

NOMENCLATURA	: 1. [40]Sentencia
JUZGADO	: 9º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL	: C-6279-2017
CARATULADO	: ROMERO/CONSTRUCTORA ARMAS LTDA.

Santiago, veinticinco de Marzo de dos mil diecinueve

VISTOS:

En presentaciones de 31 de marzo de 2017, y de 6 de junio de 2017, comparece don Manuel Eduardo Inzunza González, abogado, domiciliado en Cerro El Plomo N°5931, oficina 103, comuna de Las Condes, en representación de don MAURICIO RAÚL ROMERO NÚÑEZ, ingeniero civil industrial, domiciliado en Avenida Presidente Kennedy N°6575, departamento 57, comuna de Las Condes; demandando en juicio sumario de indemnización de perjuicios por responsabilidad estricta vicaria y solidaria derivada del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) a INMOBILIARIA ARMAS LAS CONDES CAPITAL SpA, administrada y representada por Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A, sociedad de giro de su denominación, representada por don Rodrigo Andrés Vargas Muñoz, contador auditor; todos domiciliados en Avenida Manquehue Sur N°1220, comuna de Las Condes; a don CHRISTIAN QUIJADA MARTÍNEZ, arquitecto, domiciliado en Avenida Manquehue Sur N°1220; y a CONSTRUCTORA ARMAS LIMITADA, del giro de su denominación, domiciliada en Avenida Manquehue Sur N°1220, representada legalmente por don Cristián Armas Morel, ignora profesión u oficio y doña Jimena Illanes Diez, ignora profesión u oficio, ambos del mismo domicilio de su representada.

Inmobiliaria Armas Las Condes Capital SpA, ha proyectado la construcción de un conjunto denominado “Las Condes Capital” (El Edificio), compuesto por 2 condominios, condominio Torre Los Militares o “Torre A”, y Torre Cerro El Plomo o “Torre B”. Este conjunto comprende



Foja: 1

en su totalidad departamentos, oficinas, bodegas, estacionamientos y locales comerciales. El inmueble objeto de autos se emplazada en la Torre B, que tiene su acceso principal por la calle Cerro el Plomo N 5931, comuna de Las Condes, un edificio de oficinas de 19 pisos más piso retirado y 5 subterráneos, un local comercial en el piso uno, un local de Servicio Público y un zócalo con locales comerciales distribuidos en un sector boulevard. Tal emplazamiento urbano se realizó de conformidad a los planos de arquitectura de la empresa Armas Arquitectos, Ingenieros y Asesores S.A, siendo el arquitecto a cargo don Christian Quijada Martínez, y su construcción fue encargada totalmente a la empresa Constructora Armas Limitada. La construcción fue recibida definitivamente por la Dirección de Obras Municipales de Las Condes, mediante certificado de Recepción final parcial N°156 de 17 de abril de 2014, complementado y rectificado mediante Resolución Novena N°17 y 19 de 27 de junio y 14 de julio respectivamente.

El 29 de julio de 2014 don Mauricio Romero Núñez compra a Armas Las Condes Capital SpA, según contrato de compraventa acompañado, la oficina N°103 del primer subterráneo, de la torre “Cerro El Plomo” o Torre B, y los estacionamientos N°813 y 814, del quinto subterráneo, ambos de la torre “Los Militares” o Torre A.

El precio total de la compraventa fue la suma de 7.566 UF, pagado a) 1.514 UF, por su valor diario a la fecha del contrato mencionado, y b) 6.052 UF, con cargo a un mutuo hipotecario por igual cantidad de UF a 360 meses a contar del 1 de agosto de 2014.

Don Mauricio Romero, recibió las instalaciones en septiembre de 2014, misma fecha desde que se iniciaron los problemas, dado que desde que comenzaron a funcionar los restaurantes del boulevard del mismo proyecto, se detectaron fuertes olores de comida en las oficinas y pasillos exteriores, situación de gran magnitud impidió arrendar las oficinas, tal como manifestaron varios de los interesados que las visitaron.

Dichos olores eran producto de problemas en el sistema de extracción de aire en la cocina de uno de los restaurantes del boulevard, que tiene conexión directa al patio exterior del edificio. Esto se vio agravado por la



Foja: 1

falla en la puerta de acceso del patio al interior del edificio, la que no se cerraba correctamente y hacía que los olores se filtraran hacia el interior.

Si bien actualmente el problema persiste, ha sido atenuado por una serie de gestiones y reparaciones realizadas por la inmobiliaria. Sin embargo, estos trabajos tuvieron una duración aproximada de 8 meses, significando un despliegue de trabajadores en el piso, constantes ruidos molestos, entre otros hechos que hicieron imposible arrendar la oficina antes de mayo de 2015.

La oficina se arrendó en mayo de 2015, no obstante, al problema de olores mencionado anteriormente, se sumó uno nuevo. Por lluvias ocurridas ese mismo mes, la oficina se filtró en varias partes de sus dependencias, generando un alto nivel de humedad que se percibía de inmediato al ingresar, retrasando la entrega al arrendatario.

Una vez entregada la oficina, en agosto, nuevamente hubo problemas de filtraciones e inundaciones por las lluvias de la temporada, 3 de las de las 5 oficinas, más la sala de reuniones quedaron totalmente inundadas debiendo cambiar completamente el piso flotante del inmueble, tal como dan cuenta correos electrónicos acompañados. En esta ocasión, el arrendatario autorizó a la constructora a que realizara las reparaciones pertinentes mientras él estaba trabajando en la misma, hecho que se prolongó por 3 meses. Todo este tiempo debieron convivir con maquinaria dispuesta en el recinto, tránsito de trabajadores, ruidos molestos y polvillo a consecuencia de las intervenciones que afectaron no sólo al arrendatario, sino que a todos los propietarios de las oficinas del piso, haciendo insostenible la situación.

Esto ya dejaba al descubierto la mala construcción y terminaciones de la oficina, y la deficiente calidad de los trabajos realizados.

En marzo de 2016, las lluvias nuevamente causaron inconvenientes, otra vez se apreciaban filtraciones e inundaciones en los mismos lugares, lo que generó gran humedad. Sin embargo, esto ya comenzaba a agravarse, debido a que era posible evidenciar moho en las paredes de la oficina, hecho que empeoró con las grandes lluvias e inundaciones que afectaron a Santiago en abril de 2016, haciendo necesario cambiar nuevamente el piso de la oficina.



Foja: 1

Debido a la gravedad de los perjuicios causados en el inmueble, Armas, decidió trasladar al arrendatario a 2 oficinas de metraje equivalente, en el piso 18 del edificio mientras se realizaban los arreglos. En esa oportunidad manifestaron que dichos trabajos tendrían una duración máxima de 30 días, quedando estipulado en un acuerdo firmado entre don Mauricio Romero y la Constructora Armas Limitada, en donde esta última se comprometía a reparar las filtraciones, trasladar a los arrendatarios a las oficinas 1811 y 1812, pagar los gastos comunes de las 3 oficinas por el periodo de ejecución de los trabajos de reparación, a respetar el plazo pactado de 30 días, entre otros.

El traslado del arrendatario se hizo efectivo el día 25 de abril de 2016, a oficinas que tenían varias desventajas respecto a la oficina 103 original, por ejemplo: a) no contaban con aire acondicionado en todas las oficinas, b) falta de cocinilla o kitchenette, c) espacio separado en 2 oficinas, debiendo el personal transitar por los pasillos del edificio para ponerse en contacto, d) iluminación de menor estándar a la instalada en la oficina original.

Las reparaciones mencionadas no duraron 1 mes sino que se extendieron por 7 meses, y como si fuera poco, no surtieron ningún efecto, ya que en diciembre de 2016 la oficina volvió a presentar filtraciones por las ventanas y corriente de agua por las paredes de la cocina.

Luego de 2 años y 3 meses aproximadamente de la entrega de la oficina 103, los problemas no se han solucionado, causando un grave perjuicio al arrendatario y al actor, ya que además de las molestias ha soportado el cobro de los gastos realizados por el arrendatario y no ha percibido canon de arriendo por 7 meses, tiempo que duraron los trabajos, ya que como inicialmente durarían 30 días, se pactó que debido a las incomodidades el arrendatario no pagara el canon durante ese tiempo. Así, se prolongó la no percepción de la renta, por un hecho ajeno a la voluntad de las partes, atribuible a la negligencia de la constructora, causándole graves perjuicios.

Los hechos descritos evidencian el mal manejo de la Inmobiliaria Armas ante las fallas detectadas, ya que nunca han sido capaces de solucionar definitivamente el tema. Además, vulnera las expectativas de don



Foja: 1

Mauricio Romero causando un gran costo emocional y monetario, puesto a que al efectuar la compra de un inmueble nuevo, jamás pensó que estaría involucrado por largo tiempo en una disputa extrajudicial con la entidad vendedora, que si bien ha tratado de minimizar los daños, no han logrado ser resueltos definitivamente, mostrando una actitud despreocupada y abusiva.

La Inmobiliaria ha tratado de que el actor firme un finiquito, recibiendo a su entera satisfacción las reparaciones, extinguiendo todas las acciones que por estos hechos pudieran generarse, situación arbitraria e ilegal, ya que no se han solucionado las fallas y defectos constructivos del inmueble. Al día de hoy los gastos comunes continúan impagos.

En cuanto al derecho, respecto de la responsabilidad por los daños y perjuicios provenientes de fallas o defectos de la construcción causados por la construcción de las viviendas que expenden, el DFL N°458 protege a los propietarios de las viviendas que los sufran. Tal norma dispone que “Las disposiciones de la presente ley prevalecerán sobre cualquiera otra que verse sobre las mismas materias, sin perjuicio de las disposiciones que contenga el Decreto Ley de Reestructuración del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. En consecuencia, se entenderán derogadas las disposiciones de otras leyes que fueren contrarias a las de la presente ley”.

La norma que le atribuye responsabilidad al propietario primer vendedor, en este caso la Inmobiliaria Armas, es el artículo 18 LGUC, que opera como una norma de protección de orden público, a favor de los primeros compradores de una vivienda, y permite que puedan solicitar una indemnización de perjuicios, por daños patrimoniales y morales, provenientes de las fallas o defectos causados por la deficiente construcción.

La norma establece en su inciso 1° 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”.



Foja: 1

Esta responsabilidad, (a) es de corte objetivo, (b) exige vicios de construcción, (c) un nexo causal entre las fallas y los perjuicios causados a los compradores de las viviendas, y (e) la existencia de daños.

En cuanto a la responsabilidad objetiva del propietario primer vendedor Fernández Richard (Fernández, Responsabilidades, ob. cit., p. 42) explica que el propietario primer vendedor “es el principal responsable de la obra, ya que responde de todos los daños”. Ha sido el legislador el que ha dispuesto que no es necesario acreditar la imputabilidad subjetiva, culpa o dolo, respecto de la empresa inmobiliaria. La sola existencia del defecto en el resultado de la construcción permite dar por establecida la responsabilidad.

Barros lo explica, señalando que “Es particularmente importante en materia de responsabilidad por construcciones atender a que el hecho objetivo que le da lugar no se refiere primeramente a una conducta de los responsables, sino a una calidad de lo construido” (Barros, Tratado, ob. cit., p. 773), porque la obligación del constructor es una obligación de resultado (Barros, Tratado, ob. cit., p. 774).

Por otra parte, la responsabilidad del propietario primer vendedor procede por sus propias actuaciones o por las de terceros. Así, la inmobiliaria demandada deberá responder por sus propias actuaciones y por las de aquellos agentes que le ley le asigna deberes de cuidado, a título de subcontratistas.

El inciso 4º así establece de forma expresa que “Sin perjuicio de lo establecido en el N°3 del artículo 2003 del Código Civil, 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”.

La jurisprudencia ha sentenciado que se trata de una clase de responsabilidad solidaria o in solidum con el proyectista y con el constructor.



Foja: 1

En efecto, la responsabilidad recae por las fallas o defectos de construcción, bastando que se acrediten tales anomalías para que responda la empresa inmobiliaria demandada.

Las inmobiliarias son las encargadas de todo el desarrollo del proyecto, de la adquisición del sitio, construcción del inmueble, promoción y venta. Si bien no construirá, es la encargada y responsable de la elección de la empresa constructora, por tanto, debe supervisar a ésta en la elaboración de las obras. Por ello, el DFL N°458 los hace responsable solidariamente, sin perjuicio del derecho a repetición contra los posibles responsables.

Barros señala que el empresario de la construcción responde de forma análoga al fabricante, puesto que coloca en el mercado viviendas que personas comprarán, generando expectativas de calidad (Barros, Tratado, ob. cit., p. 779). Como se trata de un público no especialista se justifica el agravamiento de su responsabilidad. Bajo la Ley N°19.496, le llamaríamos consumidores.

Las únicas defensas posibles serían el caso fortuito o fuerza mayor; que en autos no se cumplen, ya que, en reiteradas ocasiones la inmobiliaria tuvo la oportunidad de enmendar las fallas constructivas, sin que fuera efectivo, por su negligencia en las reparaciones, ya que de haber actuado de forma eficaz, no habrían vuelto a ocurrir las inundaciones y filtraciones.

En relación a las fallas o defectos de la construcción, el artículo 18 referido, emplea las expresiones “fallas o defectos”, se trata de conceptos más amplios que los descritos en el Código Civil que refieren a “ruina”.

Por calidad entendemos, como lo ha expuesto Barrientos, el uso para el cual se destinan las cosas, en este caso las oficinas, incluyendo los arriendos (Barrientos, Francisca [2010]).

Para determinar las afectaciones a la calidad del inmueble y la seguridad de las personas que harán uso de ella, se debe considerar las “expectativas razonables” de quien compra, tal como ocurrió con el actor, quien compró la oficina con el fin de arrendarla y generar una entrada económica para incrementar su patrimonio. Expectativa que, se ha visto mermada.

En el inmueble adquirido por el actor, se pueden apreciar fallas o defectos en los elementos constructivos o de las instalaciones, que se definen



Foja: 1

como “todo elemento resistente u orgánico de una construcción, como cimientos, muros soportantes, suelos, pilares, techumbres, torres y otros análogos” (artículo 1.1.2 de la OGUC), tales como, fallas en la:

- instalación y sellado de ventanales que rodean la oficina, que derivó en la filtración del agua por las mismas.

- impermeabilización interna y externa. La primera, con presencia de grietas y fisuras, que favorecían el traspaso de agua; y, la segunda, con deficiente aplicación de sellos cementicios en los encuentros losa/muro y en las palmetas periféricas.

- diferencia de altura entre viga de hormigón de coronación en relación al último muro cortina.

- cambio de altura en viga existente, que produce una junta sin tener estanqueidad entre muro cortina y viga de hormigón, favoreciendo el ingreso de agua hacia el interior del edificio.

- sellos climáticos cortados o con posibilidad de falla, según informe técnico que acompañará.

- problemas en los extractores de aire, que ocasiona filtración de olores de restaurantes del boulevard.

También, fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, tales como piso flotante inflado por la humedad existente en el lugar, y pintura en techo y paredes, mojada, hinchada y con moho por la humedad.

Todos estos daños, incluyendo los vicios o defectos, fueron notificados en innumerables ocasiones a la demandada vía correo electrónico, telefónica y por todos los canales disponibles, exigiéndosele las reparaciones correspondientes. Sin embargo, éstas no han sido satisfactorias, pues al llover reaparecen los problemas, incrementándose y haciéndose insostenibles en invierno.

Existe nexo causal entre las fallas o defectos de la construcción y los perjuicios, pues todos los perjuicios y daños que se aprecian en la oficina 103, provienen de forma inequívoca de la deficiente construcción y posterior reparación. De aplicarse teorías, como la de la equivalencia de las condiciones, y se suprimen las fallas o defectos constructivos mediante una “supresión mental hipotética” se concluye que no habría daños.



Foja: 1

Por otra parte, si se aplica la teoría de la causa adecuada, la presencia de daños patrimoniales y morales indemnizables sólo podría ser la presencia de los defectos o fallas en la construcción. Todos los defectos o fallas constituyen una causa idónea que por sí misma genera el resultado dañoso, en palabras del profesor H. Corral.

Respecto del vínculo entre las fallas o defectos de construcción y los hechos (u omisiones) realizados por el propietario primer vendedor y de los profesionales que están a su cargo, la doctrina reconoce que el artículo 18 LGUC le imputa responsabilidad estricta y vicaria, por actuaciones de personas que están a su cargo, al propietario primer vendedor, incluso de forma solidaria.

Se desprende la existencia de este primer vínculo de causalidad, pues este agente responde por las fallas o defectos de construcción, porque él es el encargado de supervisar la obra, contratar a los operarios, subcontratar a los profesionales encargados de la construcción. El propietario primer vendedor responder por el ámbito de riesgo, por su esfera de cuidado y control.

Respecto de la indemnización de los perjuicios causados, en orden al daño emergente, la condición en que se encuentra actualmente la oficina, no es funcional o no lo es en su totalidad, debido a las constantes inundaciones y filtraciones. No es razonable pensar en un uso por temporadas, ya que llegada la época invernal su utilidad se reduce a un 0%, considerando que no se produzcan lluvias en otras temporadas, lo que es improbable e ilógico.

Se trataría de un incumplimiento total de la obligación de entrega, en materia contractual, o del incumplimiento del deber de cuidado, en sede extracontractual, por la fallida construcción de la oficina, que resulta inútil y peligroso, por lo que solicita se considere que tal daño sería por el valor total de la oficina.

En segundo lugar, dadas las particularidades del caso, solicita se considere no tomar en cuenta la desvalorización del inmueble producto de las fallas, sino que, se indemnice el valor total de la oficina, como si hubiese sido entregada en condiciones normales y con la calidad esperada.



Foja: 1

Además, solicita se le indemnicen todos aquellos gastos en que haya incurrido el demandante producto de los defectos, como las reparaciones.

En atención al lucro cesante, solicita se considere que el concepto de plusvalía de la oficina sería una parte del lucro cesante que habría que resarcirle a la víctima propietaria del inmueble defectuoso. Por otra parte, solicita se considere que este daño se manifiesta, además, en “toda frustración de una utilidad futura”, por lo que habría que considerar las rentas de arrendamiento que dejó de percibir el actor, ascendente a 15 meses, por un total de 50 UF mensuales.

Referido al daño moral, existe consenso en la doctrina y jurisprudencia sobre su resarcimiento. Es evidente el daño moral sufrido por el actor, quién se ha visto inmerso en una situación que vulnera sus legítimas expectativas.

Solicita se le indemnicen según artículo 18 LGUC, a título de:

- daño emergente, la cantidad total de 7.603 UF, esto es, 7.566 UF por el valor pagado por la oficina, más 37 UF por reparaciones, con reajustes e intereses.

- lucro cesante, el monto total de 750 UF, considerando los 15 meses que dejó de percibir el canon de arrendamiento por la imposibilidad de arrendar la oficina más la plusvalía del inmueble, más reajustes e intereses.

- daño moral, la suma de 378 UF por perjuicios morales y emocionales.

Solicita se condene a la Inmobiliaria Armas para que le indemnice los montos expresados o lo que el tribunal determine, realice las indexaciones correspondientes aplicando los reajustes e intereses que correspondan, desde la fecha de pago de la oficina, con costas.

En atestados receptoriales de 27 de junio de 2017 constan las notificaciones.

En comparendo de 3 de julio 2017 los demandados contestaron por escrito, solicitando el rechazo, con costas.

El demandado don **Christian Quijada Martínez**, contestó solicitando el rechazo, con costas, oponiendo la excepción de falta de legitimación pasiva, alegando la ausencia de calidad de parte, puesto que de



Foja: 1

la lectura del petitorio consta que no ha sido demandado en autos, por lo que la acción notificada debe ser rechazada.

Para que una demanda pueda prosperar debe cumplir con los requisitos legales, algunos de tal relevancia que hacen imposible su corrección. Según el artículo 254 del Código de Procedimiento Civil, la demanda debe contener “La enunciación precisa y clara consignada en la conclusión de las peticiones que se sometan al fallo del tribunal”.

Así, el supuesto petitorio de la demanda no lo señala como legitimado pasivo en los autos, por lo que no existe a su respecto el presupuesto procesal de “parte” del juicio. Por lo anterior, no existe ninguna demanda intentada en su contra que contestar.

Uno de los requisitos para obtener la tutela jurisdiccional, es que la demanda se entable por el sujeto al cual corresponda la acción y se dirija en contra del sujeto pasivo de la misma. Se denomina legitimación en la causa, y puede ser activa o pasiva. En el caso de la responsabilidad contractual, serán las partes del contrato los titulares de la acción de indemnización, por el incumplimiento de la obligación que emana del contrato y en la responsabilidad extracontractual aquellos que al tenor del artículo 2314 y siguientes del Código Civil, hayan sufrido el daño.

La demandante erró al intentar su demanda en su contra, en atención a que la ley de la calidad de la construcción incorporó la figura del propietario primer vendedor de una construcción, responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada (inciso 1º del artículo 18 de la LGUC).

A su vez el artículo 1.2.3. de la OGUC señala que “El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella producidos como consecuencia de su diseño y/o de su construcción, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes él estime responsables.”

Con la figura del propietario primer vendedor se busca facilitar el ejercicio de las acciones por daños y perjuicios que experimenta el adquirente de un inmueble nuevo por fallas o defectos de construcción, centralizándose la responsabilidad en el propietario primer vendedor, sin



Foja: 1

importar para el perjudicado quién es el verdadero responsable de los perjuicios.

Con todo, el propietario primer vendedor tiene derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos que hayan dado origen a los daños y perjuicios.

Luego, la demanda sólo se debió dirigir en contra del propietario primer vendedor Inmobiliaria Armas Las Condes Capital SpA.

Finalmente, considerando que la demandante deberá acreditar que ha sufrido daño, estima que en autos no se configura la responsabilidad civil.

En cuanto al derecho, los artículos 1545 y siguientes, y 2314 y siguientes del Código Civil abordan la cuestión del sujeto pasivo de la acción de indemnización y la relación de causalidad como factor de atribución de la responsabilidad. Cita jurisprudencia de la Corte de Apelaciones de Santiago y concluye que, (i) no le empece la acción interpuesta en su contra, ya que la normativa invocada por la demandante no le es aplicable, no hay acción; (ii) la conducta que le es supuestamente imputable no existe. Al no tener participación en los hechos, y desaparecer la causalidad, no tiene la calidad de legitimado pasivo.

Además, opone excepción de ineptitud del libelo, por cuanto la demanda no cumple con lo prescrito en los números 4 y 5 del artículo 254 del Código de Procedimiento Civil. Respecto del número 5, falta la enunciación precisa y clara, consignada en la conclusión de las peticiones que se someten al fallo del tribunal. De conformidad al artículo 303 del código citado, constituye la falta de un requisito legal en el modo de proponer la demanda, que hace imposible la correcta traba de la litis y le impide realizar una debida defensa judicial.

En el mismo sentido cita jurisprudencia.

En el cuerpo del escrito la contraria señala que interpone demanda de indemnización de perjuicios directa, vicaria y solidaria contra Inmobiliaria Armas Las Condes Capital SpA, Constructora Armas Ltda. y del Arquitecto Christian Quijada. Sin embargo, la demanda carece de petitorio, ya que no existe una enunciación precisa y clara consignada en la conclusión de cuáles serían las peticiones que hace al tribunal. Y, de entenderse que el último párrafo de la demanda corresponde al petitorio, en esta no se pide al



Foja: 1

tribunal que se acoja la demanda condenándolo. En consecuencia, de condenársele a indemnizar los daños cuya reparación se demanda, la sentencia adolecería de un vicio de ultrapetita.

Además, existe una falta de exposición clara de los hechos y fundamentos de derecho en que se apoya la demanda, puesto que no cumple lo prescrito en el número 4 del artículo ya referido. El actor funda genéricamente su pretensión en un supuesto conjunto de fallas o desperfectos que habrían existido en su propiedad y en el edificio en que se encuentra su oficina, señalándolo entre los supuestos responsables, como “arquitecto a cargo”. Sin embargo, no ha efectuado una exposición clara de los hechos en que se fundaría la pretensión en los términos exigidos por la ley, a su respecto. Por el contrario, la demanda sólo en la página 2 hace referencia al “(...) arquitecto a cargo don Christian Quijada Martínez” sin explicar con precisión cuál sería su responsabilidad.

En efecto, no expone si sería responsable como arquitecto autor del proyecto, como arquitecto autor del proyecto estructural, revisor de proyecto, ITO u otro. En ninguna parte de la demanda se hace referencia a algún problema de diseño, de proyectos fuera de norma, sin el correspondiente permiso de edificación o sin haber sido recepcionados municipalmente por la Dirección de Obras, de modo que no se entiende el porqué de la demanda por el sólo hecho de ser el arquitecto a cargo del proyecto. Todas estas deficiencias le impiden formular una defensa total, acorde a un debido proceso.

También, alega la falta de responsabilidad de Constructora Armas Ltda., indicando que para que se configure la responsabilidad civil, y considerando que para determinar la responsabilidad de los artículos 18 y 19 de la LGUC, no tiene relevancia si existe o no un contrato, se requiere de la concurrencia de: (i) capacidad delictual; (ii) acto humano, acción u omisión; (iii) daño; (iv) dolo o culpa del agente o autor del acto; y, (v) causalidad.

Respecto a los estatutos especiales de responsabilidad sobre daños producidos por la construcción, Corral sostiene que “son regímenes de responsabilidad objetiva, en el sentido de que eximen al demandante de la necesidad de probar dolo o culpa en la conducta del demandado. Pero no



Foja: 1

se trata de una responsabilidad objetiva absoluta, fundada únicamente en la causación de un daño, sino de lo que la doctrina denomina modelos de responsabilidad estricta (...) calificada por factores de imputación adicionales de causalidad pero que son diversos de la culpa subjetiva (...).”

En el régimen de la LGUC el factor de imputación responsabilidad del arquitecto se establece en el artículo 18 inciso 21°, así, “El arquitecto que realice el proyecto de arquitectura será responsable de cumplir con todas las normas legales y reglamentarias aplicables a dicho proyecto y por los errores en que haya incurrido en el ejercicio de sus funciones, si de éstos de han derivado daños o perjuicios.”

Los requisitos enunciados son situaciones de hecho que deberá probar el demandante.

En cuanto al incumplimiento de normas legales y reglamentarias, el Edificio Las Condes Capital fue proyectado, emplazado, construido y debidamente autorizado y recepcionado por la Dirección de Obras Municipales de Las Condes, por encontrarse acorde a todas las normas urbanísticas, constructivas, sanitarias y ambientales vigentes, de modo que no existe incumplimiento legal o reglamentario por su parte.

Respecto del nexo causal, no existe en autos relación entre algún incumplimiento legal o reglamentario por su parte y los supuestos daños sufridos por el actor.

La doctrina ha señalado que la causalidad importa que debe detectarse un vínculo entre la actuación (u omisión) del agente supuestamente responsable y el hecho dañoso en sí mismo, y así se desprende del artículo 2314 en relación al artículo 1437, ambos del Código Civil. Y agrega jurisprudencia de la Corte Suprema.

Referido al daño, el hecho del demandado debe ser condición necesaria del daño, debiendo descartarse cualquier otra posible causa. De conformidad a los actuales principios de reparación, el daño es el elemento principal, el objeto del juicio, que debe reunir una serie de características para que proceda su indemnización. A su vez, la jurisprudencia ha sido clara en señalar que para que un hecho culposo cause responsabilidad civil es indispensable que cause daño y se pruebe su monto (Corte de Apelaciones de Santiago, 5.06.1997, RDJ, tomo XCIV, 2° sec., p. 67).



Foja: 1

No todo daño es indemnizable, sino aquél que reúne los requisitos de ser: (i) cierto, (ii) personal, (iii) directo, (iv) causado por un tercero distinto a la víctima, y (v) no estar reparado (Corte de Apelaciones de Santiago, 5.06.1997, RDJ, tomo XCIV, 2º sec., p. 67).

El requisito de la certidumbre hace referencia a la materialidad del daño, a su realidad. Cita al efecto jurisprudencia de la Corte de Apelaciones de Concepción, sentencia de 6 de enero de 2011, Rol N° 1277-2010.

Ninguno de los requisitos enunciados concurre en autos.

Indica, además, la inexistencia de los perjuicios que se reclaman, en su naturaleza y montos.

No obstante, el daño emergente demandado por la suma de UF 7.603 que corresponderían UF 7.566 al valor pagado por la propiedad y UF 37 por reparaciones, en primer lugar, en relación al monto por reparaciones, la contraria no señaló que haya hecho reparaciones, por el contrario ha reconocido que la demandada se ha hecho cargo de las reparaciones necesarias, en consecuencia, no existe claridad respecto a qué reparaciones se refiere.

En segundo lugar, las UF 7.566 por el valor pagado por la oficina, no se entiende como el precio pagado por algo que se le entregó podría constituir un daño, ocasionado por los supuestos olores o humedad presentes en la oficina. Corresponde más bien a la obligación propia del comprador, cual es pagar el precio.

La demanda corresponde a una acción e indemnización de perjuicios, y no busca la nulidad o resolución del contrato, caso en el cual se deberían las prestaciones mutuas. Así, el actor deberá acreditar cómo el pago del precio debido constituye un perjuicio derivado directa y únicamente como consecuencia de los errores o fallas de construcción.

El daño emergente es el detrimento patrimonial efectivamente sufrido por quien ha soportado un daño. Y, lo reclamado por el actor no se encuentra acreditado en autos y no puede ser probada su naturaleza y monto mediante simples instrumentos privados.

Se requiere que el actor genere algún medio de prueba fehaciente, que permita acreditar la naturaleza y cuantía de los daños que reclama.



Foja: 1

Como sostiene Corral, “el daño debe ser probado en el proceso, de lo contrario no puede ser objeto de indemnización”.

En lo que respecta al lucro cesante solicitado por la suma total de 750 UF, considerando los 15 meses en que el actor dejó de percibir el canon de arrendamiento por la imposibilidad de arrendar la oficina más la plusvalía del inmueble, reajustes e intereses; en primer lugar, el actor no explica a qué corresponden esos 15 meses. Suponiendo, que los primeros meses corresponden a los meses transcurridos entre la fecha de entrega de la propiedad, septiembre 2016, y que finalmente habría dado en arrendamiento la propiedad, mayo 2015, no existe certeza de que la oficina se hubiese arrendado inmediatamente al momento de hacerse la entrega. Por el contrario, es altamente posible que hubiesen pasado unos meses hasta que encontrara un arrendatario. El demandante no alegó haber tenido un contrato de arriendo firmado desde antes.

Respecto de los meses restantes, y suponiendo nuevamente que corresponde a los meses en que los arrendatarios estuvieron en las oficinas puestas a su disposición en el piso 18, la contraria señaló, “se pactó que por lógica y debido a todas las incomodidades, el arrendatario no pagara el canon durante ese tiempo.” Entonces, el arrendatario, durante 7 meses hizo uso de oficinas sin que eso significara ningún costo para él, sumado a que tampoco tuvo que pagar gastos comunes ya que éstos fueron asumidos por la demandada, es decir, se ahorró UF 350 más los gastos comunes, por una mera liberalidad del demandante, quien voluntariamente pactó que no se le pagara, cuando perfectamente podría haber pactado una disminución por las molestias pero de todas formas que algo se le pagara.

Así, resulta que la causa de no haber percibido esos cánones de arrendamiento, tienen como única causa la propia voluntad del demandante.

Estos daños son eventuales, hipotéticos e inciertos. La incertidumbre atenta contra uno de los requisitos básicos para que el daño sea indemnizable.

La doctrina y la jurisprudencia han definido el lucro cesante como “la utilidad, provecho o beneficio económico que una persona deja de obtener como consecuencia de un hecho ilícito.” Y para que proceda su



Foja: 1

indemnización es indispensable que aquel daño, aun cuando sea futuro, tenga certeza que ocurrirá, y que en este caso no la hay.

Por último, el concepto daño moral ha evolucionado; se ha superado el restringido concepto de *pretium doloris*, a diversas categorías de daño extrapatrimonial. La doctrina ha manifestado la necesidad de probar el daño moral cuya indemnización se pretende. Proceden para ello todos los medios de prueba admisibles legalmente. La sola transgresión de un derecho patrimonial o no patrimonial no es bastante para sostener la reparación, es necesario que se acredite que la violación ha causado un daño; una pérdida efectiva, un menoscabo de las condiciones materiales o inmateriales de la persona afectada.

Además, cita jurisprudencia al efecto.

Además, quien hacía uso de la oficina no es el demandante, sino sus arrendatarios, resultando menos evidente que haya existido un daño moral derivado de los hechos que describe.

Finalmente, como alegación subsidiaria opone la ausencia de solidaridad, por cuanto la solidaridad debe estar expresamente establecida por una convención, por testamento o por ley.

En autos, no existe solidaridad pactada por testamento ni por convención, y tampoco se encuentra regulada en la ley en los términos que pretende el actor.

En subsidio, en el evento improbable que el tribunal lo condene, lo haga sin aplicar solidaridad, estableciendo en consecuencia, una obligación de indemnización dineraria mancomunada con los demás demandados.

En atención a los reajustes, intereses y costas, en subsidio de las alegaciones anteriores, y para el evento hipotético e improbable que sea condenado, los reajustes deben de considerarse únicamente desde la fecha en que estos se declaren, desde la sentencia firme y ejecutoriada. Cita al efecto al profesor Barros, quien a su vez refiere a una sentencia de alzada de la Corte de Apelaciones de Concepción (Barros, Enrique, 2006: Tratado de Responsabilidad Extracontractual, Editorial Jurídica de Chile, p. 888).

Los intereses deben considerarse únicamente desde la fecha en que la hipotética sentencia condenatoria se encuentre en situación de cumplirse, y calculados de manera lineal.



Foja: 1

Y las costas no procederían, puesto que ha tenido motivo plausible para litigar y difícilmente tendrá la calidad de totalmente vencido. Así, según el criterio del artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, debe ser eximido de su pago.

La demandada **Inmobiliaria Armas Las Condes Capital SpA**, **contestó** solicitando el rechazo, con costas. Los olores provenientes de los locales de comida instalados en el boulevard, que la ubicación de la oficina era conocida por el actor, sabiendo perfectamente que se encontraba próxima a dichos locales, por lo que no puede ahora mostrarse sorprendido. Además, la oficina y los locales de comida fueron proyectados, emplazados, construidos y debidamente recepcionados por la Dirección de Obras Municipales de Las Condes, por encontrarse de acuerdo a todas las normas urbanísticas, constructivas, sanitarias y ambientales vigentes, de modo que no constituye un vicio o defecto de proyección o construcción imputable a su parte.

A mayor abundamiento, el valor de venta del m² de la oficina es al menos un 15% menor que el valor por m² de las oficinas de los pisos de más arriba, precisamente por su emplazamiento, y el actor prefirió esa oficina, antes que las más caras.

Respecto del mal olor producto de problemas en los extractores, lo niega absolutamente. Lo que sí podría ser eventualmente una causa de aquello, dice relación con que se habría dado apertura a dos puertas que no estaban contempladas en el proyecto original y que comunican a los locales de comida hacia los pasillos. Y en el caso que esto fuera efectivo, la apertura de la misma habría sido realizada por el propietario del local, con posterioridad a la recepción municipal y la entrega por parte de la Inmobiliaria. No resulta ser un hecho imputable a responsabilidad de su parte.

Sobre el problema en los extractores de aire, también lo niega. Y de haber existido, actualmente no existe.

Los sistemas de extracción de locales comerciales no están interconectados con los sistemas de extracción y ventilación del edificio Torre B. Los primeros, evacuan los gases por medio de cuatro ductos que se encuentran en todo el sentido horizontal por todos los locales comerciales y



Foja: 1

convergen en un vertical ubicado entre la escotilla de los ascensores y por detrás del ducto de basura, debidamente aislado, el cual sale a los cuatro vientos en el piso 20, conectándose a la extracción mecánica equipo Vex. Así, no existe ningún error de diseño, proyección o construcción.

A mayor abundamiento, el propio actor indicó que este daño ya se encontraría solucionado, demostrándose que la situación no era de tal gravedad.

En cuanto a la inundación y humedad de la oficina, consideró debidamente un proyecto de evacuación de aguas lluvias, de acuerdo a los estudios hidrológicos del lugar y del tipo de suelo, lo que culminó en un proyecto que considera las pendientes necesarias para que no exista acumulación de aguas, junto con los adecuados resumideros y sistema de drenaje que lleva las aguas por debajo de los cuatro subterráneos que tiene el edificio, es decir cuatro pisos por debajo de la oficina del demandante, lo que hace imposible que el agua se devuelva a la oficina del actor.

Además, la losa y viga perimetral son impermeables, puesto que se instaló una doble membrana asfáltica y se aplicaron los impermeabilizantes correspondientes, instalados conforme a las instrucciones del fabricante y del procedimiento ajustado a la *lex artis constructiva*.

En consecuencia, no existe ningún error de diseño, proyección o construcción.

Además, mediante su departamento de “postventa” siempre dio respuestas y soluciones concretas, en tiempo y forma, y técnicamente correctas, habiendo recibido el actor de manera satisfactoria cada una de las atenciones reclamadas, independiente de que fueran procedente o no.

Actualmente no existe ningún reclamo pendiente del actor que requiera la atención por su parte.

El propio demandante reconoce que se han efectuado gestiones de postventa, pero no indica cuales serían las que se encuentran pendientes, siendo de su cargo demostrarlo.

Por lo demás, el relato del actor en relación a sus arrendatarios llama atención, puesto que después de relatar y declarar que la oficina era un verdadero desastre que la hacía inhabitable desde su entrega, procedió a arrendarla, lo que hace reflexionar que a) los supuestos daños no eran tan



Foja: 1

graves, ni permanentes, y b) no parece creíble que una persona sería arriende una oficina que dice estar inhabitable a un tercero, ya que, o hay mala fe o no parece que sea real y efectivo el arriendo señalado.

Opone la excepción de falta de legitimación activa, por existir renuncia expresa a cualquier indemnización por lucro cesante o daño moral. Ya que las partes suscribieron una escritura pública de “Compraventa con mutuo hipotecario flexible tasa fija” el 29 de julio de 2014, en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, en cuya clausula 26ª el actor renunció a cualquier indemnización por lucro cesante y por daño moral, en el sentido que “La responsabilidad del vendedor, de llegar a existir y declararse como tal, significará que el vendedor debe proveer todos los servicios constructivos que sean necesarios para tal corrección de fallas o defectos, libre de todo costo para el reclamante, pero esta responsabilidad no implicará indemnizar el lucro cesante o el daño moral ni otras prestaciones dinerarias que no sean el daño emergente que se haya causado.” Respecto a esta cláusula, que limita la responsabilidad del vendedor, “La validez de las cláusulas de irresponsabilidad en materia contractual es generalmente admitida, puesto que la ley las autoriza de un modo expreso (arts. 1547, inc. Final, 1839, 1859, 1934, 2015, inc. 2º, 2247) salvo en cuanto exoneren del dolo o de la culpa grave: ésta en materias civiles equivale al dolo.”

En conclusión, el demandante al haber renunciado de forma expresa a cualquier indemnización por concepto de lucro cesante y daño moral, carece de acción de indemnización de perjuicios.

También, alegó la falta de legitimación pasiva, fundada en que la demandante erró al intentar la demanda en su contra, en atención a que no ha tenido participación en los hechos en que se funda la acción resarcitoria, ya que no existe ningún error o falla de diseño, proyección o construcción en el edificios de autos, y no existe relación causal entre el daño reclamado y algún error o falla de diseño, proyección o construcción.

Finalmente, considerando que la demandante deberá acreditar que ha sufrido daño, estima que en autos no se configura la responsabilidad civil.



Foja: 1

En cuanto al derecho, cita los mismos argumentos vertidos en la contestación anterior, los que por razones de economía procesal se dan por expresamente reproducidos.

Además, opuso excepción de ineptitud del libelo, por cuanto la demanda no cumple con lo prescrito en los números 4 y 5 del artículo 254 del Código de Procedimiento Civil. Respecto del número 5, falta la enunciación precisa y clara, consignada en la conclusión de las peticiones que se someten al fallo del tribunal. De conformidad al artículo 303 del código citado, constituye la falta de un requisito legal en el modo de proponer la demanda, que hace imposible la correcta traba de la litis y le impide realizar una debida defensa judicial. En el cuerpo del escrito la contraria señala que interpone demanda de indemnización de perjuicios directa, vicaria y solidaria en contra de Inmobiliaria Armas Las Condes Capital SpA, Constructora Armas Ltda. y del Arquitecto Christian Quijada. Sin embargo, la demanda carece de petitorio, ya que no existe una enunciación precisa y clara consignada en la conclusión de cuáles serían las peticiones que hace al tribunal.

Luego, alegó la falta de responsabilidad de Inmobiliaria Armas Las Condes Capital SpA, indicando que para que se configure la responsabilidad civil, y considerando que para determinar la responsabilidad de los artículos 18 y 19 de la LGUC, no tiene relevancia si existe o no un contrato, se requiere de la concurrencia de: (i) capacidad delictual; (ii) acto humano, acción u omisión; (iii) daño; (iv) dolo o culpa del agente o autor del acto; y, (v) causalidad. En el régimen de la LGUC el factor de imputación es el concepto de “falla o defecto” de construcción. Los requisitos enunciados son situaciones de hecho que deberá probar el demandante.

En cuanto a la falla o defecto en el diseño, proyección o construcción, el Edificio Las Condes Capital no amenaza ruina ni presenta vicios en la construcción ni en sus materiales, resultando imposible calificar de fallas o defectos en el diseño, proyección o construcción los problemas que el demandante detalla en su demanda. De acuerdo al Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, falla es el “defecto material de una cosa que merma su resistencia”, y defecto, la “carencia de alguna cualidad



Foja: 1

propia de algo”. Para que exista un vicio constructivo se debe tratar de un desperfecto tal que inhabilite a la obra para cumplir adecuadamente sus fines propios.

Respecto del nexo causal, no existe en autos relación entre algún incumplimiento legal o reglamentario por su parte y los supuestos daños sufridos por el actor.

Referido al daño, el hecho del demandado debe ser condición necesaria del daño, debiendo descartarse cualquier otra posible causa.

De conformidad a los actuales principios de reparación, el daño es el elemento principal, el objeto del juicio, que debe reunir una serie de características para que proceda su indemnización. No todo daño es indemnizable, sino aquél que reúne los requisitos de ser: (i) cierto, (ii) personal, (iii) directo, (iv) causado por un tercero distinto a la víctima, y (v) no estar reparado. El requisito de la certidumbre hace referencia a la materialidad del daño, a su realidad. La certidumbre del daño solo puede resultar de su prueba y el daño resarcible debe ser cierto, real y efectivo. No se indemniza aquel que tiene caracteres de incierto, hipotético o eventual. Ninguno de los requisitos enunciados concurre en autos.

Indica, además, la inexistencia de los perjuicios que se reclaman, en su naturaleza y montos.

No obstante, en cuanto al daño emergente cita los mismos argumentos vertidos en la contestación anterior, los que por razones de economía procesal se dan por expresamente reproducidos.

En lo que respecta al lucro cesante, reitera lo dicho sobre la falta legitimación activa, en cuanto a que el actor renunció a esta indemnización.

En lo demás, cita los mismos argumentos vertidos en la contestación anterior, los que por razones de economía procesal se dan por expresamente reproducidos.

Por último, en orden al daño moral, reitera lo dicho sobre la falta legitimación activa, en cuanto a que el actor renunció a esta indemnización.

En lo demás, cita los mismos argumentos vertidos en la contestación anterior, los que por razones de economía procesal se dan por expresamente reproducidos.



Foja: 1

Finalmente, como alegación subsidiaria opone la ausencia de solidaridad, por cuanto la solidaridad debe estar expresamente establecida por una convención, por testamento o por ley. En autos, no existe solidaridad pactada por testamento ni por convención, cabe analizar entonces si la ley establece la solidaridad entre la empresa constructora y la Inmobiliaria. El inciso 6° del artículo 18 de la LGUC establece un régimen de responsabilidad solidaria, pero que refiere a las personas jurídicas respecto de los profesionales que actúen por ellas, como arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil. En ninguna parte establece solidaridad entre la Inmobiliaria y la Empresa Constructora.

En subsidio, en el evento improbable que el tribunal la condene, lo haga sin aplicar solidaridad, estableciendo en consecuencia, una obligación de indemnización dineraria mancomunada con la empresa Constructora Armas Ltda.

En atención a los reajustes, intereses y costas, en subsidio de las alegaciones anteriores, y para el evento hipotético e improbable que sea condenado, cita los mismos argumentos vertidos en la contestación anterior, los que por razones de economía procesal se dan por expresamente reproducidos.

La demandada **Constructora Armas Ltda.**, contestó solicitando el rechazo, con costas, oponiendo la excepción de falta de legitimación pasiva, alegando la ausencia de calidad de parte, puesto que de la lectura del petitorio consta que no ha sido demandada en autos, por lo que la acción notificada debe ser rechazada.

La demandante erró al intentar su demanda en su contra, en atención a que la ley de la calidad de la construcción incorporó la figura del propietario primer vendedor de una construcción, responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada (inciso 1° del artículo 18 de la LGUC).

A su vez el artículo 1.2.3. de la OGUC señala que “El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella producidos como consecuencia de su diseño y/o de su construcción, sea durante su ejecución



Foja: 1

o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes él estime responsables.”

Con la figura del propietario primer vendedor se busca facilitar el ejercicio de las acciones por daños y perjuicios que experimenta el adquirente de un inmueble nuevo por fallas o defectos de construcción, centralizándose la responsabilidad en el propietario primer vendedor, sin importar para el perjudicado quién es el verdadero responsable de los perjuicios.

Con todo, el propietario primer vendedor tiene derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos que hayan dado origen a los daños y perjuicios.

Luego, la demanda sólo se debió dirigir en contra del propietario primer vendedor Inmobiliaria Armas Las Condes Capital SpA.

Finalmente, considerando que la demandante deberá acreditar que ha sufrido daño, estima que en autos no se configura la responsabilidad civil.

En cuanto al derecho, cita los mismos argumentos vertidos en las contestaciones anteriores, los que por razones de economía procesal se dan por expresamente reproducidos.

Además, opone excepción de ineptitud del libelo, por cuanto la demanda no cumple con lo prescrito en los números 4 y 5 del artículo 254 del Código de Procedimiento Civil. Respecto del número 5, falta la enunciación precisa y clara, consignada en la conclusión de las peticiones que se someten al fallo del tribunal. De conformidad al artículo 303 del código citado, constituye la falta de un requisito legal en el modo de proponer la demanda, que hace imposible la correcta traba de la litis y le impide realizar una debida defensa judicial. En el mismo sentido cita jurisprudencia de los tribunales superiores.

En el cuerpo del escrito la contraria señala que interpone demanda de indemnización de perjuicios directa, vicaria y solidaria en contra de Inmobiliaria Armas Las Condes Capital SpA, Constructora Armas Ltda. y del Arquitecto Christian Quijada.

Sin embargo, la demanda carece de petitorio, ya que no existe una enunciación precisa y clara consignada en la conclusión de cuáles serían las peticiones que hace al tribunal. Y, de entenderse que el último párrafo de la



Foja: 1

demanda corresponde al petitorio, en éste no se pide al tribunal que se acoja la demanda condenándola. En consecuencia, de condenársele a indemnizar los daños cuya reparación se demanda, la sentencia adolecería de un vicio de ultrapetita.

También, alegó la falta de responsabilidad de Constructora Armas Ltda., indicando que para que se configure la responsabilidad civil, y considerando que para determinar la responsabilidad de los artículos 18 y 19 de la LGUC, no tiene relevancia si existe o no un contrato, se requiere de la concurrencia de: (i) capacidad delictual; (ii) acto humano, acción u omisión; (iii) daño; (iv) dolo o culpa del agente o autor del acto; y, (v) causalidad. Respecto a los estatutos especiales de responsabilidad sobre daños producidos por la construcción, no se trata de una responsabilidad objetiva absoluta, fundada únicamente en la causación de un daño, sino de lo que la doctrina denomina modelos de responsabilidad estricta (...) calificada por factores de imputación adicionales de causalidad pero que son diversos de la culpa subjetiva (...). En el régimen de la LGUC el factor de imputación es el concepto de “falla o defecto” de construcción. Los requisitos enunciados son situaciones de hecho que deberá probar el demandante.

En cuanto a la falla o defecto en el diseño, proyección o construcción, según se señaló a propósito de la falta de legitimación pasiva, la empresa constructora, conforme al artículo 18 de la LGUC, solo responde por las fallas, errores o defectos en la construcción. El Edificio Las Condes Capital no amenaza ruina ni presenta vicios en la construcción ni en sus materiales, resultando imposible calificar de fallas o defectos en el diseño, proyección o construcción los problemas que el demandante detalla en su demanda. De acuerdo al Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, falla es el “defecto material de una cosa que merma su resistencia”, y defecto, la “carencia de alguna cualidad propia de algo”. Para que exista un vicio constructivo se debe tratar de un desperfecto tal que inhabilite a la obra para cumplir adecuadamente sus fines propios.

Respecto del nexo causal, cita los mismos argumentos vertidos en las contestaciones anteriores, los que por razones de economía procesal se dan por expresamente reproducidos.



Foja: 1

Referido al daño, reitera los mismos argumentos vertidos en las contestaciones anteriores, los que por razones de economía procesal se dan por expresamente reproducidos.

Indica, además, la inexistencia de los perjuicios que se reclaman, en su naturaleza y montos.

No obstante, al tratar el daño emergente cita los mismos argumentos vertidos en las contestaciones anteriores, los que por razones de economía procesal se dan por expresamente reproducidos.

En lo que respecta al lucro cesante y al daño moral, salvo lo dicho a propósito de la falta legitimación activa, en cuanto a que el actor renunció a esta indemnización, en lo demás, reitera los mismos argumentos vertidos en las contestaciones anteriores, los que por razones de economía procesal se dan por expresamente reproducidos.

Finalmente, como alegación subsidiaria opone la ausencia de solidaridad, por cuanto la solidaridad debe estar expresamente establecida por una convención, por testamento o por ley.

En autos, no existe solidaridad pactada por testamento ni por convención, cabe analizar entonces si la ley establece la solidaridad entre la empresa constructora y la Inmobiliaria.

El inciso 6° del artículo 18 de la LGUC establece un régimen de responsabilidad solidaria, pero que refiere a las personas jurídicas respecto de los profesionales que actúen por ellas, como arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil.

En ninguna parte establece solidaridad entre la Inmobiliaria y la Empresa Constructora.

En subsidio, en el evento improbable que el tribunal la condene, lo haga sin aplicar solidaridad, estableciendo en consecuencia, una obligación de indemnización dineraria mancomunada con Inmobiliaria Armas Las Condes Capital SpA.

En último término, en cuanto a los reajustes, intereses y costas, en subsidio de las alegaciones anteriores, y para el evento hipotético e improbable que sea condenada, cita los mismos argumentos vertidos en las dos contestaciones anteriores, los que por razones de economía procesal se dan por expresamente reproducidos.



Foja: 1

Por resolución de 27 de julio de 2017 se recibió la causa a prueba.

Por resolución de 16 de octubre de 2018, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

I.- En cuanto a las Objeciones de Documentos:

PRIMERO: Que la parte demandante objetó una serie de planos y proyectos del tipo oficiales ya que se presenta ante las autoridades administrativas por falta de autenticidad e integridad y emanar de terceros, sin perjuicio de que alguno de ellos lo suscribe uno de los demandados en su calidad de arquitecto, en general las objeciones serán desechadas por no aparecer de su examen alteraciones, enmiendas o faltas que deriven en las causales planteadas.

SEGUNDO: Que también la parte demandada objetó una serie de fotografías aportadas por el actor, porque a su juicio no serían del inmueble de que se trata sin embargo, al no ser ello acreditado se desechará.

II.- Antecedentes generales:

TERCERO: Que don Manuel Eduardo Inzunza González, en representación de don Mauricio Raúl Romero Núñez, demanda en juicio sumario derivada del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) a Inmobiliaria Armas Las Condes Capital SpA, administrada y representada por Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A, representada por don Rodrigo Andrés Vargas Muñoz, en su calidad de propietaria primera vendedora; a don Christian Quijada Martínez, arquitecto de la obra; y a Constructora Armas Limitada, representada legalmente por don Cristián Armas Morel y por doña Jimena Illanes Diez, constructora del edificio; solicitando les indemnicen solidariamente daño emergente por 7.603 UF, lucro cesante por 750 UF y daño moral por 378 UF, más reajustes, u intereses y costas; perjuicios que atribuye a mala construcción, terminaciones y deficiente calidad de los trabajos.

CUARTO: Que todos los demandados contestan separadamente pero oponen excepción de falta de legitimación pasiva, ineptitud del libelo, falta de responsabilidad en cuanto al fondo ya que el edificio fue proyectado, emplazado, autorizado y construido conforme a las normas urbanísticas, sanitarias y ambientales vigentes, siendo recibido conforme por la DOM de



Foja: 1

la comuna, inexistencia de perjuicios y de solidaridad. Y en subsidio, solicitan no se aplique solidaridad ni los reajustes, intereses y costas del modo en que se demandan.

E Inmobiliaria Armas Las Condes Capital SpA en particular opuso la excepción de falta de legitimación activa atendido lo acordado en el contrato de compraventa.

QUINTO: Que no se encuentra discutido que por escritura pública de 29 de julio de 2014, el actor adquirió de Inmobiliaria Armas Las Condes Capital SpA una oficina en un primer piso y 2 estacionamientos del quinto subterráneo ubicadas en las Torres A y B respectivamente de los edificios de Cerro El Plomo N°5931, comuna de Las Condes.

Dicho contrato, acompañado a los autos, da cuenta que el precio se fijó en 7.566 UF de los cuales se pagaron 1.514 UF al momento del contrato y 6.052 UF a 360 meses.

En su estipulación vigésimo sexta se establece que “La responsabilidad del vendedor, de llegar a existir y declararse como tal, significará que el vendedor debe proveer todos los servicios constructivos que sean necesarios para tal corrección de fallas o defectos, libre de todo costo para el reclamante, pero esta responsabilidad no implicará indemnizar el lucro cesante o el daño moral ni otras prestaciones dinerarias que no sean el daño emergente que se haya causado”.

Por su parte, la cláusula vigésimo séptima señala que para los efectos del artículo 18 de la LGUC, el vendedor es Inmobiliaria Armas Las Condes Capital SpA, la empresa constructora es Constructora Armas Limitada, la empresa de arquitectura responsable es Armas Arquitectos Ingenieros y Asesores S.A., representada por don Christian Quijada Martínez.

Además es un aspecto pacífico que el actor recibió los inmuebles en el mes de septiembre de 2014.

SEXTO: Que como asunto previo es necesario dejar establecido que la Ley N°19.472, conocida como Ley de Calidad de la Construcción, fue publicada en el Diario Oficial el año 1996, se modificó la LGUC facilitando el ejercicio de las acciones judiciales frente a la existencia de vicios o defectos de construcción por los adquirentes de inmuebles nuevos, centrándose la responsabilidad en el “propietario primer vendedor”, con lo



Foja: 1

cual se libera a los perjudicados de la labor de identificar cuál de todos los intervinientes en el proceso es el que con su actividad permitió el surgimiento del daño o, en su caso, de tener que demandarlos a todos, unos en subsidio de los otros”¹.

Además es importante tener en cuenta que la responsabilidad por el daño no se encuentra limitada y, por consiguiente, se comprenden tanto los daños materiales, esto es, daño emergente y lucro cesante, como el daño extrapatrimonial o moral, bastando que el daño se haya producido por falla o defectos en la construcción. De esta forma, corresponderá probar al actor no sólo el daño o perjuicio, sino también que existe una relación de causalidad entre el perjuicio sufrido y la falla o defecto de construcción, independientemente que dicha falla se manifieste durante la ejecución de la obra o posteriormente.²

SÉPTIMO: Que así, el artículo 18 expresa “El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios. En el caso de que la construcción no sea transferida, esta responsabilidad recaerá en el propietario del inmueble respecto de terceros que sufran daños o perjuicios como consecuencia de las fallas o defectos de aquélla.

El arquitecto que realice el proyecto de arquitectura será responsable de cumplir con todas las normas legales y reglamentarias aplicables a dicho proyecto y por los errores en que haya incurrido en el ejercicio de sus funciones, si de éstos se han derivado daños o perjuicios.

El profesional competente que realice el proyecto de cálculo estructural, incluidos los planos, la memoria de cálculo, especificaciones técnicas y el estudio de geotecnia o mecánica de suelos, será responsable de cumplir con todas las normas aplicables a estas materias y por los errores en que haya incurrido, en el ejercicio de sus funciones, si de éstos se han derivado daños o perjuicios. En los casos en que el estudio de mecánica de suelos sea

¹ Figueroa Velasco, Patricio y Otro, “Urbanismo y Construcción”, LegalPublishing

² Ídem, pág.262.-



Foja: 1

realizado por un profesional competente diferente, este estudio será de su exclusiva responsabilidad.

Sin perjuicio de lo establecido en el N°3 del artículo 2003 del Código Civil, 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.

El inspector técnico de obra (ITO) será responsable de supervisar que las obras se ejecuten conforme a las normas de construcción aplicables en la materia y al permiso de construcción aprobado y sus modificaciones, así como al proyecto de arquitectura correspondiente, el proyecto de cálculo estructural y su memoria, y los proyectos de especialidades, incluidos los planos y especificaciones técnicas correspondientes.

Respecto de las responsabilidades, daños y perjuicios a que se refiere este artículo, las personas jurídicas serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil, los que deberán individualizarse en el respectivo permiso de construcción.

El propietario primer vendedor estará obligado a incluir en la escritura pública de compraventa, una nómina que contenga la individualización del arquitecto que realizó el proyecto de arquitectura, del profesional que realizó el proyecto de cálculo estructural, del profesional a cargo de la obra, de los profesionales a cargo de los proyectos de especialidades, así como del inspector técnico de obra (ITO), del revisor independiente de obras de construcción y del revisor del proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda, a quienes pueda asistir responsabilidad de acuerdo a esta ley. Tratándose de personas jurídicas deberá individualizarse a sus representantes legales. Las condiciones ofrecidas en la publicidad y la información que se entregue al comprador se entenderán incorporadas al contrato de compraventa. Tal información deberá expresar claramente la superficie total y útil de la o las unidades que se están ofertando, la de sus terrazas, bodegas y estacionamientos. Los planos y las especificaciones



Foja: 1

técnicas, definitivos, como asimismo el Libro de Obras a que se refiere el artículo 143, se mantendrán en un archivo en la Dirección de Obras Municipales a disposición de los interesados.

La responsabilidad civil a que se refiere este artículo, tratándose de personas jurídicas que se hayan disuelto, se hará efectiva respecto de quienes eran sus representantes legales a la fecha de celebración del contrato.

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

OCTAVO: 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, según lo indica el artículo 18 de la ley. Esta responsabilidad es de carácter objetiva ya que ese extiende a los daño que provengan de cualquier falla, error o defecto en la construcción, sin importar que pueda ser atribuibles sólo a una determinada especialidad o agente que haya intervenido en la construcción. Él es el sujeto pasivo por excelencia, a quien el propietario del inmueble afectado por vicios de construcción pueda dirigir la acción de responsabilidad, sin importar si es o no el verdadero causante de dichos perjuicios. En cuanto a la extensión de responsabilidad.



Foja: 1

En cuanto a los constructores serán responsables por fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos.

En cuanto a los proyectistas que incluye no solo a los arquitectos, sino también a los ingenieros, asumen una obligación de resultado, que consiste en efectuar su trabajo para que otros puedan confiar en su labor y responden por los vicios de diseño o de concepción del proyecto o vicios técnicos del mismo, al proyectarse una construcción sin considerar las reglas del arte de la construcción.³

Por último conforme al artículo 18 mencionado, las personas jurídicas responden solidariamente con los profesionales que actúan por ellas como proyectistas o constructores respecto de los daños o perjuicios que con la obra se causen.

Lo anterior significa que le corresponde al actor únicamente acreditar las fallas que invoca como fundamento de hecho de su acción, para aplicar la responsabilidad de los demandados.

III.- Respecto de la Legitimación Activa:

NOVENO: Que según se transcribió en el considerando tercero, en la escritura pública de compraventa, las partes acordaron que la responsabilidad del vendedor implicaba “proveer todos los servicios constructivos que sean necesarios para tal corrección de fallas o defectos, libre de todo costo para el reclamante, pero no lo que signifique indemnizar lucro cesante o daño moral”.

DÉCIMO: Que los contratos que se celebran conforme al principio de la autonomía de la voluntad, reconocen tres limitaciones en cuanto a su contenido. El primero es que no se puede transgredir la ley, es decir, no puede tener un objeto o una causa ilícitas, y no se puede renunciar a derechos que la ley ha declarado como irrenunciables. El segundo, que no transgreda el orden público ni las buenas costumbres. Y el tercero que no afecte derechos de terceros.

Por otra parte el artículo 12 del Código Civil señala que “Podrán renunciarse los derechos conferidos por las leyes, con tal que sólo miren al interés del renunciante, y que no esté prohibida su renuncia”.

³ Ídem. , pág.266.-



Foja: 1

UNDÉCIMO: Que en este caso, estamos frente a una clausula liberatoria de responsabilidad que no está prohibida por la ley, dado además que se trata de una responsabilidad general o de culpa lata. Por lo que en lo que toca a la legitimación activa para su cobro, efectivamente esta no concurre.

DUODÉCIMO: Que por aplicación entonces de los artículos 1511 y siguientes del Código Civil si la deuda es solidaria, cualquiera de los deudores puede oponer aún sus defensas personales, por lo que lo obrado respecto del propietario primer vendedor, aprovecha a los demás demandados y a sus respectivos la solidaridad les exime asimismo de responder por eventuales daños derivados de lucro cesante y daño moral.

IV.- De la Falta de Legitimidad Pasiva e Ineptitud del Libelo:

DÉCIMO TERCERO: Que el demandado Christian Quijada opone la excepción de falta de legitimación pasiva indicando que no consta su calidad de demandado en el escrito de demanda y de ineptitud del libelo fundamentado en las mismas consideraciones. Asimismo Inmobiliaria Armas y Constructora Armas alegan las mismas excepciones estimando que no tiene participación en los hechos la primera y que no se extiende a su respecto la responsabilidad del propietario primer vendedor, la segunda.

DÉCIMO CUARTO: Que todas estas alegaciones discurren sobre la base de objetar la manera en que el actor deduce su acción y la interpretación que el mismo infiere del artículo 18 de la LGUC; sin embargo, tal como se analizó en los considerandos sexto y séptimo, la responsabilidad objetiva derivada de las actuaciones del propietario primer vendedor, la constructora y el arquitecto a cargo son solidarias respecto de los vicios y defectos de construcción del inmueble, lo cual ha sido definido legislativamente como un manera de proteger a los consumidores de la incertidumbre que provoca en aspectos tan técnicos dilucidar exactamente la actuación de cada uno de estos participantes. En este sentido las excepciones no tienen fundamento y serán desechadas.

V.- En cuanto al Fondo:

DÉCIMO QUINTO: Que atendido que las peticiones de lucro cesante y daño moral serán rechazadas, solo corresponde revisar si se produjeron los eventos en los cuales sostiene el actor su posición, si éstos le



Foja: 1

produjeron daño emergente y o si fueron reparados convenientemente por los demandados, a través de su departamento post venta.

DÉCIMO SEXTO: Que el artículo 1698 del Código Civil dispone que “Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta”.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que para acreditar sus aseveraciones, el demandante acompañó los siguientes antecedentes documentales:

1.- correo electrónico enviado por el actor el **10 de agosto de 2015**, a clientes@empresasarmas.cl, mnegrete@empresasarmas.cl, manuelinzunza@inzunzaabogados.cl y a carmen.ruiz@villarrica-gourmet.cl, bajo el asunto “Reparaciones Post-Venta Oficinas 103 y 104”, en el que indica “Escribo para informar acerca de algunos problemas de post-venta de las oficinas 103 y 104 para su acción: OFICINA 103: 1.- En el cielo falso faltan algunas palmetas para cubrir la totalidad de cielo. OFICINA 104: 1.- Hay un espejo quebrado que debe ser reparado, quedó informado en el acta de recepción, favor reemplazar a la brevedad. 2.- Se requiere la habilitación de las corrientes débiles para hacer factible la instalación de telefonía e internet.

2.- correo electrónico enviado por doña Carolina Zaninovic, el **12 de agosto de 2015**, bajo el correo czaninovic@empresasarmas.cl, a don Emanuel Gaona, correo egaona@empresasarmas.cl, con copia al actor, correo mromero@bechtel.com, bajo el asunto “Oficina 103 Las Condes Capital”, en el que señala “Estimado necesito urgente se comuniquen con cliente Mauricio Romero al celular 9 8840794, ya que su oficina está con problemas graves de filtración, por lo cual necesito me indiquen una fecha estimada de término de trabajos ya que cliente tiene arrendada la oficina y tiene multas de por medio al no entregar a su arrendatario. Les pido en el día de hoy informar de gestión y fecha de solución”.

3.- copia legalizada de “Acuerdo Mauricio Romero Núñez y Constructora Armas Limitada”, de **22 de abril de 2016**, firmado por ambas partes, el que en su cláusula primera establece que “Mauricio Romero es propietario de la oficina 103, del Edificio Las Condes Capital, ubicado en Avda. Cerro EL Plomo 5931, Las Condes. Producto de lluvias, la oficina sufrió filtraciones e inundaciones”. La cláusula segunda indica que



Foja: 1

“Constructora Armas Limitada, por el presente acto se compromete a lo siguiente: -Reparar las filtraciones en la oficina individualizada en la cláusula anterior. –Trasladar a los arrendatarios de la oficina 103, ya individualizada, a las oficinas 1811 y 1812 del mismo Edificio las Condes Capital, Torre B, ubicadas en Cerro El Plomo 5931, Las Condes. –Pagar los Gastos Comunes de las oficinas 103, 1811 y 1812 por el periodo de ejecución de trabajos de reparación. –Pagar los servicios básicos de electricidad y agua potable de las oficinas 103, 1811 y 1812. –Entregar 4 VAN 4G con plan de 16 GB c/u para habilitar Internet de Oficinas, cada VAN cubre 3 a 4 personas para que realicen su trabajo de manera simultánea, si no funciona se hacen cargo de los costos de implementación de un sistema anexo. –Efectuar el traslado de los arrendatarios por personal de post venta, según horario indicado por la Administración, y en común acuerdo con los arrendatarios. Lo mismo rige para el traslado a la oficina 103 una vez finalizados los trabajos”. Por su parte la cláusula tercera estipula que “Los trabajos serán ejecutados en el periodo de un mes (30 días corrido) a contar de la fecha de traslado de arrendatario. En el caso que este caso se amplíe, este acuerdo se mantiene, en especial los beneficios al dueño y arrendatario. Terminados los trabajos, el propietario se obliga a desocupar la oficina 1811 y 1812, dejarlas libre de moradores y objetos muebles, dentro del plazo fatal de 5 días corridos”. Finalmente, la cláusula cuarta señala en su parte pertinente que “(...) Los trabajos serán realizados respectando las especificaciones técnicas del proyecto y guardando un alto estándar de calidad”.

4.- correo electrónico enviado por el actor, el **3 de junio de 2016**, bajo el correo mromero@casaromero.cl, a doña Andrea Herrera, Coordinadora de Post Venta, correo aherrera@empresasarmas.cl, bajo el asunto “Filtraciones Aguas Lluvia of 103”, en el que escribe “Adjunto imágenes de las filtraciones durante la lluvia en curso. Favor asegúrense de que esta lluvia sirva para detectar TODOS los puntos de filtración y puedan resolverlos en un plazo breve (dado que el plazo comprometido ya está superado). Por favor atender los puntos pendientes a la brevedad”; con misma fecha, doña Andrea Herrera le responde al actor “Junto con saludar, acuso recibo de mail. En relación a carta enviada, informo que recibirá la



Foja: 1

respuesta”. Luego, el 26 de julio, el actor bajo el asunto “Re: Filtraciones Aguas Lluvia of 103 Las Condes Capital”, le escribe a doña Andrea Herrera “En virtud de las últimas lluvias pudimos constatar que los problemas de filtraciones en la oficina no se encuentran resueltos, a diferencia de lo que se nos informó anteriormente cuando nos solicitaron recibir la oficina. En vista de los resultados, afortunadamente no recibimos la oficina según lo propuesto por Armas, este problema ya se arrastra por dos inviernos consecutivos sin una solución efectiva. Cuando les entregamos la oficina para estas reparaciones, nos indicaron que harían una serie de arreglos, para los cuales solicité un informe técnico detallado, que indicara cuáles fueron los arreglos ejecutados, sus metodologías de trabajo y materiales utilizados con el fin de validar la efectividad de los trabajos, sin embargo, nunca recibí dicho informe. Esto fue solicitado debido a que en los arreglos previos se confió en que la solución propuesta sería efectiva y lamentablemente no fue así. Adicionalmente, quisiera dejar registro que Armas no se está haciendo cargo de las cuentas de la oficina como se acordó y por otro lado, yo no estoy percibiendo arriendo por la oficina, lo cual me está generando un perjuicio económico. Expuestos estos antecedentes, quisiera solicitar una reunión con el Gerente General a fin de evitar acciones legales, en caso de que no puedas gestionar la reunión por favor me indicas quién puede hacerlo. Espero su respuesta a la brevedad para resolver esta situación”.

5.- Orden de Inspección Folio OI-LCC-001722/12925 emitida por Armas el **15 de mayo de 2017**, solicitada por el actor el 15 de mayo de 2017, respecto de la oficina 103 de autos con motivo de “humedad y filtraciones de agua en los muros de la oficina por lluvias además pintura englobada”. Se lee “Detalle específico: Verificación de resultado de reparaciones pendiente hasta nuevas lluvias”. Esta fue firmada por el actor y por el supervisor post venta, don David Pino.

6.- Orden de Inspección Folio OI-LCC-001810/14486 emitida por Armas el **27 de julio de 2017**, solicitada por el actor el 26 de julio de 2017, respecto de la oficina 103 de autos con motivo de “filtración en la oficina, al parecer rotura de cañería que provendría de pisos superior,



Foja: 1

dañando pisos y aires acondicionados”, la que fue firmada por el actor y por el supervisor post venta, don David Pino.

7.- El aire acondicionado no funciona dado que los ductos de llegada de agua al dispositivo están tapados. Favor su acción para realizar el trabajo necesario. Por favor me informan cuando pueden tomar acción al respecto (...)”.

8.- cadena de correos electrónicos intercambiados entre el actor y don Patricio Oyarce, Coordinador de terreno Postventa, bajo el correo poyarce@empresasarmas.cl, entre el **25 de noviembre de 2016 y el 11 de mayo de 2017**, bajo el asunto “RV: Modificación de finiquito para cambio Oficina 103 LCC”, a saber:

- el 25 de noviembre, don Patricio Oyarce escribe “(...) adjunto finiquito para su revisión”.

- el 2 de diciembre, el actor escribe “Adjunto finiquito con observaciones”.

- el 5 de diciembre, don Patricio Oyarce señala “(...) me podría indicar cuáles son las observaciones para notificar al área legal”; con misma fecha, el actor responde “Se agregó la última cláusula y se agregaron especificaciones respecto de individualización de la oficina, arriendo y renuncia de acciones legales. Las modificaciones están a lo largo de todo el documento, será necesario que lo revisen completo”; con misma fecha, el actor agrega “(...) los cambios buscan proteger el derecho de respuesta en caso de que tengamos estos mismos problemas cuando sea invierno y llueva nuevamente”.

- el 9 de diciembre, el actor indica “Adjunto imágenes de la oficina 103, para que estén en conocimiento de que los problemas no se han resuelto”; con misma fecha don Patricio Oyarce expresa “(...) acuso recibo de su correo y fue gestionado de inmediato con Empresa KBE por deficiencia en el sello exterior de la fachada (...)”.

- el 3 de enero, el actor indica “Ya pasan casi 4 semana desde que informé con registro fotográfico que la totalidad de los arreglos no fueron efectivos y aún no tengo respuesta de un plan de acción concreto”.

- el 10 de enero, don Patricio Oyarce responde “(...) lamento la demora en contestar a su correo. Estoy tratando de coordinar los trabajos



Foja: 1

por parte de empresa KBE para ejecutar los sellos según lo señalado en últimas observaciones, en la cual no he tenido respuesta he insistido en ello con la finalidad de subsanar la observaciones para coordinar el cambio de piso afectado”.

- el 11 de mayo, el actor escribe “Producto de la falta de acción por parte de Armas y las lluvias, nuevamente tenemos problemas de filtraciones por aguas lluvia. Tal como se habló en reuniones anteriores, no se firmó el finiquito por reparaciones (las que duraron 8 meses) debido a que éstas no fueron efectivas. Al día de hoy no se ha resuelto ninguno de los problemas de filtración que la oficina presentaba desde las primeras lluvias. Envío registro fotográfico para dejar registro”.

9.- correo electrónico enviado por doña Soledad Silva, el **26 de mayo de 2017**, bajo el correo ssilva@empresasarmas.cl, al actor, correo mromero@akron.cl, bajo el asunto “Oficina 103 Las condes capital”, en el que estipula “(...) solicito confirmar disponibilidad para realizar reparaciones el día 30 de Mayo desde las 12:00 hrs. de acuerdo a los conversado con el jefe de postventa Manuel Llanquin, por problemas de filtración que se ve afectada la oficina (...)”.

10.- cadena de correos entre doña Jessica Fuentes, Ejecutiva de Postventa, correo jfuentes@empresasarmas.cl, y el actor, de 27 de julio de 2017, bajo el asunto “Las Condes Capital Of. 103”, en la que la primera le expresa “(...) según requerimiento ingresado a través de nuestro sistema de postventa con folio LCC-001810, solicito favor coordinar visita de inspección para el día de mañana Viernes 28.07.2017 a las 10:30 hrs.”; el actor responde “Confirmando disponibilidad (...)”; y, la primera finaliza con “(...) acuso recibo de correo y confirmo visita”.

11.- set de 4 fotografías en las que se lee “Foto 6 de agosto de 2015- Daño muros”, en ellas se aprecia un muro blanco de una pared con ventanas, cuya pintura se encuentra englobada producto de la humedad.

12.- set de 4 fotografías en las que se lee “Foto 18 de abril de 2016- Daño en pisos flotantes absorción de agua en pisos flotantes”, en 2 de ellas se aprecia un muro blanco de una pared con ventanas, cuya pintura se encuentra englobada y descascarada producto de la humedad; en las otras 2 restantes, se ve el piso flotante, y en 1 en particular con gotas de agua.



Foja: 1

13.- set de 6 fotografías en las que se lee “Foto englobamiento de pintura en muros. Adjunta en correo del 9 de diciembre de 2016”, en 5 de ellas se aprecia una parte de un muro blanco debajo de las ventanas, cuya pintura se encuentra englobada producto de la humedad; y, en la última se lee “Foto daño en pisos flotante. Adjunta en correo del 9 de diciembre de 2016”.

14.- set de 2 fotografías en las que se lee “Foto del 6 de diciembre de 2016. Reparaciones exterior”, que detallan arreglos en el marco de la ventana. 15.- set de 19 fotografías en las que se aprecian daños derivados de humedad en las paredes, piso y marco de las ventanas, individualizadas como:

- “Foto filtraciones de agua. Adjunta en correo del 11 de mayo de 2017”.

- “Foto englobamiento de pintura en muros. Adjunta en correo del 11 de mayo de 2017”.

- “Foto filtraciones de agua. Adjunta en correo del 11 de mayo de 2017”.

- “Foto filtraciones de agua en ventanas. Adjunta en correo del 11 de mayo de 2017”.

DÉCIMO OCTAVO: Que el actor rindió además testimonio de los siguientes testigos:

1.- de don **Rodrigo Antonio Norambuena Pérez**, quien declaró el tipo de fallas que observó fueron la filtración de aguas lluvias desde el exterior del piso menos 1 (patio inglés), hacia la oficina 103 de Torre Cerro El Plomo, ubicado en calle Cerro El Plomo N°5931, comuna de Las Condes; que en su calidad de Jefe de Operaciones del Edificio vio los trabajos de sellado en la zona de termo paneles en la cara oriente de la Torre, destinados a eliminar las filtraciones de aguas lluvias que desembocaban en la oficina 103. La primera filtración de la que fue testigo ocurrió entre marzo y abril de 2016. Los trabajos se desarrollaron entre mayo y noviembre de ese mismo año. Hay una segunda filtración que ocurre en una lluvia de diciembre de 2016, y una tercera filtración que ocurre en los meses de Invierno de 2017, es en ésta filtración donde observó los trabajos de sellados de termo paneles. Los trabajos duraron



Foja: 1

aproximadamente, el primero 6 meses, y los segundos no cree que más de 1 mes. Los trabajos de sellado mencionados los realizó la Constructora Armas o la Inmobiliaria Armas. Desconoce si la oficina 103, actualmente sigue teniendo problemas de filtraciones. Sobre si el actor ha sufrido perjuicio como consecuencia directa del actuar de los demandados supone que sí, dado que sus arrendatarios tuvieron que abandonar la oficina y trasladarse a otra dentro del edificio, es lo que observó. Luego de las filtraciones el piso fue destruido y algunas paredes estaban manchadas con la huella que deja el agua, eso hace inutilizable la oficina. La oficina a la que se trasladaron los arrendatarios era de propiedad de Armas. El demandante, por la oficina 103 pagó gastos comunes durante el tiempo que duraron las reparaciones efectuadas en ella. Respecto de los perjuicios, el monto lo desconoce, y la naturaleza es por las filtraciones de aguas lluvias.

2.- de doña **Natalia Belén Carrasco Díaz**, quien atestiguó que desde que ingresó al estudio, en verano, no hubo ningún problema, salvo en una oportunidad, en febrero, que al aire acondicionado algo le pasó y se inundó toda una oficina, ahí fue un técnico que envió la constructora Armas, y éste dijo que habían puesto mal las cañerías, y que fue cuando hicieron el edificio. Lo sabe porque el técnico había reparado esta misma falla en el Edificio y era usual que pasara. Después hubo una lluvia menor, en otoño, en un fin de semana aislado que llovía, y cuando volvieron el lunes, al menos la sala de reuniones y la última oficina se habían inundado. Ahí fue la primera, esa vez tuvieron que poner estufas para que se secase y como no siguió lloviendo esperaron como dos semanas y solamente cambiaron el piso flotante y respondieron con repactaciones “cosméticas”; y la segunda, cuando ya empezó el invierno las inundaciones eran constantes, en esa oportunidad su jefe, se comunicaba con el propietario de la oficina que era don Mauricio Romero y él se comunicaba con Armas, y Armas enviaba técnicos para arreglar los problemas que se generaban. El piso flotante se hinchaba y la paredes se florecían y además caía en el cocina agua directamente desde un tubo que había. Esto se mantuvo hasta que su jefe intervino directamente y se comunicó con Armas y los mismos maestros de Armas les dijeron que ese piso flotante, generaba un hongo, que era dañino para los seres humanos, entonces mi jefe solicitó a Armas soluciones



Foja: 1

definitivas y no más “parches”. Y, ahí Armas puso a un ingeniero para que viera los problemas de su oficina y llegaron al acuerdo que les iban a pasar otra oficina, por mientras reparaban la oficina 103. El acuerdo era que las reparaciones durarían 1 mes, pero duraron entre 5 y 6 meses y no más. Y en ese acuerdo se comprometió a pagar los gastos comunes, la luz, los servicios básicos que les pasaron en el piso 18. Además acordaron con don Mauricio Romero, el dueño de la oficina 103, en pagarle la renta en los meses que él no iba a percibir, porque ellos estaban ocupando la oficina del piso 18. El acuerdo con ellos se cumplió, salvo el tema del plazo indicado. Pero, entiende que a don Mauricio Romero no le pagaron las rentas que él no percibió durante esos meses. Lo sabe porque cuando dejó de trabajar, en diciembre de 2016, don Mauricio Romero le pedía ayuda a su jefe para cobrarle las rentas impagas. Y posterior a eso, antes de entregarles definitivamente la oficina, su jefe solicitó pruebas, por ejemplo, que se mojara la oficina con agua por fuera durante 1 hora y la oficina se seguía permeando, porque eran los muros el problema, y el piso se seguía hinchando y el tema si eran estructurales o no, todos los arreglos que se hicieron fue sellar los ventanales y como revestir los muros donde se filtraba el agua, pero después de 6 meses de reparaciones, seguían los mismos problemas de siempre. Fue en octubre de 2015, aproximadamente el 15 o 20 de ese mes que comenzó a trabajar en la oficina 103. Las inundaciones que le constan son todas del año 2016. La oficina que les entregó Armas no tenía las mismas características que la oficina 103. Antes estaban en una sola oficina grande, todos los abogados juntos y les pasaron dos oficina chicas en el piso 18, donde se tuvieron que separar y esas oficinas no tenían aire acondicionado ni calefacción. Ellos en la 103 sí tenían y el piso 18 no estaba habilitado, era como un piso deshabilitado y en un departamento del piso 18, lo ocupaban los maestros de Armas, y ellos cuando fumaban dentro de la oficina parece que por el ducto del aire entraba todo el olor a humo, también tuvimos que solicitar de manera expresa que la señoras que hacían el aseo pasaran al piso 18, porque no iban a hacer el aseo. Las reparaciones fueron realizadas mientras el estudio de abogados se encontraba funcionando en sus actividades laborales. No recuerda el nombre de la persona que le señaló el problema en las cañerías. Era del servicio técnico



Foja: 1

del oficial, de la marca que lo había instalado, o algo así, él lo reparaba siempre, de todos los pisos lo llamaban. El acuerdo entre Armas y el actor se negoció cuando estaba de viaje por trabajo en Antofagasta, y a esas reuniones fue don Iván Inzunza, doña Gabriela Wacquez y el actor. Y cuando volvieron de ese viaje, les comentaron que habían resuelto eso en esas negociaciones, que esos eran los términos de esas negociaciones; pero ellos se preocuparon sólo de escriturar su acuerdo, entre el estudio Inzunza o los arrendatarios. Y por lo que entendió, no se escrituró el acuerdo del actor, sólo fue de palabra. El actor sí ha sufrido perjuicio económico. Primero no percibió renta, durante todos los meses que estuvieron en el piso 18, en segundo lugar, entiende que Inzunza dejó esas oficinas y se trasladó a otras, por los problemas que esto generaba para su estudio, y tercero, el actor ni siquiera puede vender esa oficina, porque se inunda todos los años. Cree que compró esa oficina como inversión y cuando fue a hablar con su jefe, les comentó que la oficina le estaba generando pura deuda. Y además, la pérdida de tiempo y malos ratos que el actor tuvo que pasar, ya que iba 1 o 2 veces a la semana para ver el tema de la oficina. Le consta que la oficina de autos que se inundó en 2015 y en 2016, y respecto del año 2017 no estaba presencialmente, pero seguía en contacto con sus compañeros de trabajo quienes le comentaron que seguían con problemas durante el año 2017. Cree que ese fue el motivo por el cual se cambiaron de oficina. Específicamente no sabe cuánto le costó la oficina al actor, pero en su opinión, es el valor pagado por la oficina, ya que esa oficina no le sirve, y también la oficina inicial que hizo el actor como su jefe, Manuel Inzunza, porque el actor le puso aire acondicionado a todas las oficinas, 4 aires acondicionados de los grandes, además acondicionaron una oficina chiquitita, pusieron en la oficina de vidrio, unos separadores de ambientes, e instalaron toda la luminaria LED en la oficina, esas fueron las mejoras que hicieron. A su entender, habría daño emergente, lucro cesante y daño moral porque el actor se vio perjudicado psicológicamente por esta situación. En la última reunión en que ella estaba allí, el actor estaba mal anímicamente, ya estaba llegando a niveles de desesperación por esta situación, sobre todo, porque decía que no podía más con las deudas. Porque todos esos meses tuvo que pagar el crédito hipotecario sin tener arrendada la oficina, y ahí



Foja: 1

pidió asesoramiento legal para iniciar acciones legales en contra de Armas. Lo vio mal anímicamente, “andaba bajoneado”.

DÉCIMO NOVENO: Que de los antecedentes documentales detallados en el considerando décimo séptimo, numerales 1 a 10, aparece constancia cronológica de los siguientes hechos:

- a) El 10 de agosto de 2015, el actor informa problemas de post venta por falta de palmetas en el techo, espejo quebrado y no habilitación de corrientes débiles para telefonía e internet. No se sabe la respuesta.
- b) En agosto de 2015 se advierten correos internos de la empresa por filtraciones de agua en la oficina que se encuentra además arrendada. No se sabe qué ocurre desde ahí, pero el 22 de abril de 2016 las partes llegan a un acuerdo acerca de las reparaciones que incluyen traslado de arrendatarios a otro piso mientras se hacen los arreglos, se fija un plazo de 30 días para ello y se conviene en que la empresa pagará gastos comunes, luz y agua por todo ese tiempo.
- c) Los correos electrónicos entre Patricio Oyarce de post venta y el actor, dan cuenta además que, luego de ese acuerdo se intentó suscribir un finiquito respecto de las reparaciones el que no habría prosperado, pero que indica que a fines de ese año 2016 y enero de 2017 aún faltaba cambio de piso, sello en la fachada y plan de arreglos.
- d) En el mes de mayo de 2017, se denuncian nuevas filtraciones de agua, humedad y englobamiento de pintura y se advierte una última comunicación del mes de julio para una visita de inspección por filtración de rotura de cañería.

VIGÉSIMO: Que en tanto de los testimonios vertidos, el de don Rodrigo Norabuena en su calidad de Jefe de Operaciones del Edificio acredita que las filtraciones ocurrieron y que fueron selladas las fachadas para este fin el invierno de 2017, habiendo durando los trabajos 6 meses. Por lo que su testimonio refrenda lo establecido en la letra d) del considerando anterior. Y el de doña Natalia Carrasco que aunque menos precisa en los tiempos calendarios también da cuenta de filtraciones pero que respecto de que estos continuaran produciéndose a pesar del sellado de la fachada, solo lo sabe por comentarios de compañeros.



Foja: 1

De este modo solo aportan que las filtraciones ocurrieron y que el año 2017 fueron aplicados sellos a la fachada.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que por su parte, los demandados a fin de apoyar su defensa respecto de la falta de responsabilidad, acompañaron los siguientes documentos:

1.- copia de carta de **29 de junio de 2016**, dirigida a doña Maritza Díaz, Fiscalía Empresas Armas S.A., y suscrita por don Jorge Inostroza Cavada, Gerente General de Tefra Ingeniería Sanitaria y por don Gonzalo Piñana, Director de Proyectos Constructora Armas, la que señala que “Nuestra empresa efectuó la instalación y ejecución del Proyecto de drenes, aguas lluvias y sistema de evacuación en Edificio ubicado en cerro El Plomo #5935, Las Condes, Santiago. El proyecto se realizó con los más altos estándares de calidad, en base a los criterios propios del rubro y los parámetros de la empresa sanitaria Aguas Andinas. Bajo estricto cumplimiento del Reglamento de Instalaciones Domiciliarias de Agua Potable y Alcantarillado (...) En base a lo anterior, y a los estándares de calidad y eficiencia característico de nuestra empresa, es que el proyecto de drenes, aguas lluvias y sistema de evacuación se encuentran realizados de forma correcta.”

2.- copia de Plano elaborado por TEFRA Proyectos, destino “Edificio de Oficinas Torre B”, del “Proyecto de Instalación de Aguas Lluvias Domiciliaria”, de 14 de octubre de 2010, lámina número 1 de 14, contenido “Planta 1º Piso Aguas Lluvias Torre Oficinas”, del Edificio Las Condes Capital.

3.- copia de Plano elaborado por TEFRA Proyectos, destino “Edificio de Oficinas Torre B”, del “Proyecto de Instalación de Aguas Lluvias Domiciliaria”, de 14 de octubre de 2010, lámina número 3 de 14, contenido “Planta 1º Subterráneo Aguas Lluvias Torre Oficinas”, del Edificio Las Condes Capital.

4.- copia de Plano elaborado por TEFRA Proyectos, destino “Edificio de Oficinas Torre B”, del “Proyecto de Instalación de Aguas Lluvias Domiciliaria”, de 14 de octubre de 2010, lámina número 5 de 14, contenido “Planta 2º Subterráneo Aguas Lluvias Torre Oficinas”, del Edificio Las Condes Capital.



Foja: 1

5.- copia de Plano elaborado por TEFRA Proyectos, destino “Edificio de Oficinas Torre B”, del “Proyecto de Instalación de Aguas Lluvias Domiciliaria”, de 14 de octubre de 2010, lámina número 7 de 14, contenido “Planta 3° Subterráneo Aguas Lluvias Torre Oficinas”, del Edificio Las Condes Capital.

6.- copia de Plano elaborado por TEFRA Proyectos, destino “Edificio de Oficinas Torre B”, del “Proyecto de Instalación de Aguas Lluvias Domiciliaria”, de 14 de octubre de 2010, lámina número 9 de 14, contenido “Planta 4° Subterráneo Aguas Lluvias Torre Oficinas”, del Edificio Las Condes Capital.

7.- copia de Plano elaborado por TEFRA Proyectos, destino “Edificio de Oficinas Torre B”, del “Proyecto de Instalación de Aguas Lluvias Domiciliaria”, de 14 de octubre de 2010, lámina número 11 de 14, contenido “Planta 5° Subterráneo Aguas Lluvias Torre Oficinas”, del Edificio Las Condes Capital.

8.- copia de “Certificado del Sistema de Gestión de la Calidad” UNE-EN ISO 9001, ER-0790/2008, emitido por AENOR, Asociación Española de Normalización y Certificación, a favor de la Empresa Constructora Tefra S.A., sin fecha, y en el que se lee “Provisión de servicios de desarrollo de proyectos sanitarios y de gas. Servicio de ejecución de instalaciones sanitarias y de gas”.

9.- copia de carta de 1 de agosto de 2016, dirigida a doña Maritza Díaz B., Empresas Armas S.A., y suscrita por don Christian Quijada M, Inmobiliaria Armas Las Condes Capital SpA, la que señala que “(...) entrega copia de los planos de los ductos y shaft de ventilación de las oficinas y locales comerciales del Edificio Las Condes Capital, Torre A, ubicada en Avenida Cerro El Plomo 5.935, comuna de las Condes (...) En los ‘Planos de Aire Acondicionado y Ventilación N°11.037, láminas 06, 09, 17’, desarrollado por la Empresa Kaltemp, que se acompaña y que corresponde a los planos As-Built del Proyecto, de fecha 05 de septiembre de 2012, se puede observar que el proyecto está compuesto de 4 sistemas separados. Aire acondicionado (clima), Inyección de Aire, Extracción de Aire para Baños y Extracción de Campanas de Cocinas de Locales Comerciales (...) todas las instalaciones son por separado, distintos e



Foja: 1

independientes, es decir, no se juntan, son sellados y herméticos (...) se puede observar que los locales Comerciales del subterráneo -1, además de contar con 4 ductos para la extracción de Aire de Campanas de Cocinas, cuentan con su propio sistema de inyección de aire fresco, separado del sistema de las oficinas. El Proyecto contempla un sistema de extracción con una capacidad de 20.000 MCH, los cuales se pueden distribuir entre los locales que lo requieran, considerando las respectivas conexiones a alguno de los 4 ductos principales”.

10.- copia de Plano número 11.037, de 5 de septiembre de 2012, láminas 6 de 20, escala 1/200, elaborado por Kaltemp ingeniería térmica, de la obra “Edificio Oficina”, proyecto “Aire acondicionado y ventilación”, contenido “Planta 1 Subt. General”, ubicado en Cerro El Plomo N°5931, Las Condes.

11.- copia de Plano número 11.037, de 5 de septiembre de 2012, láminas 9 de 20, escala 1/50, elaborado por Kaltemp ingeniería térmica, de la obra “Edificio Oficina”, proyecto “Aire acondicionado y ventilación”, contenido “Planta 1° Piso”, ubicado en Cerro El Plomo N°5931, Las Condes.

12.- copia de Plano número 11.037, de 5 de septiembre de 2012, láminas 17 de 20, escala 1/50, elaborado por Kaltemp ingeniería térmica, de la obra “Edificio Oficina”, proyecto “Aire acondicionado y ventilación”, contenido “Planta 20° Piso”, ubicado en Cerro El Plomo N°5931, Las Condes.

13.- copia de Plano 06, proyecto Los Militares N°5934, Cerro El Plomo N°5931, contenido “Planta subterráneo 1”, aprobado por don Christian Quijada, en el que se lee Informe favorable de 23 de agosto de 2013, del arquitecto revisor, don Mauricio Fuentes Penroz, y con un timbre de la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Las Condes, de 27 de agosto de 2013.

14.- copia de Plano 26a, proyecto Los Militares N°5934, Cerro El Plomo N°5931, contenido “Elevación norte”, aprobado por don Christian Quijada, en el que se lee Informe favorable de 23 de agosto de 2013, del arquitecto revisor, don Mauricio Fuentes Penroz, y con un timbre de la



Foja: 1

Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Las Condes, de 27 de agosto de 2013.

15.- copia de “Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación, Conj. Armónico de 2 Edificios en 2 Lotes, 1 destinado a Viviendas y otro a Oficinas”, número 156, emitido por Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Las Condes, el 17 de abril de 2014.

16.- copia de “Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación, Conjunto Armónico de 2 Edificios en 2 Lotes, uno de Viviendas de 19 pisos + Piso Retirado y otro de Oficinas de 19 pisos + Sala Máquinas ambos con 5 Subtes.”, número 336, emitido por Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Las Condes, el 10 de septiembre de 2014.

17.- copia de “Especificaciones Técnicas, Las Condes Capital, Edificio de Oficinas” Armas, Cerro El Plomo N°5931, Las Condes, de 75 páginas, de 31 de enero de 2011, Revisión N°1 Para Construcción. En las páginas 48 y siguientes, bajo el acápite 4. Terminaciones Edificio de Oficinas, 4.01.- Impermeabilizaciones, se trata la impermeabilización del edificio en cuestión.

18.- copia “Especificaciones técnicas” N° SE-176, de la obra Edificio Los Militares, Cerro El Plomo, ubicada en Los Militares N°5940/Cerro El Plomo N°5935, Las Condes, 2010, en cuya parte superior izquierda se lee “R 05 nov 2010 Informe favorable”, fecha 19 de agosto de 2010, firmado por el arquitecto, don Christian Quijada, Armas Arquitectos e Ingenieros S.A, y por el propietario San Francisco Fondo de Inversión Privada Administrado por Administradora de proyectos Inmobiliarios S.A., y por el arquitecto revisor, don Mauricio Fuentes Penroz. Se lee en el acápite *Generalidades* que “El proyecto está formado por 2 torres de 19 pisos más 1 retirado, una corresponde a un edificio de oficinas, y la otra a un edificio de viviendas. El proyecto cuenta con 5 subterráneos y la estructura predominante es de hormigón armado.”

19.- copia de “Informe de Procedimiento en Trabajos de Impermeabilización en Viga”, obra Edificio Las Condes Capital Departamentos, Mandante Constructora Armas, de 31 de agosto de 2016, realizado por don David Pérez Burgos, Gerente Técnico de P&P Ingeniería,



Foja: 1

el que refiere a los “(...) los procedimiento de impermeabilización que ejecutados interna y exteriormente en viga del nivel -1 del Edificio Las Condes Capital”.

20.- cadena de correos electrónicos intercambiados entre don Patricio Oyarce Romero, bajo el correo poyarce@empresasarmas.cl, doña Andrea Herrera, bajo el correo aherrera@empresasarmas.cl, y el actor, bajo el correo mromero@akron.cl, entre el 3 de junio de 2016 y el 1 de septiembre de 2016, bajo el asunto “Filtraciones Aguas Lluvia of 103 Las Condes Capital”, a saber:

- el 3 de junio, el actor le indica a doña Andrea Herrera “Adjunto imágenes de las filtraciones durante la lluvia en curso. Favor asegúrense de que esta lluvia sirva para detectar TODOS los puntos de filtración y puedan resolverlos en un plazo breve (dado que el plazo comprometido ya está superado). Por favor atender los puntos pendientes a la brevedad”; con misma fecha, esta última responde “(...) acuso recibo de mail. En relación a carta enviada, informo que recibirá respuesta”.

- el 26 de julio, el actor le escribe a doña Andrea Herrera “En virtud de las últimas lluvias pudimos constatar que los problemas de filtraciones en la oficina no se encuentran resueltos, a diferencia de lo que se nos informó anteriormente cuando nos solicitaron recibir la oficina. En vista de los resultados, afortunadamente no recibimos la oficina según lo propuesto por Armas, este problema ya se arrastra por dos inviernos consecutivos sin una solución efectiva. Cuando les entregamos la oficina para estas reparaciones, nos indicaron que harían una serie de arreglos, para los cuales solicité un informe técnico detallado, que indicara cuáles fueron los arreglos ejecutados, sus metodologías de trabajo y materiales utilizados con el fin de validar la efectividad de los trabajos, sin embargo, nunca recibí dicho informe. Esto fue solicitado debido a que en los arreglos previos se confió en que la solución propuesta sería efectiva y lamentablemente no fue así. Adicionalmente, quisiera dejar registro que Armas no se está haciendo cargo de las cuentas de las oficina como se acordó y por otro lado, yo no estoy percibiendo arriendo por la oficina, lo cual me está generando un perjuicio económico. Expuestos estos antecedentes, quisiera solicitar una reunión con el Gerente General a fin de evitar acciones legales, en caso de que no



Foja: 1

puedas gestionar la reunión por favor me indicas quién puede hacerlo. Espero su respuesta a la brevedad para resolver esta situación”.

- el 16 de agosto, el actor le manifiesta a don Patricio Oyarce, “Necesito su ayuda para resolver los problemas de filtraciones de la oficina, ya van dos años y varias intervenciones a la oficina sin resolución. En este minuto no estoy percibiendo arriendo por esta oficina y por ende necesito que resuelvan el problema de manera urgente. POR FAVOR necesito una respuesta”; con misma fecha se acusa recibo de mail.

- el 29 de agosto, el actor le escribe a don Patricio Oyarce “He visto estos días que han estado trabajando en la oficina 103. Me puedes informar por favor acerca del status de los trabajos al interior y exterior de la oficina, específicamente me interesa saber de los arreglos en perfiles de las ventanas del edificio”; con misma fecha, el primero le responde al actor “(...) informo que los trabajos de impermeabilización ya fueron ejecutados. Los trabajos en perfilería de fachadas habían sido ejecutados con anterioridad. Enviaré el procedimiento de trabajo ejecutado tanto en el interior y en el exterior del Edificio. En estos momentos nos encontramos ejecutando trabajos de terminación”.

- el 1 de septiembre, don Patricio Oyarce le señala al actor “(...) adjunto informe por empresa de impermeabilización para su conocimiento y revisión con personal correspondiente”.

21.- cadena de correos electrónicos intercambiados entre doña Soledad Silva Bravo, bajo el correo ssilva@empresasarmas.cl, don Manuel Llanquín Balaguero, bajo el correo mllanquin@empresasarmas.cl, y el actor, bajo el correo mromero@akron.cl, entre el **26 de mayo de 2017 y el 13 de junio de 2017**, bajo el asunto “Oficina 103 Las condes capital”, a saber:

- el 26 de mayo, doña Soledad Silva le señala al actor “(...) solicito confirmar disponibilidad para realizar reparaciones el día 30 de mayo desde las 12:00 hrs. de acuerdo a lo conversado con el jefe de postventa Manuel Llanquín, por problemas de filtración que se ve afectada la oficina, agradeceré confirmar disponibilidad para realizar la ejecución (...)”.



Foja: 1

- el 29 de mayo, el actor le escribe a doña Soledad Silva “Por favor nos informan en qué consisten los trabajos. Necesitamos una solución definitiva”.

- el 1 de junio, el actor le indica a doña Soledad Silva “Necesitamos su ayuda con la información requerida, es necesario que nos puedan enviar el alcance de los trabajos y la planificación propuesta para la ejecución (Carta Gantt). Es importante que la planificación considere que mi arrendatario está con una carga importante de trabajo y las reparaciones no pueden interrumpir su operación, es por esto que estoy solicitando dicha información, de modo que pueda presentarla a mi arrendatario para su aprobación y estemos todos de acuerdo en la ejecución de las reparaciones. Adicionalmente, llevamos más de dos años con estos problemas de filtración (el piso se ha cambiado en al menos 5 oportunidades) sin encontrar una solución definitiva, con lo cual me he visto forzado a recurrir a instancias legales, mi interés es que podamos llegar a un acuerdo a este respecto, será importante que Armas pueda evaluar y proponer al respecto”; con misma fecha, don Manuel Llanquín le responde al actor que “(...) según la visita realizada, se realizaron unos sellos realizados por el exterior en las ventanas y según revisión posterior a las lluvias, el agua no ingresa al interior de la oficina, no obstante a lo realizado de igual forma se solicitó al proveedor e instalador del muro cortina, una inspección al muro, la techumbre ya fue inspeccionada y no presenta problema. Una vez se pueda realizar esta inspección se informará a usted, como también la programación de las reparaciones. De igual forma es necesario, poder realizar una pequeña reparación en los muros que están adosados al muro cortina, antes de realizar las reparaciones adicionales”.

- el 5 de junio, el actor de escribe a don Manuel Llanquín “(...) tal como indicas, necesitamos una reunión en la oficina, esta será con mi arrendatario para que podamos coordinar las reparaciones. Manuel estará disponible el día jueves de esta semana (8 de junio), por favor nos indicas a qué horas podemos reunimos ese día (...) Por otra parte te indico que es necesario analizar y evaluar bien la solución realizada, tal como indiqué en correos anteriores, necesitamos una solución definitiva. Tal como indiqué en cartas y correos, quisiera aprovechar la instancia para discutir acerca de las



Foja: 1

problemáticas generadas por esta fallas, agradecería que puedas informar a quién corresponda”.

- el 7 de junio, el actor le escribe a don Manuel Llanquín y a doña Soledad Silva, “(...) necesito urgente tu respuesta respecto de la hora en que nos podemos reunir mañana, por último para revisar los temas técnicos de reparaciones y programación de las actividades”; con misma fecha, don Manuel Llanquín responde que “(...) puede ser a partir de las 15:00 hrs.”.

- el 13 de junio, el actor le indica a don Manuel Llanquín y a doña Soledad Silva que “Esta mañana, según lo acordado, fueron a raspar la oficina, sin embargo, dejaron los muebles en cualquier parte. Manuel llega temprano mañana y la oficina tiene que estar en condiciones de ser usada, con la actual posición de los muebles esto no es factible. Por favor necesito que dejen la oficina en orden HOY!”; con misma fecha, doña Soledad Silva le responde al actor “(...) informo a usted que ya se envió a ordenar su oficina y está en la misma condición que se encontraba al momento de comenzar los trabajos”.

22.- copia autorizada del acta audiencia testimonial en causa Rol C-32939-2015, caratulada “Administradora de Centros Comerciales S.A. con Inmobiliaria Armas Las Condes Capital S.A.”, seguida ante el 12 Juzgado Civil de Santiago, de 26 de diciembre de 2016, en la que declararon los testigos ofrecidos por la Inmobiliaria, don Jorge Luis Inostroza Cavada, ingeniero civil; don Gonzalo Andrés Piñana Montes, Constructor Civil; y, don Enmanuel Aaron Gaona Bravo, ingeniero constructor.

23.- copia autorizada del acta audiencia testimonial en causa Rol C-32939-2015, caratulada “Administradora de Centros Comerciales S.A. con Inmobiliaria Armas Las Condes Capital S.A.”, seguida ante el 12 Juzgado Civil de Santiago, de 10 de enero de 2017, en la que declaró el testigo presentado por la Inmobiliaria, don Paulo Rodrigo Yáñez Rojas.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que los demandados solicitaron también la absolución del actor, Mauricio Raúl Romero Núñez, quien declaró no ser efectivo que a la fecha de hoy no haya daños en la oficina 103 de autos que requieran ser reparados por los demandados, porque se hicieron arreglos pero no sabe la calidad, ni si son efectivos o no. En veces anteriores han hecho otros arreglos pero la oficina ha vuelto a presentar filtraciones. Para



Foja: 1

él no va a ser efectivo hasta que tengan un invierno con lluvias y se pueda comprobar la efectividad de los arreglos. Su arrendatario hizo uso de oficinas que puso a su disposición Armas, dentro del mismo edificio mientras duraron las reparaciones. Sin embargo, habían aceptado trasladarse a esa oficina por 1 mes y los arreglos duraron 8 meses. El arrendatario es el que efectivamente se traslada tras discutir el tema con él, se traslada de buena fe. Cuando fueron a revisar la oficina, el ingeniero a cargo indicó que no se iba a demorar más de 1 semana en realizar los arreglos y dado los antecedentes, él le solicitó que firmaran un documento en donde se indicara el plazo. Ese es un documento que está presentado como prueba y que está firmado por Armas. Durante el periodo que duraron las reparaciones se hizo uso de las oficinas. Además, no decidió voluntariamente no cobrar el canon de arrendamiento a su arrendatario. El arrendatario envió una carta indicando que no haría el pago del canon de arriendo producto de la falta de respuesta y el no cumplimiento de los acuerdos, especialmente en plazos. Esa carta también debiera estar presentada como prueba. Su arrendatario no incurrió en ningún pago por concepto de arrendamiento durante los meses que utilizó las oficinas que se pusieron a su disposición por parte de Armas. Sin embargo las oficinas que les pasaron, que fueron dos, no cumplían con el mismo estándar de la oficina que estaba arrendando. Al momento de comprar la oficina 103 de autos, él tenía conocimiento de la ubicación de dicha oficina en relación con los locales comerciales.

VIGÉSIMO TERCERO: Que por su parte, el demandado Christian Quijada Martínez, rindió testimonio de los siguientes testigos:

1.- de don **David Andrés Pino Palma**, quien declaró que no hay fallas estructurales y que las filtraciones ocurrieron por problemas de terminaciones. Le consta porque trabajó en el área de post venta de la Constructora donde fue testigo de los trabajos de reparaciones y las gestiones como consecuencia. Actualmente las filtraciones se encuentran reparadas. Las reparaciones las efectuó un contratista especialista en fachadas de vidrio, que se les llama muro cortina a solicitud del área de post venta de la constructora. Se practicó por cuenta de las garantías de post venta, todos los costos son asumidos por la constructora. Además, reconoció



Foja: 1

su firma en el documento exhibido, el que fue acompañado el 26 de enero, pero en cuanto al contenido, señala que indica que la reparación de la filtración queda supeditado a una nueva lluvia, aun así, el área de post venta al momento de firmar este documento había ejecutado pruebas de aguas sin filtración, lo anotado en este documento fue una solicitud por parte del cliente para que firmara la ejecución del trabajo. Al momento de firmar el documento no se encontraba escrita la verificación de resultado de reparaciones pendientes hasta nuevas lluvias, porque la firma del documento la hizo un día en que el cliente rechazó también firmarlo, por lo tanto, su firma quedó en el documento. Otro supervisor de post venta gestionó la firma del cliente donde se hizo la anotación. Firmó el documento firmado en blanco, previo a reunirse con el cliente, donde rechazó firmar el documento. El nombre del supervisor de post venta que gestionó la firma del documento pueden ser dos, don Flavio Yaeguer o don Ernesto Caroca. Se produjeron tres problemas de filtración en la oficina 103 del Edificio Las Condes Capital, dos a causa de la filtración en el muro cortina (fallada vidrio), y la última a causa de una mala mantención de un equipo de aire acondicionado en una oficina del tercer piso, que no es responsabilidad de la Constructora ni de la Inmobiliaria. Las dos filtraciones a causa del muro cortina, ocurrieron en 2015 y 2016, y la última en julio de 2017. Tres veces se han hechos trabajos de reparaciones productos de las filtraciones mencionadas. Es un procedimiento normal hacer las pruebas de aguas cada vez que se entrega un trabajo de reparación, pero desconoce si la de 2015 se ejecutó. Los trabajos en la oficina 103 duraron, los del 2016, alrededor de 6 meses. Los del 2017, alrededor de 2 meses. No tiene más detalles. Las terminaciones sí son parte del proyecto. Desconoce la naturaleza de algún perjuicio, pero entiende que en todo momento de los eventos el cliente fue atendido, incluso el año 2016 para que a los arrendatarios no les fuera afectada su labor, se trasladaron a una oficina en el mismo edificio, donde se les otorgó la mudanza, espacios, instalaciones sin costo para el cliente. Las oficinas a las que se trasladaron los arrendatarios eran de la Inmobiliaria Armas. Las mudanzas fueron ejecutadas por personal de post venta de la constructora y entiende que existe un acuerdo entre la Constructora, representada por el área de post venta y el propietario donde



Foja: 1

la primera cubrió los gastos de servicios y gastos comunes de ambas oficinas durante el periodo en que fueron trasladados. La oficina entregada a los arrendatarios no era de las mismas características que la oficina 103, por lo que se le entregaron dos oficinas de similares características pero más pequeñas, cubriendo las necesidades expuestas por los arrendatarios. Estas oficinas entregadas no estaban conectadas entre sí, pero los accesos estaban contiguos. No recuerda las condiciones del acuerdo firmado entre Armas y el actor. No estaba presente en el momento del acuerdo del proyecto, sólo conoce los comentarios de sus colegas. En el tiempo en que se realizaron reparaciones la oficina 103, desconoce si era utilizada por su propietario o arrendatario mientras se ejecutaban los trabajos las primeras dos veces, en 2015 y 2016. Durante el 2017, las reparaciones a causa de la falla de mantención de un equipo de aire por un tercero, sí estaba habitado la oficina 103 durante los trabajos que ejecutaron.

2.- de don **Flavio Marcelo Yaeguer Valenzuela**, quien declaró no haber fallas o defectos estructurales en la oficina adquirida por el actor. En este caso los muros cortinas que son los termo panel que cubren por fuera las oficinas van unidos con sellos, los cuales se les debe prestar mantención por si alguno de ellos se llegara a romper o desprender. Dicha mantención está en el Manual de la Cámara Chilena de la Construcción, la que se le entrega al propietario y administración de los edificios. Le consta porque lo que se filtraba son los sellos de los termo panel, que en este caso son doble cristales. En el Manual de la construcción, sale detallado la mantención de la vivienda, edificios y espacios comunes. La mantención, en este caso, cuando son interiores, las deberían hacer los propietarios y exteriores la administración. No sabe si esas mantenciones se efectuaron oportunamente, porque lo lleva el administrador en sus documentos. El administrador o administración del edificio lleva el registro. La oficina 103 actualmente no tiene filtraciones, ya que la última fue causada por una oficina del piso superior ya que después de la reparación que se efectuó por esta última filtración, no ha sufrido más filtraciones. Las reparaciones mencionadas la realizó Constructora Armas. Sobre cada cuanto tiempo se deben realizar las mantenciones, como dijo, están todas detalladas en el Manual de la Cámara Chilena de la Construcción. Para cada tema de construcción



Foja: 1

recomienda el Manual una mantención y da una fecha que está en un calendario. No participó en la construcción del Edificio Las Condes Capital. Su departamento es de post venta, ellos sólo ven las garantías. Los cristales mencionados sí forman parte de la construcción del edificio, y a los sellos debe realizársele una mantención. Cuando se entrega una construcción se entrega con los sellos realizados. El edificio se está entregando desde el 2014, al 2017 tiene 3 años, por lo tanto se debería haber hecho por lo menos una mantención en el tema de los sellos. No puede contestar si es normal que los sellos fallen a 1 año de la recepción final del edificio de autos, porque el edificio en sí se terminó en 2014 y de ahí se empezó a entregar. Llegó al Edificio en marzo de 2017, por lo tanto hacia atrás no tiene información de filtración. La filtración de 2017 se produjo por lluvias y la última que fue por el tema de una oficina de un piso superior.

3.- don Gonzalo Andrés Piñana Montes, declaró que no existen defectos estructurales, sino que son parte del uso del inmueble y esto está vinculado al periodo de post venta o garantía de post venta definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción. Le consta ya que el inmueble cuenta con recepción municipal y esto incluye todo el expediente técnico y normativo al respecto. En el periodo en que fue construido el proyecto su cargo fue Administrador de Contrato, y la construcción fue realizada bajo los permisos municipales y proyectos ingresados para el permiso municipal. Exhibido los planos acompañados el 26 de enero de 2018, sí los reconoce. Están desarrollados por empresa Tetra Proyectos, que desarrollaron la ingeniería o la especialidad de instalación de aguas lluvias, pero ellos desarrollan el proyecto sanitario, eso incluye aguas lluvias, agua potable y alcantarillado, en particular estos son de aguas lluvias domiciliarias. El proyectista es don Jorge Inostroza Cabada. En particular, es la evacuación de las aguas lluvias del Edificio Torre B oficina, planta primer piso, primer subterráneo, segundo subterráneo, tercer subterráneo, cuarto subterráneo y quinto subterráneo. El primer piso muestra la evacuación o canalización de las aguas lluvias que vienen desde la cubierta y el desarrollo de tuberías que bajan al subterráneo 1. Por la oficina 103 se describe que hay una vertical que es una bajada de PVC de 110 milímetros que está al costado poniente de uno de los baños proyectados en la oficina.



Foja: 1

Todas las aguas lluvias del edificio van por el interior del edificio. Esa tubería desciende por el subterráneo -2, -3, -4, -5 y llega a una tubería de derivación que evacúa hacia un dren de estación de agua construido en el subterráneo menos cinco. Exhibidos los planos acompañados el 26 de enero de 2018 bajo los números 10, 11, y 12, señala que corresponden al proyecto de aire acondicionado y ventilación, desarrollados por la empresa Kaltemp Ingeniería Térmica y su especialista es A. Leufuman. Corresponden a la planta del piso uno, piso primer subterráneo y planta veinteavo piso. En la oficina en particular se observa el desarrollo de las tuberías que alimentan los equipos de aires acondicionados, en los privados uno, dos, tres y sala de reunión y recepción. La planta primer piso, se observa el desarrollo de las instalaciones de primer piso a nivel de ventilación y en plano planta veinteavo piso, instalación de equipos de ventilación, extracción y piso mecánico con distribución de equipos de chillers para aire acondicionado. Sobre si la oficina 103 mostró problemas con aguas lluvias, entiende que hubo problemas en el periodo de invierno y que estas fueron subsanadas por el equipo de post venta. Desconoce la cantidad de ingreso o reparaciones que se hicieron en la oficina 103, sí sabe que para realizar las reparaciones los ocupantes que estaban en la oficina fueron derivados a una oficina del piso 18. Sobre las reparaciones, técnicamente sabe que revisaron el sistema de aguas lluvias por la naturaleza de cuando aparecían las observaciones, además con personal del muro cortina, que es el muro de cristal que es la fachada o la envolvente de la oficina. Desconoce el periodo de tiempo establecido para las reparaciones y del tiempo que los ocupantes de la oficina 103 se encontrarían en la oficina de piso 18. Después de la recepción municipal de cada proyecto el inmueble está cubierto con una garantía de 10 años de carácter estructural, 5 años de carácter de instalaciones y 3 años de terminaciones, por lo tanto, puede haber o presentarse algún problema en el transcurso de este periodo. Desconoce si la oficina 103 mostró problemas con las cañerías del aire acondicionado, si hubo alguna observación con éste correspondería canalizarlo con post venta. En general al proyecto se le somete a pruebas en el transcurso del proceso de construcción con el fin de evitar problemas posteriores, esto afecta a pruebas de presión que involucran tuberías de agua potable, pruebas de



Foja: 1

marcha blanca de cubiertas de aguas lluvias y pruebas de impermeabilización y garantías de los fabricantes e instaladores. Dentro de los últimos 3 años sí se ha apersonado dentro de la oficina 103 en alguna oportunidad. Desconoce cuántas veces la oficina 103 presentó problemas de aguas lluvias, pero sabe que más de una. Generalmente la evacuación de aguas lluvias tiene un sentido gravitacional por lo tanto la conducción de las aguas se canaliza por tuberías y estas tiene un sentido vertical y horizontal (con pendiente) con el fin de evacuar las aguas lluvias sin procesos mecánicos. Entiende que finalmente se hizo un levantamiento que revisó el sistema de evacuación de aguas lluvias, el comportamiento de la fachada y la impermeabilización, con esto a la fecha, acotaron y eliminaron el ingreso del agua. No sabe precisar por donde o cuál fue la causa de la filtración a la oficina 103.

VIGÉSIMO CUARTO: Que de la prueba documental de los demandados, numerales 1 a 19 del considerando vigésimo primero, aparece que el edificio proyectado el 2010, realizó estudios y planificaciones relativas a las instalaciones de aire acondicionado, campanas de cocina, extractores de aire y en general lo relativo a sellos de calidad, que encargara a terceros pero que contaron con el visto bueno de la empresa a través del arquitecto a cargo, Christian Quijada y el informe favorable de la I. Municipalidad de Las Condes, por lo que desde el punto de vista del diseño cumplirán las normas de construcción.

Y a partir de la cadena de correos del numeral 20 del mismo considerando que van de junio de 2016 a junio de 2017 queda claro que las filtraciones y humedad fueron motivo de constante queja por parte del actor por falta de validación de los trabajos que asegurar que los problemas no se repitieran frente a nuevas lluvias. Así también se desprende de la absoluciones de posiciones en que hace hincapié en que si bien se realizaron arreglos no se sabe si estos son definitivos o no. Pero sí que los últimos fueron de impermeabilización.

VIGÉSIMO QUINTO: Que en particular la testimonial de David Pino que trabajo en la post venta, Flavio Yaeguer que explica que se trata de fachada de vidrio en que el problema fueron los ellos y Gonzalo Piñana quien descarta defectos estructurales sino de terminaciones, aparece que en



Foja: 1

efecto se trata de fallas en la impermeabilización puesto que se revisaron las evacuaciones de aguas lluvias y el comportamiento de la fachada, quedando solucionado el problema de filtraciones humedad. De todo lo cual se hizo cargo el departamento de post venta.

VIGÉSIMO SEXTO: Que según se ha probado, las fallas denunciadas son de terminaciones o acabado de las obras y si bien son también indemnizables, su valor no se condice con lo demandado en tanto lo pedido corresponde al valor total del inmueble, en el precio que el actor pagó o está pagando por él, más otro costo que no especifica en cuanto a su contenido y que tampoco acreditó.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que lo declarado en el contrato de compraventa y lo aseverado por los testigos en cuanto a que los gastos en que se incurra por daño emergente, que en este caso han sido los de las reparaciones de las filtraciones y humedad, pinturas, reposición de piso flotante y gastos derivados de traslado de oficinas temporalmente, han sido todos coordinados por el departamento de post venta de las empresas Armas, y soportados por estas, lo que determinará que tampoco por este rubro serán condenados los demandados.

VIGÉSIMO OCTAVO: Que la restante prueba en nada altera lo decidido.

VIGPESIMO NOVENO: Que respecto de las restantes excepciones principales y subsidiarias de los demandados aparece innecesario un pronunciamiento.

TRIGÉSIMO: Que por aparecer que el actor tuvo motivo plausible para litigar, cada parte soportará sus propias costas.

En consecuencia y visto además lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción; artículos 1698 y siguientes del Código Civil; y artículos 144, 170 y 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

I.- Que se rechazan las objeciones documentales.

II.- Que se acoge la excepción de falta de legitimación activa respecto de las demandas de lucro cesante y el daño moral.

III.- Que se rechazan las excepciones de falta de legitimidad pasiva y de ineptitud del libelo respecto de la demanda de daño emergente.



Foja: 1

IV.- Que se rechaza la demanda por daño emergente.

V.- Que cada parte pagará sus costas.

Regístrese, notifíquese y archívese.

Pronunciada por doña LIDIA POZA MATUS, Jueza del Noveno Juzgado Civil de Santiago.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, veinticinco de Marzo 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 12 de agosto de 2018, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>