecuencia de su diseño y/o de su construcción, el uso también debe ser componente de algunos de los elementos que hacen producir fallas o defectos en este tipo de bienes.

Señala que el Edificio Harrington, fue construido de acuerdo o los estándares de calidad y durabilidad, exigidos por la ley, prueba de ello sería la recepción final que no tuvo objeciones por parte de la municipalidad de Santiago.

Indica que no se referirá a la prescripción a que hace referencia la demanda, por cuanto como lo demostraría el actuar del Departamento de



Foja: 1

Post Venta, su actitud ha sido el superar eventuales fallas, en esta obra, como siempre existen en toda construcción, producto del rodaje mismo.

Expresa que respecto de las obligaciones doctrinales a que hace referencia el demandante, solicita tener presente lo que plantea la ley, por cuanto las obligaciones deben estar descritas y configuradas en la ley y los fallos y derechos también están en la ley, la doctrina no obliga, lo que obliga es la ley.

Afirma que el tribunal debe tener presente que la Ley General de Urbanismo y Construcción, no dispone lo que se ha dado llamar solidaridad “insolidum”, y como tal solicita aplicar la ley al momento de resolver en definitiva.

Explica que en el caso de autos, su representado adoptó todos los resguardos y diligencias que la ley exige para este tipo de actividad y por ende no se le puede exigir ni menos hacerlo responsable de resultados que le son ajenos.

En relación a la cantidad de dinero en que han sido evaluado los daños, cita a la profesora doña Carmen Domínguez H., afirmando que la cantidad reclamada es abultadísima para nuestra práctica jurisprudencial.

En cuanto a la prueba y la existencia de los daños, manifiesta que nuestros tribunales consideran que el que alega haberlo sufrido debe acreditar su existencia y debe aplicarse el principio contenido en el artículo 1968 del Código Civil, esto es, debe acreditarlo tanto en su existencia, su extensión y valuación. Los Tribunales superiores de justicia, han indicado clara y reiteradamente que “todo daño debe ser probado”, y lo que en el caso sub lite no da señales de tal prueba, lo que hace parecer es que se pensó, cuánto cuesta esto o lo otro y eso se ha solicitado.

Respecto de las costas, indica que no cabe más que defenderse frente a las pretensiones del libelo, ya que hay motivo más que plausible para litigar y para exigir que la demandante acredite en el proceso todo lo sostenido en el libelo en especial lo que dice relación a los daños alegados, en todas sus dimensiones, desde su existencia pasando por su imputabilidad a la demandada y hasta su valuación.

A fojas 77, llamadas las partes a conciliación, ésta no se produjo.



«RIT»

Foja: 1

A fojas 79, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

A fojas 227, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que a fojas 1, doña Gladys Eliana Gallardo Silva, en representación legal de Comunidad Edificio Harrington, interpone demanda en juicio sumario de indemnización de perjuicios por fallas, defectos, vicios y/o desperfectos en la construcción en contra de Inmobiliaria Casa Harrington Limitada, y de Constructora Santolaya Limitada, en razón de los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho ya reseñados en la parte expositiva de este fallo.

SEGUNDO: Que, a fojas 70, conforme a minutas escritas que rolan a fojas 44 y 65, las demandadas Inmobiliaria Casa Harrington y Constructora Santolaya Limitada, respectivamente, contestan las demandas, solicitando su rechazo en los términos previamente reseñados.

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

En custodia N° 1531-17:

1.- Copia de certificado de Recepción Definitiva de Edificación, emitido por Director de Obras Municipales de la Municipalidad de Santiago, de fecha 27 de mayo de 2013.

2.- Documento denominado “Informe de peritaje” propiedad Casa Harrington, elaborado por don Izet Ustovic Kaflik, constructor civil.

3.- Copia de informe emitido por Loreto Barría Aburto, del departamento de Postventa de Constructora Santolaya Ltda., de fecha 27 de marzo de 2014.

4.- Copia de correo electrónico remitido por Lorena Barría Aburto, asunto “Informe Edificio y Casona Harrington”, de fecha 27 de marzo de 2014.

5.- Copia de correo electrónico remitido por comunidad.harrington@gmail.com, dirigido a lbarria@santolaya.cl, de fecha 1 de septiembre de 2014.



«RIT»

Foja: 1

6.- Copia de correo electrónico remitido por posventa@santolaya.cl, dirigido a comunidad.harrington@gmail.com, de fecha 15 de septiembre de 2014.

7.- Copia de correo electrónico remitido por comunidad.harrington@gmail.com, dirigido a posventa@santolaya.cl, de fecha 29 de septiembre de 2014.

8.- Copia de correo electrónico remitido por el remitente postventa@santolaya.cl, dirigido a comunidad.harrington@gmail.com, de 3 de octubre de 2014.

9.- Copia de correo electrónico remitido por administración@admicomu.cl, dirigido a posventa@santolaya.cl, de fecha 7 de octubre de 2014.

En el expediente:

10.- A fojas 116, copia autorizada de escritura pública de compraventa celebrada entre doña María Antonieta Boehmwald Andrade e Inmobiliaria Casa Harrington Limitada.

11.- A fojas 129, copia de informe de peritaje elaborado por Matías Alonso Ascui, arquitecto tasador, respecto del inmueble ubicado en calle Dieciocho N° 420, comuna de Santiago, de abril de 2017.

CUARTO: Que la parte demandante contó a fojas 108, con prueba testimonial consistente en las declaraciones de los testigos don Izet Kaflik Ustovic, don José Andrés Fuentes Jiménez, don Mariano Esteban Bustos Boehmwald y don Matías Alonso Ascui, quienes legalmente examinados y sin tacha acogida exponen:

Don Izet Kaflik Ustovic, en cuanto al punto primero de prueba, señala que hay varias fallas, y en su calidad perito judicial en la especialidad constructor civil, estas se encuentran detalladas en el informe que emitió o peritaje de fines del año 2016 agregado a custodia bajo el número 1531.

Expresa que las fallas más relevantes que encontró son por defectos de la impermeabilización de los pavimentos, las múltiples grietas en muros y techadas del edificio, la inoperatividad de la piscina de hidromasajes y aposamientos de aguas lluvias en patio interior. Agrega que detectó fallas en los acumuladores de agua caliente sanitaria. Todo esto le consta, por visitas personales a los edificios y recintos afectados, visitó el edificio entero al cual



«RIT»

Foja: 1

concurrió en distintas oportunidades, en distintas ocasiones climáticas, en días con lluvias y sin lluvias. Todo se encuentra detallado en su informe pericial.

Repreguntado para que reconozca el informe pericial agregado bajo la custodia 1531, y que se le exhibe al testigo, revisa y ratifica el informe señalado y reconoce la firma estampada en él a fojas 32.

Agrega a lo anterior que mayoritariamente está redactado por él, pero también intervinieron en el estudio doña Daniela Brizuela Valenzuela, ingeniero civil en obras civiles, don Hugo Tapia Naranjo, arquitecto, y don José Fuentes Jiménez, eléctrico autorizado por SEC.

Repreguntado para que explique si los daños encontrados en el edificio Hamington, señalados en su informe, tienen su origen en fallas o defectos constructivos y para que explique a que se deben o su causa.

Expresa que sí tienen su origen en defectos constructivos, pudiendo ser en algunos casos de especificación de proyecto, tales como por ejemplo, los descascaramientos de pinturas y grietas visibles en muros y fachadas. Y en el caso de la filtración de pavimentos, en la ejecución o tipo de productos utilizados para evitar la infiltración de aguas lluvias. En el caso del aposamiento, por falla de la pendiente y en el caso de la piscina por defectos de su instalación. Todos los detalles están en el informe, sobre las posibles causas que las han provocado.

Repreguntado para que explique a qué tipo de daños corresponden, afirma que en el caso de las grietas no hay evidencia visible de daño estructural, la que solo podría percibirse a través de ensayos (ensayos de laboratorios). No son estructurales, sin embargo toda grieta debe ser tratada pues de no hacerlo se daña la base y con ello la protección de las estructuras (por efectos de aguas lluvias) y en ese caso puede constituirse en un problema grave. La misma situación aplica a la impermeabilización de los pavimentos, pues el agua lluvia que pase a través de la impermeabilización y posteriormente pasa a través de una grieta de la losa provocara daño en la enfierradura por la corrosión y oxidación, y con ello se daña su resistencia.

Repreguntado para que diga cuál es su experiencia en la materia, afirma que tiene más de cuarenta años de experiencia profesional, casi



«RIT»

Foja: 1

dieciocho años de experiencia académica en el área (hace clases a constructores civiles e ingenieros civiles). Además ejerce como perito judicial desde hace varios años.

En cuanto al punto segundo de prueba, afirma que se remite a lo señalado previamente.

Don José Andrés Fuentes Jiménez, en cuanto al primer punto de prueba, señala que lo que le consta y en su calidad de técnico eléctrico, autorizado por la SEC, hizo un informe pericial respecto del estado de la instalación eléctrica del edificio denominado “Harrington”, el que consta de dos torres y una casona renovada. Para ello se constituyó en lugar y pudo constatar que eléctricamente el banco de condensadores necesarios para corregir el factor de potencia, existía, pero estaba funcionando erróneamente según el instrumento que arroja el factor de potencia de la instalación, lo normal es que ese valor funcione en el rango 0.95 a 1.00 y en este caso estaba funcionando en el rango 0.45 a 0.75 y esto trae como consecuencia el mal funcionamiento de algunos equipos en la instalación, el sobre calentamiento de los conductores y también multas por parte de la Compañía Eléctrica que exige el funcionamiento entre los valores 0.95 a 1.00. Agrega que se pudo constatar que en la iluminación de emergencia de los pasillos de las dos torres, no así en la casona, es deficiente el tipo y cantidad de luminarias instaladas en los pasillos, ya que según la norma eléctrica NCH.4/2003, exige que la iluminación de emergencia debe estar a prueba de fallas para un buen funcionamiento en la emergencia y en este caso al haber solo una por pasillo, y además de no ser un equipo autónomo respecto de la iluminación normal del pasillo, está expuesta a sufrir fallas por no ser autónomo, como se trata de un solo equipo al fallar en una emergencia el pasillo no contara con la iluminación que se requiere. Añade, que al tratarse de un equipo adaptado para funcionar como iluminaria de emergencia se hace difícil su mantenimiento por no existir espacio suficiente para la instalación del kit de emergencia. La responsabilidad de la decisión de instalar este tipo de equipos es de la constructora y/o inmobiliaria. También observó en la instalación de los conductores en las bandejas, que estaban desordenados y sin marcaciones, que indicaran su uso a que circuito corresponden, cuestión que también exige la norma eléctrica. Se constataron



«RIT»

Foja: 1

problemas eléctricos en la caja escala que debiera funcionar desde la conserjería la iluminación sin embargo eso no ocurrió, dejando la caja escala con iluminación insuficiente, lo que también es responsabilidad del instalador. En la instalación de los equipos de iluminación en los subterráneos al sacar el equipo se constató que en las cajas de derivación no constaban con sus tapas, lo que es una exigencia de la norma eléctrica para todas las cajas de derivación, lo que puede ocasionar un accidente al estar la caja expuesta al metal del equipo. Y la instalación de los conductores que energizan el equipo estaban expuestos a los filos del orificio hechos en el equipo para que estos pudieran entrar, debiendo haber contado con burletes de gomas, para evitar que los filos dañaran los conductores y así evitar posible cortocircuitos.

Repreguntado para que diga si él participó en el redacción del informe pericial guardado bajo custodia 1531-2017, que se le exhibe, en lo relativo al sistema eléctrico del edificio denominado Harrington, expresa que efectivamente, desde fojas 8 y hasta 12 del informe, corresponde a la pericia por él practicada en relación a la situación de instalación eléctrica del edificio Harrington, la que reconoce en el mismo acto.

En cuanto al segundo punto de prueba, afirma que se remite a lo declarado precedentemente y al informe pericial emitido que ya se individualizó.

El testigo don Mariano Esteban Bustos Boehmwald, en cuanto al primer punto de prueba, sostiene que efectivamente hay problemas en varias partes del edificio, tales como filtraciones de agua en la ramplas de acceso vehicular. Expresa que él arrienda un estacionamiento en el piso -2 el cual habitualmente tiene posas de agua, lo que no debería suceder. También los patios interiores del edificio filtran tanto aguas lluvias como aguas producto de riego de los jardines, reforzando las pozas de agua en los sitios antes señalados. También hay problemas en las caídas de aguas de los pisos superiores, las que provocan humedad en las paredes perimetrales del edificio, esto ha hecho que estas paredes se vayan descascarando y salga moho, lo cual genera un foco de generación de bacterias e insectos. Hay constante descascaramientos de las pinturas de las fachadas del edificio y producto de esto mismo han detectado agrietamientos y deformaciones de



«RIT»

Foja: 1

las paredes. Por otro lado también tiene dentro de las áreas comunes una piscina de hidromasajes la cual nunca se ha podido utilizar dado que el primer uso que se intentó inundó las bodegas inferiores, y por precaución la administración del edificio decidió no autorizar el uso de esta piscina. En relación a la instalación eléctrica, han tenido problemas y solo como ejemplo señala que hace solo un mes el edificio tuvo un corte de luz general el equipo eléctrico principal fallo, dejando sin luz al edificio casi en su totalidad.

Repreguntado que diga el testigo cómo le consta lo que ha declarado, expresa que porque arrienda un departamento en el edificio desde hace cuatro años, y desde siempre han tenido los problemas que describió previamente, como el de las aguas lluvias, lo cual además de anegar los patios y estacionamiento, dificulta la circulación de los residentes, lo que además podría generar accidentes, también genera un deterioro de la infraestructura. Agrega que al solicitar el uso de la piscina se ha negado, por precaución fundamentada y para proteger las pertenencias que se encuentran en las bodegas de los residentes.

Repreguntado para que diga si sabe si se le efectúan mantenciones al edificio, contesta que sí, mes a mes en el detalle de los gastos comunes vienen indicados en cada ítem, los costos que asumen como comunidad y dentro de estos están los gastos que se han realizado para arreglar los problemas que han generado estos defectos constructivos mencionados y además esta situación se viene dando desde la entrega del edificio, lo que evidencia que son daños por mala construcción y no por falta de mantenimiento del mismo.

Repreguntado para que diga si la constructora realizó reparaciones en el subterráneo a propósito de las filtraciones, señala que personalmente ha visto las huellas de las reparaciones que se han realizado, en este caso en los techos de los estacionamientos, pero los problemas de anegamiento y filtraciones persisten igualmente, al punto de que se tuvieron que comprar bombas de aguas para retirar el agua que se acumula en distintos lugares.

Repreguntado para que diga si la comunidad reclamó a la inmobiliaria al departamento de post-venta, señala que como vecinos reclamaban constantemente, y en cada asamblea se repetían los mismos



«RIT»

Foja: 1

reclamos, lo que generó lo que la Inmobiliaria hiciera esas reparaciones indicadas previamente, pero que no funcionaron.

En cuanto al segundo punto de prueba, afirma que los daños señalados en el punto anterior han ocasionado una serie de perjuicios a la comunidad, incurriendo en una serie de gastos para tratar de palearlos, solicitando un informe técnico a profesionales de cada área.

Don Matías Alonso Ascui, en cuanto al primer punto de prueba, señala que efectivamente existen vicios de construcción en el inmueble ubicado en San Ignacio N° 420 y N° 425 y calle Dieciocho N° 420, comuna de Santiago, los que serían los siguientes: impermeabilización, rampa de acceso de estacionamientos, impermeabilización losa bajo pavimento, impermeabilización jardineras, en general se detecta una deficiente impermeabilización en la losa que genera los problemas antes descritos. Señala que las reparaciones para su correcto funcionamiento ascienden a \$38.000.000.- Agrega que también existen problemas en el sistema eléctrico, principalmente en el correcto funcionamiento de luminarias, equipos en las áreas comunes, los cuales se avalúa su reparación en \$14.500.000.- Expresa que se observan en fachadas y muros del inmueble grietas y desprendimiento de material, los cuales tienen un valor comercial de reparación de \$35.000.000.- Afirma que también presenta un evidente aposamiento de aguas en el patio de la casona existente, lo cual tiene una solución constructiva que asciende a \$4.500.000.-La piscina de hidromasaje presenta fallas en su instalación y funcionamiento, que tiene un costo de reparación comercial de \$6.500.000.

Indica que todo esto le consta en base a visitas a terrenos efectuadas con el objetivo de emitir un informe de tasación comercial respecto de las reparaciones necesarias para los vicios constructivos antes descritos.

Repreguntado para que diga cuál es el método que utilizó para determinar los daños y defectos antes descritos, especificando al efecto el tiempo destinado a dicha labor, señala que en base a una visita a terreno en donde se observan las anomalías constructivas antes descritas se procede a evaluar el valor comercial de reparación, en base a la estimación de materiales, mano de obra y equipos necesarios para la correcta ejecución de



«RIT»

Foja: 1

sus reparaciones, y el tiempo destinado a dicha labor fue de 25 horas totales.

Repreguntado para que diga si conoce cuáles son las causas de los problemas de impermeabilización de la rampa de estacionamiento, de la losa bajo pavimento y de las jardineras, señala que son una defectuosa ejecución de la membrana asfáltica que impide el paso del agua y cuyo objetivo es justamente anular el transcurso del agua fuera de la losa.

Repreguntado para que diga cuál es el profesional responsable de supervisar la instalación de la membrana asfáltica, expresa que corresponde al profesional a cargo de la obra supervisar la correcta ejecución de todas las partidas que la componen, especialmente la de impermeabilización e instalación de membranas asfálticas debido a que es esencial para la habitabilidad de un inmueble contar con espacios aislados y protegidos del agua.

Repreguntado para que diga cuáles son los problemas específicos en el sistema eléctrico relacionados con las luminarias y equipos de áreas comunes, responde que son cambio del controlador de banco de condensadores, reemplazo de luminarias de emergencias y de iluminación para los espacios comunes, revisión de equipos sin energía o con fallas en su encendido, todo lo anterior debido a que presentan problemas en su funcionamiento debido a una deficiente ejecución de su instalación.

Repreguntado para que diga cuál es el profesional responsable de la supervisión del sistema eléctrico antes señalado, indica que la ejecución de la partida eléctrica debe ser supervisada tanto por el ingeniero eléctrico que realiza el proyecto como por el profesional a cargo de la construcción en terreno.

Repreguntado para que diga cuáles son las causas de las grietas y desprendimiento de material que observó en las fachadas y muros del inmueble periciado, expresa que el origen de los vicios constructivos presentes en fachas y muros proviene de la ejecución de dicha partida constructiva, principalmente en el adecuado afinamiento de las superficies.

Repreguntado para que diga la descripción de las grietas y lugar donde las observó y asimismo describa en los mismos términos los desprendimientos a los que hace referencia, manifiesta que las grietas y



«RIT»

Foja: 1

descascamiento de la pintura se presentan en las fachadas del edificio de conservación histórica por calle Dieciocho y presentan principalmente grietas, fisuras y descascamiento en general, debido a la incorrecta ejecución de los trabajos, además se presentan en fachada calle Dieciocho, fachada calle San Ignacio, fachada interior Norte, losas en subterráneos, zócalos casona, fachada traga luz casona, interior casona, patios entre edificios y muro medianero Norte y Sur.

Repreguntado para que diga quién es el profesional responsable de la supervisión de la ejecución de los trabajos en las fachadas del inmueble referido, contesta que el profesional responsable es el profesional a cargo de la obra y su jefatura.

Repreguntado para que diga cuáles son las fallas en la instalación y funcionamiento de la piscina del inmueble a los que ha hecho referencia, expresa que la piscina de hidromasaje se encuentra sin uso debido a permanente anegamiento hacia las bodegas y subterráneos que se encuentran bajo ella. Esta filtración se debe a defectos en su construcción y ejecución.

Repreguntado para que diga el testigo si en esas condiciones la piscina de hidromasaje puede ser utilizada, señala que no se puede ocupar en estas condiciones y se encuentra sin uso al momento de realizar la visita a terreno, justamente para evitar el anegamiento del subterráneo.

Repreguntado para que diga cuáles son las causas de las fallas en la piscina de hidromasaje, responde que son su deficiente ejecución e impermeabilización debido a lo cual se filtra y se anegan los recintos que se encuentran debajo de ella.

Repreguntado para que diga cuál es el profesional responsable de la supervisión de la instalación de la piscina de hidromasaje, señala que el profesional a cargo de la obra debe velar por la correcta ejecución de todas las partidas, por lo cual debe supervisar la instalación e impermeabilización de la piscina de hidromasaje para efectos de que pueda tener un óptimo funcionamiento, especialmente evitando las filtraciones.

En cuanto al segundo punto de prueba, expresa que se remite a lo señalado previamente. Deja constancia que el abogado Daniel Orsini Yaconi le solicitó un peritaje de valoración de daños en relación al inmueble



«RIT»

Foja: 1

ubicado en calle San Ignacio N° 420 y 425 y Dieciocho N° 420, el cual fue evacuado con fecha abril de 2017, denominado CT1596-2017 por la empresa tasadores de Chile SpA y firmado por el testigo, en su calidad de arquitecto tasador. Hace presente que tiene catorce años de experiencia en la profesión, específicamente en el área de tasaciones y peritajes, habiendo realizado más de 50 peritajes relacionados con el tema, ignorando si se encuentra acompañado a la causa.

QUINTO: Que, por su lado, en audiencia cuya acta rola a fojas 150, a solicitud de la parte demandante de fojas 103, la parte demandada Constructora Santolaya Ltda. exhibió los siguientes documentos:

En custodia N° 2045-2017:

1.- Órdenes de reparación y correos electrónicos del edificio Casa Harrington.

2.- Informes técnicos de reparación de diferentes departamentos y áreas comunes de edificio Casa Harrington.

3.- Solicitud de entrega de copia de libro de obras.

4.- Copia de contrato de construcción de obra por suma alzada celebrado entre Casa Harrington Ltda. y Constructora Santolaya Ltda., de fecha 2 de mayo de 2011.

SEXTO: Que la parte demandada Constructora Santolaya Ltda., también a solicitud de la parte demandada, acompañó con fecha 14 de junio de 2017 copia de libro de obras de edificio Harrington, cuya solicitud fuera acompañada en la audiencia de exhibición de fojas 150, documento que se encuentra custodiado en las dependencias del tribunal bajo el N° 2376-17.

SÉPTIMO: Que, se tuvo por confesa a la demandada Inmobiliaria Casa Harrington Limitada de los hechos categóricamente afirmados en el pliego de posiciones que rola a fojas 216, de conformidad con resolución de fojas 210 de autos.

OCTAVO: Que, finalmente, se acompañó en autos, a fojas 159 a solicitud de la parte demandante de fojas 93, informe pericial elaborado por el perito judicial don Nicolás del Valle, constructor civil.

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



«RIT»

Foja: 1

1.- Que doña Gladys Gallardo Silva, es la Administradora de la Comunidad Edificio Harrington, ubicado en calle San Ignacio N° 415, comuna de Santiago, compuesto por dos edificios con acceso por calle San Ignacio N° 425, y un inmueble con acceso por calle Dieciocho N° 420, comuna de Santiago.

2.- Que la demandada Inmobiliaria Casa Harrington Ltda. es la propietaria primera vendedora del inmueble referido.

3.- Que la demandada Constructora Santolaya Ltda. fue la encargada de la construcción del inmueble referido.

DÉCIMO: Que la parte demandante solicita en estos autos se declare la obligación de las demandadas, en sus calidades de propietaria primera vendedora, en el caso de Inmobiliaria Casa Harrington Ltda., y de constructora, en el caso de Constructora Santolaya Ltda., de indemnizar los daños y perjuicios provenientes de las fallas, defectos, vicios y/o desperfectos en la construcción de los espacios comunes del edificio Harrington, ubicado en calle San Ignacio N° 415, comuna de Santiago, condenándoselas in solidum al pago de la suma de UF 2.794,5, equivalentes al día 21 de septiembre de 2016 a \$76.283.806.-, a título de daño emergente por concepto de reparaciones.

Por su parte, la demandada Inmobiliaria Casa Harrington Ltda. contesta la demandan indicando primeramente que, en atención a la naturaleza de los supuestos defectos alegados, la acción civil se encontraría prescrita; agrega que debe demostrarse un nexo causal entre los supuestos daños producidos y las fallas de construcción alegadas, cuestión que no quedaría bien explicada en la demanda, indicando finalmente, que no procede se indemnice por concepto de daño emergente si la acción u omisión que busca sancionarse no ha generado un perjuicio económico actual y efectivo a su patrimonio.

A su vez, la demandada Constructora Santolaya Ltda. indica primeramente que las cantidades solicitadas por la demandante no tienen respaldo alguno; señala que lo ejecutado por su parte fue realizado de acuerdo al proyecto respectivo y en buenas condiciones, lo que se vería acreditado por los permisos aprobados, añadiendo que el edificio fue construido de acuerdo a los estándares de calidad y durabilidad exigidos por



Foja: 1

la ley, probado con la recepción final del proyecto; por último, señala que la Ley General de Urbanismo y Construcción no contempla la solidaridad y que la cantidad de reclamada sería abultadísima para nuestra práctica jurisprudencial.

DÉCIMO PRIMERO: Que el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, dispone que el propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios.

Por su parte, el inciso cuarto de dicha norma agrega que los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el N° 3 del artículo 2003 del Código Civil.

Por último, los tres incisos finales del artículo previamente referido establecen:

“Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en los plazos que se señalan a continuación:

1. En el plazo de diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble.
2. En el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.
3. En el plazo de tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras.

En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos, las acciones prescribirán en el plazo de cinco años.

Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del señalado en el número 3, que se contará a partir de la fecha



«RIT»

Foja: 1

de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.”

DÉCIMO SEGUNDO: Que, primeramente, en cuanto a la prescripción alegada por la demandada Inmobiliaria Casa Harrington Ltda., cabe referir que según dispone el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo, la prescripción alegada, a saber, de tres años por tratarse de defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de obras, se cuenta a partir de la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces.

Que, en el caso de autos, la demandada Inmobiliaria Casa Harrington Ltda. no ha presentado antecedentes que permitan determinar el momento desde el cual empezó a correr la prescripción que alega, motivo por el cual su defensa será desestimada.

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

DÉCIMO CUARTO: Que, en cuanto al vicio consistente en filtraciones en el subterráneo, indica en el libelo que “los sistemas aplicados son inadecuados pues no aseguran la impermeabilidad actual ni futura de las losas que cubren el área de subterráneo”. Expresa a su vez que “las reparaciones ejecutadas en algunas fisuras bajo la losa, si bien es cierto tienen efectividad parcial al evitar la filtración en ese punto, generan que el problema se desplace hacia otros sectores”, añadiendo que “las soluciones adoptadas hasta la fecha por la cara negativa del elemento, no aseguran que el problema vaya a desaparecer, pues mientras exista filtración por la cara positiva, ésta continuará penetrando”.

Para acreditar sus dichos, se vale de prueba documental, testimonial y pericial.



Foja: 1

En cuanto a la documental, acompaña instrumento denominado “Informe de peritaje”, elaborado por don Izel Ustovic, constructor civil, respecto de la propiedad “casa Harrington”, el que se encuentra custodiado bajo el N° 1531-17. Dicho informe es reconocido por don Izel Kaflik Ustovic, quien comparece como testigo a los autos. Señala en la página 5 de tal informe que “en los asfaltos aplicados en frío sobre la losa bajo los pavimentos y jardineras, no se observa que contengan modificadores, siendo que son los que le otorgan elasticidad a los asfaltos”, y también que “tampoco se observa que estos productos aplicados cuenten con algún tipo de refuerzo que le permita soportar cierto grado de requerimiento de elongación”, concluyéndose a partir de lo anterior que “los sistemas aplicados son inadecuados pues no aseguran la impermeabilidad actual ni futura de las losas que cubren el área de subterráneo”, esto es, refiriéndose al defecto en los mismos términos expresados en la demanda. A ese informe se adjuntan fotografías que se indican como correspondientes a las losas del subterráneo, en las que pueden apreciarse manchas de filtraciones y que se consigna como “evidencia de filtración subterránea”. Finalmente, se agrega en las conclusiones de dicho informe que “las filtraciones dan evidencia que el sistema aplicado ha fallado y no ha podido asegurar que las aguas lluvias o de riego de las jardineras, eviten la infiltración de esas aguas hacia el piso inferior” (página 26 del informe).

El mismo autor del informe, como testigo, precisa que el peritaje fue elaborado a fines del año 2016, y que lo consignado en dicho informe le consta por visitas personales en los edificios y recintos afectados, edificio a que concurrió en distintas oportunidades y ocasiones climáticas, en días con y sin lluvias. Finalmente, sobre el punto, agrega que los daños encontrados sí tienen su origen en defectos constructivos, que tienen su origen en el caso de la filtración de pavimentos, en la ejecución o tipo de productos utilizados para evitar la infiltración de aguas lluvias.

A su vez, también acompaña documento denominado “Informe de peritaje”, sobre inmueble ubicado en calles Dieciocho N° 420 y San Ignacio N° 420 y N° 425, comuna de Santiago –el inmueble de autos–, peritaje de fecha abril de 2017 y que rola a fojas 129 de autos. Dicho informe no da



«RIT»

Foja: 1

cuenta circunstanciada de los defectos alegados, sólo se indica un monto estimado de reparación, por lo que se le restará valor probatorio al efecto.

Que la actora también acompañó informe denominado “Informe de visita N° 1489-14”, a nombre de la demandada Constructora Santolaya respecto de edificio y casona Harrington, que consigna los requerimientos respecto del inmueble, de fecha 27 de marzo de 2014, que se encuentra custodiado bajo el N° 1531-17. Se indica, respecto de requerimiento N° 9 “filtración hacia subterráneo -2, desde fisuras en rampa de acceso vehicular”, que se solicitará la reparación de este requerimiento a la empresa ejecutora de la impermeabilización.

Por su lado, y a solicitud de la propia demandante, la demandada Constructora Santolaya exhibió informe técnico de reparación, en custodia N° 2015-2017, de fecha 10 de julio de 2015, que respecto del requerimiento N° 9 del Informe de visita N° 1489-14, señala que “requerimiento será ejecutado por personal de post venta”.

Finalmente, en el informe pericial rendido en autos a solicitud de la parte demandante, acompañado a fojas 159, se indica respecto del defecto que se revisa que actualmente el edificio Harrington tiene filtraciones en el sector de estacionamientos, las que ocurrirían por tres causas, a saber, deficiencias en la membrana de protección, deficiencia en las piletas y/o tuberías de recolección de aguas lluvias y fisuras, acompañándose fotografías que dan cuenta de cada uno de estos casos. Se precisa, respecto de la deficiencia en la membrana de protección, que la reparación de este tipo de filtraciones, necesariamente tiene que ser efectuada por la parte superior de la losa, de esta manera se asegura que el agua de infiltración no corroa las armaduras y que aflore en otras partes. Por su lado, en cuanto a las fisuras en la rampa de acceso vehicular, indica que cuenta con una gran cantidad de fisuras, muchas de ellas tratadas, pero que sin embargo no se ha dado solución total al problema.

Que analizada la prueba conforme lo dispuesto en artículos 346, 384 y 425 del Código de Procedimiento Civil, puede tenerse por acreditado que existen en el inmueble de autos problemas de filtraciones al subterráneo, y que tales filtraciones se producirían por deficiencias en la membrana de protección y fisuras en la rampa de acceso vehicular, esto es, que tienen su



Foja: 1

causa en defectos en la construcción del inmueble, motivo por el cual se tendrá por acreditado lo alegado en la demanda en este punto.

DÉCIMO QUINTO: Que, respecto al defecto que refiere como “problemas en el sistema eléctrico”, indica en el libelo que: a) se observan situaciones anómalas, que el sistema de condensadores no está funcionando de forma adecuada (los valores del factor de potencia se encuentran por debajo de los parámetros aceptados), b) que la iluminación de emergencia en los pasillos y las cajas escala no funciona adecuadamente, c) que los conductores que son transportados desde el tablero general no se encuentran ordenados y no cuentan con marcas que puedan indicar su función, infringiendo la norma respectiva, d) que los sistemas de iluminación están instalados sobre cajas de distribución que no cuentan con la tapa para que cubran las conexiones como requiere la norma pertinente, e) que el equipo no cuenta con burletes de goma que den mayor protección a los cables de los filos y f) que varias luminarias de pasillos evidencian problemas como iluminación deficiente y activación incorrecta.

Que en cuanto a la letra a) para acreditar tal defecto, se valió en primer término de informe denominado “Informe de peritaje”, elaborado por don Izet Ustovic, constructor civil, el que se encuentra custodiado bajo el N° 1531-17. Se consignan en tal informe los mismos problemas señalados en la demanda, en términos idénticos, agregándose fotografías que darían cuenta del desperfecto acusado.

Que tal informe fue ratificado por el testigo don Izet Ustovic en la prueba testimonial rendida en autos, quien precisa al efecto que en dicho informe también intervino don José Fuentes Jiménez, eléctrico autorizada por SEC.

Que, a su turno, don José Fuentes Jiménez también comparece como testigo, reconociendo lo señalado en el apartado de “problemas en el sistema eléctrico” (páginas 8 a 12 del informe) del informe previamente referido.

A su vez, también acompaña documento denominado “Informe de peritaje”, sobre inmueble ubicado en calles Dieciocho N° 420 y San Ignacio N° 420 y N° 425, comuna de Santiago –el inmueble de autos–, de fecha abril de 2017 y que rola a fojas 129 de autos, documento al que no se le



«RIT»

Foja: 1

dará valor probatorio al señalar genéricamente “Problemas eléctricos” sin dar cuenta con precisión a que defectos se refiere.

Por último, la parte demandante también contó con prueba pericial, consistente en el informe evacuado por el perito Nicolás del Valle, quien señala que es difícil pronunciarse sobre este punto sin haber conocido el factor de potencia que la comunidad tenía al inicio de su operación, pero suponiendo que la empresa fue profesional se podría pensar que el factor de potencia estaba correcto al inicio de la operación. Agrega, que al verificar las últimas boletas de Enel, no presenta cobro adicional por un mal factor de potencia, por lo que se puede concluir que el factor en promedio no es significativo como para pagar alguna multa.

Así, teniendo presente que la prueba rendida es contradictoria, por cuanto el informe en custodia 1531-2017, ratificado por los testigos don Izet Ustovic y don José Fuentes Jiménez, contradice lo que sostiene el peritaje de fojas 159, y conforme lo dispuesto en el artículo 428 del Código de Procedimiento Civil, se estará a lo señalado en el peritaje, por cuanto éste da cuenta que para arribar a sus resultados verificó las boletas de Enel, observando que no existían cargos adicionales por un mal factor de potencia, sin embargo el informe elaborado por Izet Ustovic, da cuenta de la existencia de una mayor gasto, tanto en consumo como en multas, pero no señala en que fundamenta tal conclusión, por lo que la demanda en este punto será desestimada.

Que en cuanto a la letra b) el informe pericial evacuado por el perito Nicolás del Valle, indica que verificando los planos eléctricos del edificio pudo comprobar que en pasillo, acceso y cajas de escala cuentan con más de una lámpara de emergencia por recinto. Añade que actualmente se puede dar cuenta de que el sistema del edificio está totalmente intervenido en el sector de los pasillos, las luminarias que estaban por defecto fueron cambiadas a un sistema de lámparas led que no contempla un sistema de emergencias autónomo. Agrega, que para el caso de las cajas escalas, actualmente se dispone de un sistema mixto, es decir, existen lámparas led y de emergencia lo que permitió efectuar una inspección al sistema primitivo del edificio.



«RIT»

Foja: 1

Que lo anterior se ve refrendado por Informe de peritaje, elaborado por don Izet Ustovic, constructor civil, el que se encuentra custodiado bajo el N° 1531-17, ratificado por el mismo al declarar como testigo, quien precisa al efecto que en esta parte del informe también intervino don José Fuentes Jiménez, eléctrico autorizada por SEC, quien también declaro como testigo. Al respecto señalan que en la inspección notaron que el equipo de iluminación de emergencia instalado ha sido adaptado para funcionar como iluminación de emergencia.

Que por consiguiente, la prueba rendida da cuenta que la iluminación en estudio fue modificada, lo que impide determinar la existencia de un defecto de construcción, debiendo desestimarse la demanda en este punto.

En cuanto a la letra c) el informe pericial evacuado por el perito Nicolás del Valle, señala que en el caso de la bandeja porta conductores, hay varios puntos en los que existe un ordenamiento mediante amarras plásticas y en otros lugares este ordenamiento no existe, lo que es coincidente con el informe en custodia 1531-2017, elaborado por don Izet Ustovic y don José Fuentes Jiménez, de manera que se encuentra acreditado que los conductores no se encuentran suficientemente ordenados ni cuentan con marcas, sin embargo, los informes no refieren que esta situación constituya un defecto en la construcción, como lo sostiene la parte demandante, por lo que la demanda será igualmente desestimada en este punto.

En cuanto a la letra d) el informe pericial evacuado por el perito Nicolás del Valle, señala que en cuanto a las tapas en cajas de distribución, actualmente todas las cajas de pasillos y escalas visibles cuentan con sus respectivas tapas, reiterando que dada la intervención y cambio de equipos en todos los pasillos y parte de las cajas escalas, no se puede asegurar nada con certeza sobre el punto, lo que llevará a rechazar el libelo en este punto.

Finalmente, para acreditar las letras e) y f), se acompañó informe elaborado por don Izet Ustovic, constructor civil, el que se encuentra custodiado bajo el N° 1531-17, que daría cuenta que el equipo no cuenta con burletes de goma y que varias luminarias de pasillos tiene iluminación deficiente y activación incorrecta, sin embargo, no señala cuál es el origen de dichas fallas, atendido que ha quedado establecido la intervención



«RIT»

Foja: 1

posterior a la construcción en los equipos existentes, lo que lleva a desestimar la demanda en este aspecto.

DÉCIMO SEXTO: Que respecto del defecto “existencia de grietas y/o fisuras múltiples en muros y fachadas”, la actora expresa que los edificios que forman el inmueble de autos presentan fisuras en los siguientes sectores: fachada calle Dieciocho, fachada calle San Ignacio, fachada interior norte, losas en subterráneos, zócalos casona, fachada traga luz casona, interior casona, patios entre edificios y muro medianero norte y sur. Añade que algunos de los defectos que son visibles corresponden a deterioro superficial, grietas y fisuras y que si bien hoy no implican riesgos, con el tiempo el daño se acentuará más. También refiere que tales grietas y fisuras implican daños a la impermeabilidad de los muros y a la estética de los mismos.

Para acreditar tal punto, también se vale de informe denominado “Informe de peritaje”, elaborado por don Izel Ustovic, constructor civil, el que se encuentra custodiado bajo el N° 1531-17, informe que fuera reconocido por su autor al concurrir a declarar como testigo. En dicho documento se refieren los mismos defectos indicados en la demanda, añadiéndose que sin un estudio detallado del proyecto no es posible determinar a ciencia cierta qué acontecerá en el futuro con dichas fisuras, pero que sí es posible afirmar que tales grietas y fisuras son visibles y evidentes en las distintas estructuras de los edificios analizados, y que obedecen a un problema constructivo, teniendo su origen en la deficiente ejecución de los trabajos, en la calidad de los materiales empleados o una combinación de ambos. Luego se adjuntan fotografías que dan cuenta de grietas, fisuras y descascaramiento de pintura. Por último, en las conclusiones de tal informe, se expresa que las pinturas aplicadas no eran las adecuadas debido a que esas pinturas especificadas carecen de la elasticidad para absorber las deformaciones de los muros existentes (muros de las fachas de conservación histórica).

También se vale de documento denominado “Informe de peritaje”, de fecha abril de 2017 y que rola a fojas 129 de autos. En dicho informe no se da cuenta circunstanciada de los defectos alegados, sólo se indica un monto estimado de reparación, por lo que son se le dará valor probatorio al efecto.



Por su lado, en cuanto a la prueba pericial rendida en autos, el informe evacuado por el perito don Nicolás del Valle indica que existen diversos problemas de grietas o fisuras, los cuales clasifica según sus causas. Primero, indica que hay filtraciones de humedad, las que se ubicarían en muro conlindante con jardines Palacio Cousiño y Patio Dos. Luego, indica que hay problemas de capilaridades, que se puede encontrar en varias partes del edificio producto de la mala aislación del muro con la humedad y continuos ciclos de humedad y secado. También indica que hay problemas de unión de diferentes materialidades, indicando que se aprecian diferentes problemas atribuidos a una mala terminación o solución al encuentro de diferentes materialidades, indicando que no se pudo apreciar soluciones constructivas tendientes a absorber estas dilataciones diferenciadas, como sería una malla de fibra de vidrio en las uniones. Por último, también indica que hay problemas en la fachada de conservación histórica, señalando que es claro que el tratamiento que se utilizó en la parte baja de la estructura, no fue el más adecuado o no contempló el estado de esta sección de la estructura y que esto se ratifica al ver el estado de los pisos superiores que presentan muy poco deterioro, incluso la parte más alta está en perfectas condiciones.

Que analizando la prueba conforme a las reglas dispuestas en los artículos 346, 384 y 425 del Código de Procedimiento Civil, se encuentra acreditado que existen fisuras y grietas en los muros, las que, por ser provocadas por tratamientos y soluciones no adecuadas a problemáticas de la construcción, constituyen defectos de construcción del inmueble.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que respecto del defecto consistente en apozamiento de aguas en patio casona, la actora indica que se observa agua lluvia acumulada en patio casona, debido a que el agua no escurre hacia los sumideros existentes, ello se debe a una deficiente ejecución en los niveles de los pavimentos.

Para acreditar tal defecto, se vale del documento denominado “Informe de peritaje”, elaborado por don Izet Ustovic, informe que se encuentra custodiado bajo el N° 1531-17 y que fuera reconocido por su autor en autos, quien compareció como testigo. El informe se refiere al



«RIT»

Foja: 1

defecto en los mismos términos que la demanda, adjuntando dos fotografías en las que se puede apreciar el apozamiento que se refiere.

También se vale de documento denominado “Informe de peritaje”, elaborado por el arquitecto tasador don Matías Alonso Ascui, al que se le restará dar valor probatorio al sólo señalar “Apozamiento aguas lluvias” sin explicar en qué consiste o cómo se origina.

Finalmente, la actora también se vale de prueba pericial, consistente en el informe evacuado por el perito tasador don Nicolás Del Valle, que rola a fojas 159. En dicho informe se revisa cada sector en el que existe apozamiento, precisándose respecto de “patio interior casona”, que es el defecto alegado en la demanda, correspondiente al punto 4.3 del informe, que en general se tiende a apozar el agua en varios sectores, existe una pileta que está en un plano más alto lo que ocasiona que el nivel del agua tiene que subir para su ingreso a la pileta y pendientes no tan claras lo que permite el deterioro del borde perimetral del patio.

Que analizada la prueba conforme a las reglas dispuestas en los artículos 346, 384 y 425 del Código de Procedimiento Civil, y tomando en consideración especialmente el informe pericial de fojas 159, se ha acreditado que existen sectores con apozamiento de aguas en el patio de la casona, y que tales apozamientos se deben a que existe una pileta que está en un plano más alto y a que hay pendientes no tan claras, lo que constituye un vicio en la construcción del inmueble.

DÉCIMO OCTAVO: Que, por último, en cuanto al defecto “filtración en piscina de hidromasaje”, señala la demandante que la piscina está inoperativa debido a filtración de las aguas hacia las bodegas inmediatamente bajo ella en el subterráneo y su efecto es anegamiento y daño a esos recintos, provocados por el agua que se escurre (infiltra) a través de la losa, filtración que sería debido a un defecto en su construcción o ejecución.

Que para acreditar tal punto, la actora también se vale del informe custodiado bajo el N° 1531-17, elaborado por el perito don Izel Ustovic, quien reconoce su informe al comparecer como testigo en autos, informe que se refiere al defecto en los mismos términos que la demanda.



«RIT»

Foja: 1

Que, por su parte, al informe que rola a fojas 129, se le restará valor probatorio, al señalar genéricamente “Inoperabilidad de piscina hidromasaje”, sin entregar ninguna explicación de cómo llego a dicha conclusión.

Finalmente, en cuanto el informe pericial evacuado en autos, rolante a fojas 159, en este se señala que se toma la decisión de llenar la piscina y probar su estado, no detectándose filtraciones al piso inferior ni pérdida del nivel de la piscina de hidromasajes al término de la prueba. Sólo se constató que los jet de la piscina estaban mal instalados, lo que impediría su posterior registro y mantención.

Teniendo presente que la prueba evaluada resulta contradictoria entre sí, por cuanto el informe pericial de fojas 159 contradice lo que sostiene el informe de Izel Ustovic, y conforme lo dispuesto en el artículo 428 del Código de Procedimiento Civil, se estará a lo señalado en el peritaje, esto es, que no se detectan filtraciones en la piscina de hidromasajes, por cuanto el perito realizó una prueba llenando de agua la piscina y observando que no existían filtraciones, a diferencia del informe de Izel Ustovic, que da cuenta de las filtraciones “según información de la administración”, esto es por lo contado por terceros, sin realizar alguna prueba al respecto, por lo se rechazará la demanda en este punto.

DÉCIMO NOVENO: Que, en cuanto a las alegaciones de la demandada Inmobiliaria Casa Harrington Ltda. en cuanto a que no procedería se indemnice por concepto de daño emergente si la acción u omisión que busca sancionarse no ha generado un perjuicio económico actual y efectivo a su patrimonio, estas serán desestimadas, por cuanto no se acreditó que se encuentren reparados por la demandada, los defectos de construcción que han sido probados en autos. Así, la demandada exhibió órdenes de reparaciones efectuadas al edificio Harrington, las que se encuentran en custodia N° 2015-2017, y dentro de las cuales se encuentra la orden de reparación N° 22653, en la que se consigna “Impermeabilizar rampa vehicular por filtración hacia subterráneos -2”, con fecha de reparación 23 de julio de 2015, sin embargo, no obstante las reparaciones efectuadas en dicha fecha y reconocida en la demanda, el defecto persistía a la fecha de los informes presentados en autos (fines de 2016, en el caso del



«RIT»

Foja: 1

informe elaborado por don Izel Ustovic, custodia N° 1531-17, y 29 de junio de 2017, fecha de audiencia de reconocimiento efectuada por el perito designado en autos para elaborar el informe pericial de fojas 159).

VIGÉSIMO: Que, en cuanto a la alegación de la demandada Constructora Santolaya Ltda. en cuanto a que lo ejecutado por ella fue realizado de acuerdo al proyecto respectivo y en buenas condiciones, siendo el certificado de recepción final del proyecto prueba de lo anterior, ésta será desestimada, toda vez que se ha acreditado debidamente la existencia de defectos en la construcción del inmueble.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que por consiguiente, estando acreditadas las calidades de propietaria primera vendedora y de constructora, desechadas las alegaciones opuestas y probados los defectos referidos en los motivos 14°, 16° y 17°, las demandadas deberán indemnizar los perjuicios que se deriven de tales defectos.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que el actor solicita se le indemnice el costo económico para efectuar la reparación de los daños y que desglosa del siguiente modo: UF 991.- para ejecutar soluciones de carácter definitivo sobre la losa bajo pavimentos y en el interior de las jardineras centrales de baja profundidad; UF 1.255,22.-, por concepto de reparación pinturas de fachadas y muros y UF 105,7.- por concepto de reparación de agua lluvia en patio casona.

Para efectos de acreditar los perjuicios, se vale de “Informe de peritaje” emitido por el arquitecto tasador don Matías Alonso Ascui, quien, comparece en autos como testigo ratificando su informe, documento al que se le restará valor probatorio, por cuanto se limita a referir una suma para cada defecto acreditado en autos, sin explicar la forma en que llega a ese valor.

La actora también acompaña “informe de peritaje” elaborado por el constructor civil don Izet Kaflik, quien comparece como testigo en autos ratificando su informe. En dicho informe (en custodia N° 1531-17, páginas 29 a 32) se realiza una estimación circunstanciada de los gastos de reparación.

Así, en cuanto a “reparación por falla en la carpeta de impermeabilización, losa subterráneos”, se indica en el informe que “se



«RIT»

Foja: 1

recomienda ejecutar una solución de carácter definitivo”, estimándose un monto de reparación por la suma de \$25.859.709.- (equivalentes a UF 991.- al día 17 de julio de 2016).

En cuanto a las “reparaciones pinturas fachas y muros”, se indica que el monto total de reparación de los problemas que se pormenorizan en el informe alcanza la suma de \$32.130.480.-, lo que incluiría raspado de base, lijado de muros, reparación de grietas, sello grietas y pintura con propiedades elásticas.

Finalmente, en cuanto al “apozamiento de agua lluvia en patio casona”, valoriza un costo total de reparación ascendente a la suma de \$2.773.000.-, precisando que los trabajos incluyen “el retiro del pavimento existente, nivelar la base hacia los sumideros (piletas) y reinstalación del pavimento”.

Que analizando el informe conforme lo dispuesto en el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, habrá de tenerse por acreditada la existencia de perjuicios para la actora por la suma de \$60.763.189.-, consistentes en los costos de las reparaciones de los defectos constructivos, daños que consisten en un perjuicio económico actual y que derivan de los defectos acreditados.

VIGÉSIMO TERCERO: Que, finalmente, cabe reiterar que el artículo 18 de la Ley de Urbanismo y Construcción contempla en su inciso 1º que El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, 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. Por su parte, en su inciso 4º, dispone que los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas.

Que así, ante la petición que los demandados sean condenados “in solidum”, cabe señalar que en nuestro ordenamiento la solidaridad sólo puede establecerse por la convención, el testamento y la Ley, de modo que, no estableciéndose en la Ley General de Urbanismo y Construcciones la solidaridad respecto de la primera vendedora y constructora por los daños



«RIT»

Foja: 1

que se deriven de defectos en la construcción, no puede asignársele tal carácter.

Así, de la norma transcrita precedentemente ha de entenderse que la actora está facultada para perseguir el pago íntegro de la indemnización a cualquiera de las demandadas, sin perjuicio del derecho que le entrega a la Inmobiliaria Casa Harrington de repetir en contra de la empresa constructora Santolaya Limitada por su responsabilidad en los defectos de construcción acreditados en autos, y del derecho de la empresa constructora de interponer las acciones legales que estime procedentes a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas.

VIGÉSIMO CUARTO: Que el monto de la indemnización del daño emergente devengará el interés corriente desde la fecha en que la sentencia quede firme o ejecutoriada, hasta la poca de su pago efectivo.

VIGÉSIMO QUINTO: Que la restante prueba rendida no pormenorizada en los considerandos precedentes, entre ellas la confesión ficta que solo se limita a copiar los defectos de construcción señalados en el libelo, no altera de modo alguno lo concluido.

Y atendido, además, las disposiciones contenidas en los artículos 160, 170, 342 y siguientes, 384, 425 y 428 del Código de Procedimiento Civil, artículos 1698 y 1702 del Código Civil y Ley General de Urbanismo y Construcción, **se declara:**

I.- Que se acoge parcialmente la demanda deducida a fojas 1, condenándose a las demandadas, Inmobiliaria Casa Harrington Ltda. y Constructora Santolaya Ltda., en sus calidades de propietaria primera vendedora y constructora, respectivamente, a pagar a la parte demandante la suma de \$60.763.189, en la forma referida en el motivo 23º y con los intereses indicados en el motivo 24º del fallo.

II.- Que se condena en costas a las demandadas.

Notifíquese y regístrese.-

Pronunciada por María Soledad Jorquera Binner, Juez Titular.-

Autoriza María Cristina Ramos Jara, Secretaria Subrogante.-



«RIT»

Foja: 1

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



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

A contar del 07 de abril de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>