

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1° Juzgado de Letras de Quilpue
CAUSA ROL : C-2625-2014
CARATULADO : CONSTRUCTORA JULIO LOPEZ NAVARRO LIMITADA /
INMOBILIARIA SACOR LIMITADA

Quilpué, dieciséis de Septiembre de dos mil diecisiete.

VISTO:

A fojas 1, comparece don Julio Guillermo López Navarro, arquitecto, en representación de la sociedad Constructora Julio López Navarro Limitada, persona jurídica del giro de su denominación, ambos domiciliados en Avenida del Parque N° 4160, Oficina 404, Torre A, ciudad empresarial, comuna de Huechuraba, quien interpone demanda en juicio ordinario de resolución de contrato e indemnización de perjuicios en contra de Inmobiliaria Sacor S.A., persona jurídica del giro de su denominación, representada legalmente por don Salvador Segundo Covarrubias Rodríguez, ambos domiciliados en calle Diego Portales N° 822, Piso 5°, Quilpué, solicitando declare la resolución de los contratos celebrados por las partes, y el pago de los perjuicios ocasionados, todo ello, más los respectivos intereses legales, o la suma mayor o menor que el tribunal determine, con expresa condena en constas.

Funda su demanda señalando que se estableció entre las partes dos contratos de "ejecución de obra"; el primero de ellos, tuvo por objeto la construcción de una sala de proyección, denominado "Cines Quilpué", edificación que se realizó en los terrenos de la demandada en la ciudad y comuna de Quilpué, que corresponde al Mall Plaza del Sol, ubicado en calle Diego Portales N° 822, y para los efectos de determinar en forma certera las obligaciones y derechos de las partes, éstas celebraron un contrato de construcción a suma alzada, mediante escritura pública de fecha 22 de mayo del año 2012, ante el Notario de Valparaíso doña María Sordo Martínez, Suplente del Titular don Luis Enrique Fisher Yávar, y en la cláusula cuarta del mismo contrato de estableció la forma de pago a realizar según el avance de obras mediante la presentación de Estados de Pago mensuales, presentados dentro de los cinco últimos días de cada mes al Inspector Técnico de Obra, designado por el mandante.

Expone que se señaló, asimismo, que el mandante contaría con el plazo de 30 días hábiles para el pago efectivo. Agrega que se estableció por las partes, de la misma forma, que los estados de pago serán considerados como abonos parciales efectuados por el mandante.

Expresa que respecto del incumplimiento del pago se acordó: "En el caso de que el mandante no pague oportunamente, se procederá de la siguiente manera: Si el estado de pago no se cancela en un plazo mayor a treinta días hábiles desde la entrega de las facturas en las oficinas del mandante, el mandante deberá pagar con el interés máximo convencional devengado entre la época de la mora y la del pago efectivo y si el retraso del pago supera un plazo de cuarenta y cinco días, el contratista tendrá la facultad de suspender la ejecución de las obras hasta que se perfeccione el pago..."

Hace presente que el referido proyecto se inició con fecha 23 de Mayo el año 2012 y se recepcionó por la comitente o mandante con fecha 29 de enero del año 2013, habiéndose ejecutado íntegramente por su parte las obras encomendadas, sin embargo, no se enteró la totalidad del pago del precio, adeudando a esta fecha la cantidad de UF 9.577,75 (nueve mil quinientas setenta y siete coma setenta y cinco Unidades de Fomento más IVA), por dos conceptos diferenciados: Saldo de Contrato Original UF 1.333,28 más IVA y Obras Adicionales y Extraordinarias UF 8.244,47 más IVA. En consecuencia, la suma final de los dos conceptos referidos alcanza según el valor de la Unidad de Fomento para el día 03 de Diciembre del año 2014 a la cantidad de \$ 235.403.280 (doscientos treinta y cinco millones cuatrocientos tres mil doscientos ochenta pesos).-

Manifiesta que el segundo proyecto consiste en la construcción y ejecución de una edificación denominada "Centro Comercial Sacor", a desarrollarse en la ciudad de



«RIT»

Foja: 1

Quilpué, en el terreno de propiedad de la demandada ubicado en Avenida Andrés Bello N° 688. En el mismo, su parte realizó diversas obras, sin haber obtenido pago íntegro de las mismas. Agrega que el referido proyecto se inició con fecha 10 de Enero del año 2013 y se prolongó hasta el 28 de Noviembre del año 2014, habiéndose ejecutado parcialmente por su parte, ante el incumplimiento de la deudora, sin embargo, no se enteró la totalidad del pago del precio, respecto de las obras efectivamente ejecutadas, adeudando a esta fecha la cantidad de UF 57.064,07 más IVA (cincuenta y siete mil sesenta y cuatro coma cero siete Unidades de Fomento, más IVA), equivalente según el valor de la Unidad de Fomento para el día 03 de Diciembre del año en curso a la cantidad de \$1.402.528.701 (mil cuatrocientos dos millones quinientos veintiocho mil setecientos uno pesos) y el referido proyecto alcanzaba un precio total de 153.591,15 Unidades de Fomento, abonando al mismo la demandada la cantidad de 96.527,07 Unidades de Fomento.-

Acota que, en consecuencia, la comitente adeuda la cantidad total de \$1.637.932.081 (mil seiscientos treinta y siete millones novecientos treinta y dos mil ochenta y un pesos), por concepto de saldo de precio por las dos obras ejecutadas por su representada al día 03 de diciembre del año 2014. Agrega que respecto de éste contrato se siguió una modalidad de pago similar al anterior, esto es, pago de las obras mediante avance efectivo, pese a no haberse suscrito el contrato respectivo.

Señala que en el caso de autos, los profesionales de confianza de la demandada, encargados de la supervisión de la obra y determinación de los avances en su ejecución eran su Arquitecto don Francisco Carrasco Castelli y el Inspector Técnico de la Obra, don Roberto Guillermo Del Pozo Sánchez, y para la determinación del avance en la ejecución, los referidos profesionales, firmaban el Libro de Obra y aprobaban los pagos a realizar por concepto de avances de la misma.

Expone que, con respecto al segundo de los proyectos denominado Centro Comercial Sacor, su representada desarrolló labores, desde comienzos de enero del año 2013 y hasta finales de Noviembre del año 2014, realizándose las siguientes obras: 1°.- Proyecto de socializado en la ejecución de pilas de socializado y anclajes postensados, que cumplen la función de soportar las paredes verticales de suelo, una vez ejecutado el movimiento de tierra, intrínsecamente conlleva el agotamiento constante de la napa subterránea por medio de bombas extractoras; 2°.-Movimiento de Tierra: Comprende la faena de excavación y su retiro a botadero autorizado, para dar cabida a las fundaciones del edificio según proyecto mecánica de suelos y proyecto de cálculo. Esta actividad se desarrolló con máquinas excavadoras y el retiro de excedentes mediante camiones de capacidad según circuito de recorrido en la zona centro y autorización municipal; 3°.- Obras Civiles: Corresponden a todas las partidas que comprenden la edificación como armaduras, moldajes y hormigones para poder ejecutar los elementos estructurales de acuerdo al proyecto de cálculo tales como fundaciones, muros, pilares, vigas y losas; 4°.- Impermeabilización: Trata de la ejecución de un sistema de aislamiento e impermeabilización con carácter de envolvente del edificio con respecto del suelo para impedir el paso de aguas subterráneas de la napa hacia el interior del edificio. Todo ello, de acuerdo a las especificaciones técnicas aprobadas por el arquitecto del proyecto; 5°.- Instalaciones: Comprende la ejecución de las especialidades eléctricas, sanitarias, detección y extracción de gases, detección y extinción de incendio cuyo posicionamiento y operación corresponde a los cuatro subterráneos que se edificarán, además de dejar previstos los puntos de conexión para las futuras instalaciones que se deben ejecutar en la edificación de los pisos superiores, junto con el proyecto de drenaje; 6°.- Obras y Costos Generales - Gastos Generales: Que se dan en ambas etapas y corresponden al costo de la administración general de la obra, derivados del soporte logístico técnico y administrativo, tales como infraestructura de instalación de faenas, herramientas y maquinaria de permanencia constante, laboratorio, remuneraciones de profesionales tales como administrador de obra, jefe de terreno, profesional de oficina técnica, profesional de prevención de riesgos, topógrafo, supervisores de mando medio como jefe de obras, capataces, trazador, administrativo de recursos humanos, bodeguero y personal de apoyo como cuadrillas de jornaleros y carpinteros, se incluyen los elementos de seguridad para los trabajadores. Agrega que las cantidades que se informan y cuya satisfacción se requiere corresponden a lo efectivamente adeudado y no a la totalidad del proyecto cuyo monto es superior, en definitiva, son las obras efectivamente ejecutadas por su representada.

Indica que cumplidas las etapas anteriores con fecha 26 de mayo del año 2014, y previa autorización y aprobación del ITO y arquitecto envió a don Salvador Segundo Covarrubias Rodríguez, en su carácter de representante de "Inmobiliaria Sacor S.A.", un



«RIT»

Foja: 1

memorándum (correo electrónico) detallándole y explicitándole todas las actuaciones realizadas indicándole, además, que era necesario el pago de los servicios profesionales por la gestión.

Señala que el detalle de las obras ejecutadas, que se informó, es el siguiente:

“Ejecución de proyecto de socialzado para dar cabida a las obras civiles que componen los subterráneos. Se comienza a ejecutar una versión de proyecto diseñado para tres subterráneos que incluye implícitamente las partidas de ejecución de pilas de contención y socialzado con un sistema de apuntalamiento en base a tubos yoder, el movimiento de tierra, recubrimiento de taludes verticales con malla y shotcrete además del agotamiento de la napa subterránea hasta el nivel del tercer subterráneo.

Antes de materializada cien por ciento la situación anterior, a petición del mandante nos modifican el proyecto de socialzado ahora un diseño distinto apto para dar cabida a cuatro subterráneos consistente en pilas de contención y socialzado más profundas cada una con cuatro líneas de anclajes postensados que reemplazan los tubos yoder, aptos para permitir el corte vertical de suelo y así dar cabida a cuatro subterráneos, aumentando además la cantidad de movimiento de tierra, recubrimiento de talud vertical y el período de uso del sistema de agotamiento de la napa subterránea.

Luego, antes de estar materializado cien por ciento la situación anterior, se nos entrega una modificación de proyecto producto de cambios en la arquitectura de un sector del proyecto por modificación del terreno a edificar. Es así que se agrega o requiere ejecutar 17 nuevas pilas el doble más grande que las pilas anteriores, también con sus respectivas 4 líneas de anclajes postensados y contención especial para la zona del colector de aguas lluvias existente en obra adyacente a estas nuevas pilas. El día 20 de enero de 2014 se realiza acta de entrega de los trabajos de socialzado estimativamente en un 85% puesto que la parte pendiente no se puede ejecutar debido a que mandante no ha resuelto un proyecto para la modificación del colector de aguas lluvias existente en el terreno.

Este mismo día se comienzan las obras civiles y especialidades necesarias para ejecutar la construcción de cuatro subterráneos hasta el nivel de vereda. A la fecha el 04 de agosto de 2014 se alcanzan a ejecutar las siguientes partidas: Micropilotes bajo losa de fundación de los bloques A y C. Las obras civiles compuestas por enfierradura, moldajes, hormigón y tratamiento de junta para los elementos de losa de fundación, muros perimetrales e interiores y pilares del cuarto subterráneo del bloque C. Además se ejecutaron las siguientes partidas de especialidades: 1 Pozo profundo en bloque C, Red de drenaje de aguas subterráneas en bloque C, Red de drenajes de emergencia en bloque C, Sistema de impermeabilización según diseño para bloque C hasta nivel de cuarto subterráneo y Malla Tierra de media, baja tensión y computación para todo el edificio.”

Señala que con el objeto de proceder al pago parcial de los avances de obra ejecutadas, según la modalidad de pago convenida por las partes, se enteraron las siguientes cantidades: a).-Con fecha 18 de Enero del año 2013, se abonó la cantidad de UF 11.001,81; b).-Con fecha 06 de Mayo del año 2013, se abonó la cantidad de UF 13.709,74; c).-Con fecha 02 de Julio del año 2013, se abonó la cantidad de UF 21.046,15; d).- Con fecha 13 de Septiembre del año 2013, se abonó la cantidad de UF 16.640,38. Agrega que con fecha 20 de enero, 20 de febrero y 20 de marzo del año 2014, también se le hizo entrega de tres cheques por la cantidad de \$ 476.000.000, cada uno, y respecto del último de los mismos, cuya singularización es la siguiente: Cheque del Banco Santander Serie BVI 1468 474 de la Cuenta Corriente 552791-0 perteneciente a la sociedad "Inmobiliaria Sacor S.A.", girado por la cantidad de \$ 476.000.000 (cuatrocientos setenta y seis millones de pesos), con vencimiento al 20 de Marzo del año 2014, presentado a cobro no fue pagado por la Institución Bancaria, existiendo por parte del representante legal de la demandada una "Orden al Banco" de no proceder al pago del documento.

Señala que en el caso de autos los perjuicios están determinados por el saldo de precio insoluto que la demandada adeuda por la ejecución de ambos contratos y los intereses devengados desde la fecha en que se debió realizar el pago y la fecha en que éste efectivamente se materialice.

Finalmente y previa cita de normas legales, señala que respecto del primer contrato denominado "Cines Quilpué", adeuda U.F. 9.577,75 (nueve mil quinientas setenta y siete coma setenta y cinco Unidades de Fomento más IVA), por dos conceptos diferenciados: Saldo de contrato original UF 1.333,28 más IVA y Obras adicionales y Extraordinarias UF 8.244,47 más IVA. En consecuencia, la suma final de los dos



«RIT»

Foja: 1

conceptos referidos alcanza según el valor de la Unidad de Fomento para el día 03 de Diciembre del año en curso a la cantidad de \$ 235.403.280 (doscientos treinta y cinco millones cuatrocientos tres mil doscientos ochenta pesos).-

Manifiesta que respecto del segundo contrato denominado "Centro Comercial SACOR", adeuda la cantidad de UF 57.064,07 más IVA (cincuenta y siete mil sesenta y cuatro coma cero siete Unidades de Fomento, más IVA), equivalentes según el valor de la Unidad de Fomento para el día 03 de Diciembre del año en curso a la cantidad de \$ 1.402.528.701 (mil cuatrocientos dos millones quinientos veintiocho mil setecientos uno pesos).

Expresa que, en consecuencia, la comitente o mandante adeuda la cantidad total de \$ 1.637.932.081 (un mil seiscientos treinta y siete millones novecientos treinta y dos mil ochenta y un pesos), por concepto de saldo de precio por las dos obras ejecutadas por mi representada al día 03 de diciembre del año 2014.

A fojas 52, comparece don Juan José Pérez-Cotapos C., abogado, por la parte demandada, quien contestando la demanda, solicita el rechazo con costas.

Manifiesta que niega todos y cada uno de los hechos en los que se basa la demanda de autos, hechos que no son efectivos tal como se exponen, en consecuencia, se controvierten en su totalidad. Agrega que también se controvierte expresamente la alusión a las normas legales que se invocan por el demandante, toda vez que éstas no permiten sustentar legalmente el proyecto lucrativo que el actor pretende con la interposición de esta demanda.

Señala que en todo caso, y sin perjuicio de controvertir expresamente los hechos y fundamentos de derecho en que se apoya la demanda formulada por el actor hace presente que, en relación a la ejecución de la obra denominada "Cine de Quilpué", en primer lugar, niega que habría existido una recepción definitiva de las obras por parte de su representado, tampoco sería efectivo que las obras se hayan ejecutado íntegramente como se afirma, muy por el contrario, hay obras aún sin terminar e incluso, las realizadas, están con defectos graves, entre otras: una escalera metálica; aire acondicionado; sistema de alarma de incendio, vías de escape, puertas de acceso, entre otras, lo que se acreditará en la etapa procesal correspondiente. En consecuencia, opone como excepción de fondo la establecida en el artículo 1552 del Código Civil, es decir, la excepción de contrato no cumplido. Por lo tanto, su representada no se encuentra en mora, por ello no adeuda la suma de \$235.403.280, tal como se indica en la demanda.

Indica que conforme se acreditará en la etapa probatoria respectiva, a la demandante, por la ejecución de las obras encomendadas se le pagó la suma de \$907.479.377.- y, por su parte, según el contrato pactado, el precio de la obra fue la suma de \$940.000.000.- por lo tanto, mientras la demandante no cumpla con su parte del contrato, no pagará el saldo adeudado, es decir, \$32.520.623.

En relación a la ejecución de la obra denominada "Centro Comercial Sacor", en primer lugar, refiere que se reconoce expresamente en la demanda que hubo de su parte una ejecución parcial de la obra. Desde esta perspectiva, jamás puede hablarse de obra terminada ni menos recepcionada, por cuanto la materia del contrato corresponde a la ejecución de la primera etapa de la obra. Agrega que en la especie, se reconoce por la demandante el pago de UF 96.527, equivalentes en pesos a la fecha de hoy a \$2.382.768.995, por concepto de la primera etapa materia del contrato. Hace presente que el precio total del contrato fue la suma de UF 52.378,60, equivalentes en pesos al día de hoy a \$1.297.718.891 y, en consecuencia, resulta evidente, y no discutido por las partes que el precio del contrato se encuentra íntegramente pagado.

Señala que, sin embargo, la parte demandante no ha cumplido íntegramente con la obligación que señala el contrato, en cuanto a realizar un sistema de entibación y socializado, esto es, confeccionar micropilares que sostengan las paredes subterráneas de los pisos realizado; y establecer un sistema de agotamiento de aguas subterráneas, esto es, diseñar y ejecutar una red de succión de aguas subterráneas en uno o más circuitos. Estas obras se han ejecutado de manera parcial por parte de la contraria.

Expone que, a mayor abundamiento, la parte demandante, en el mes de diciembre del año 2014, hace abandono de la obra, paralizando los trabajos, y generando graves perjuicios a su representada con la Municipalidad y la comunidad, por cuanto ha tenido que tomar las medidas y providencias necesarias para la mantención de lo que ya está ejecutado y que no genere perjuicios a la ciudad, lo que si bien su parte ha cumplido íntegramente con todo lo que le ha solicitado la autoridad administrativa, ha tenido que verse inmiscuida en situaciones legales incómodas y problemas que su representada no debiera tener, toda vez que ha cumplido en su integridad con las obligaciones emanadas



«RIT»

Foja: 1

del contrato, y en la especie, su representada ha sido recurrida de protección en la causa Rol 643-2015 ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valparaíso, por un vecino del sector que alega el riesgo potencial de lo que pueda suceder con la obra frente a algún evento de la naturaleza como por ejemplo un gran sismo o lluvias prolongadas; su representada evacúa informe y explica en detalle la situación y las medidas adoptadas, cuyo fallo fue el rechazo del recurso.

Afirma que, por otra parte, se señala en la demanda que hubo adicionales, lo que efectivamente es así, y tan claro es lo anterior, que su mandante adelantó dineros por estos conceptos, en el entendido que sería la Constructora la que terminaría la obra completa, es decir, el Centro Comercial ya funcionando, en todas sus etapas, de hecho, en las conversaciones previas al contrato, se manifestó por parte de la demandada en más de una vez su intención de ejecutar la obra completa, no obstante que el contrato fundamento de este juicio sólo se refiere a la primera etapa.

Indica que, así el Tribunal, podrá advertir que su mandante, de absoluta buena fe, entregó a la demandada una suma adicional a la contratada, ascendiente a \$1.085.050.104.- Agrega que, sin embargo, con sorpresa, ven que en la demanda se cobra una suma de \$1.402.528.701, la que en los hechos no tiene justificación alguna, ni siquiera considerando la existencia de adicionales.

Manifiesta que, en buenas cuentas, a juicio de la demandada, el contrato tuvo un precio total de UF 153.591,15, equivalentes al día de hoy de \$3.791.397.537, lo que no es efectivo, y siguiendo esa lógica, esos adicionales a los que se refiere en la demanda, habrían incrementado el precio original del contrato en más de un 140%, lo que reitera, no es efectivo. Refiere que, en consecuencia, será de cargo de la demandante probar que efectivamente se efectuaron obras adicionales y su valor. Es decir, resulta absurdo pensar que esos adicionales de los que se habla, incrementaron el contrato a más del doble y que a la fecha, el valor de las obras ejecutadas no supera los \$1.800.000.000.

Finalmente solicita tener por contestada la demanda y en definitiva rechazarla, con costas.

A fojas 65, la demandante evacuó el trámite de la réplica, señalando que el demandado no contraviene la existencia de los contratos que motivan la presente acción, ni la ejecución y desarrollo por parte de su representada de los trabajos pormenorizados en la demanda.

Manifiesta que respecto del primero de los contratos, obra denominada "Cines Quilpué", indica eventuales defectos que a su consideración revisten el carácter de "graves", sin ahondar ni pormenorizar en qué consiste la gravedad que invoca. Señala igualmente el precio de la obra, omitiendo expresamente los conceptos de obras adicionales, que se exigieron por su parte y fueron debidamente ejecutadas, tal y como se acreditará en la etapa procesal pertinente. Finalmente, reconoce expresamente la existencia de un saldo insoluto, el que en su errado concepto alcanza la cantidad de \$32.520.623 y que no se compadece con lo efectivamente adeudado como se señaló en la demanda de autos, por lo que solicita el rechazo de las cifras que la demandada indica, que constituyen un reconocimiento parcial del saldo efectivamente adeudado, remitiéndose en lo demás a lo ya expresado por su parte.

Respecto del segundo de los contratos denominado "Centro Comercial Sacor", precisa que, efectivamente, su parte realizó sólo la ejecución parcial de la obra, la que a solicitud de la propia demandada tuvo que ser modificada del planteamiento original, generando mayores costos y gastos su parte, junto con el desarrollo de actividades y trabajos extraordinarios, lo que efectivamente reconoce la propia demandada. Asimismo, la ejecución parcial de la obra, por su parte, deriva del sencillo hecho que la demandada no enteró los pagos por avances a los que se había comprometido, reconociendo ella misma que se enteraban pagos por estos conceptos. En consecuencia, su parte no podía seguir destinando recursos, trabajadores, maquinarias, peones, capataces, guardias, etc., los que solventaba con sus propios recursos. En este sentido, refiere que agrava lo anterior el hecho que el pago parcial que se realizó mediante la entrega a su parte tres cheques dados con distintas fechas, de los referidos documentos, solamente los dos primeros fueron pagados, siendo el último protestado por orden del titular de la cuenta, conforme se acreditó con la documental pertinente que no ha sido controvertida por la demandada. Agrega que, el documento referido es por la cantidad de \$ 476.000.000 (cuatrocientos setenta y seis millones de pesos), en consecuencia, no se trata de un incumplimiento menor. Por último, estima injustificado que su parte debía soportar costos personalmente y, además, soportar que los documentos con que se enteraba el pago



«RIT»

Foja: 1

parcial fueran protestados por orden del mismo titular de la cuenta y representante legal de la demandada.

A fojas 69, evacuando el trámite de la dúplica, la parte demandada señala que su representada no se encuentra en mora de pagar, por cuanto existió una ejecución parcial de las obras encomendadas, es decir, el incumplimiento contractual de la parte contratista.

Indica que, en cuanto a la ejecución de la obra denominada "Centro Comercial Sacor", en ninguna instancia de estos autos, su parte ha reconocido que se hicieron modificaciones que generaron trabajos extraordinarios sustanciales de la obra y reitera, que la parte demandante reconoce en forma expresa que su representada paga el valor UF 96.527, equivalentes en pesos a la fecha de hoy a \$ 2.382.768.995, por concepto de la primera etapa del contrato, sin perjuicio de que el precio total del contrato fue la suma de UF 52.378,60, equivalentes en pesos al día de hoy a \$1.297.718.891, estando íntegramente pagado el precio del contrato, es más, existe una diferencia en favor de su representada de \$1.085.050.104 pesos.

A fojas 162, se lleva a efecto audiencia de conciliación con la asistencia de la parte demandante, y en rebeldía de la demandada, motivo por el cual las partes no conciliaron.

A fojas 165 y 176, se recibe la causa a prueba.

A fojas 629, se cita a las partes a oír sentencia.

A fojas 642, se decreta medida para mejor resolver.

CONSIDERANDO:

En cuanto a las tachas:

Primero: Que, a fojas 298, la parte demandada deduce tacha en contra del testigo Juan Carlos Hermosilla Sanhueza, en virtud de la causal contemplada en el artículo 358 N° 4 del Código de Procedimiento Civil, por cuanto de acuerdo a su declaración se entiende que ha prestado habitualmente servicios, por medio de contratación, a la parte que lo presentó como testigo, lo que lo hace inhábil para declarar en estos autos.

Segundo: Que, la parte demandante solicita su rechazo señalando que no existe en absoluto la causal de inhabilidad que alega la demandada, en efecto, de la lectura de las preguntas de tacha queda en evidencia que el testigo hoy en día no se encuentra vinculado con su parte bajo ninguna naturaleza. En consecuencia, no opera a su respecto, la causal de tacha interpuesta que exige que el vínculo de dependencia se encuentre vigente.

Tercero: Que, la tacha deducida será desestimada por cuanto el vínculo que exige el numeral 4° del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, es en los términos del artículo 7° del Código del Trabajo, no vislumbrándose en consecuencia una relación de subordinación y dependencia con la parte que lo presenta.

En cuanto a la objeción de documentos:

Cuarto: Que, a fojas 270, la demandante objeta los documentos acompañados por el demandado mediante presentación de fojas 198, por los siguientes motivos: 1.- El documento denominado por la demandada "especificaciones técnicas", puesto que dicho antecedente no se encuentra suscrito o firmado por ninguna de las partes en juicio, en consecuencia, carece de absoluto valor probatorio, no constando su veracidad ni integridad; 2.- Respecto de las tasaciones efectuadas por el Banco CorpBanca y Banco Santander, ya que se trata de documentos que emanan de terceros que no son parte en el juicio y que no han sido reconocidos por sus suscriptores en el proceso, en consecuencia revisten nulo valor probatorio, no constando su autenticidad ni veracidad.

Quinto: Que, a fojas 296, la parte demandada evacuando el traslado conferido manifiesta que en cuanto a la objeción del documento "especificaciones técnicas" y respecto de las tasaciones efectuadas por el Banco Corpbanca y Banco 'Santander Chile, son documentos auténticos que se han presentado en este juicio en su integridad, suscritos válidamente por las personas que en ellos se señala. Hace presente que el documento "especificaciones técnicas" es el informe de arquitectura en virtud del cual se basó el trabajo realizado por la parte demandante en la construcción de la obra "Cines de Quilpué".

Sexto: Que, la objeción deducida será rechazada, por cuanto no se señala causal legal alguna, siendo las demás alegaciones propias del valor probatorio, ponderación entregada por el legislador en forma privativa a este sentenciador.

Séptimo: Que, a fojas 319, la demandada objeta los documentos acompañados por el actor mediante presentación de fojas 192, en cuanto a los documentos originales del libro de Obras que se denomina "Centro comercial Sacor Etapa 1", por falta de integridad, toda vez que acompañan solamente las páginas 02 a 49 de un libro que



«RIT»

Foja: 1

evidentemente corresponde al extracto del mismo, es más, la contraria al momento de individualizar el referido documento, señala expresamente que se acompaña el libro en estas fechas "15 de Enero del 2013 al 21 de Enero del 2014. Además, se trata de hojas sueltas y no de un "libro". Por otra parte, tampoco consta su autenticidad, por ser un instrumento que no emana de esta parte, por lo tanto en este acto vengo en alegar la falsedad del referido documento.

En cuanto a los documentos originales del libro de obras que se denomina "Centro comercial Sacor Etapa II", por ser un documento que no emana de esta parte, no constarle que sea un documento auténtico; y además viene en alegar su falta de integridad, por cuanto no se acompaña un documento de manera completa, de lo que se desprende del examen del mismo y de la forma en que se acompaña por parte de la contraria, ya que señala expresamente que solo se acompañan las hojas correspondientes a las páginas 01 a la 36, entre las fechas 20 de Enero del 2014 al 12 de Noviembre del 2014.

Respecto a los documentos que se encuentran individualizados en los números 3, 4 y 5 del referido escrito, los viene en objetar por falta de autenticidad y falta de integridad, por cuanto son documentos que no emanan de su mandante, en efecto, los escritos individualizados en los numerales 4 y 5 son documentos que emanan de terceros ajenos a este juicio, y que no han sido reconocidos por estos en esta causa. Además, hace presente que de su observación no se puede acreditar su envío y recepción a las entidades que allí se señalan, por lo que carece valor probatorio.

Octavo: Que, asimismo, se rechazará la objeción planteada, por cuanto no le resta integridad a los mismos el hecho que se acompañen del número 2 al 49 ni que no se trate de un libro, pues el término utilizado "libro de obras" es el que se utiliza en el área de construcción para dejar constancia del estado de avance diario de una determinada construcción. Asimismo, la falta de integridad debe rechazarse por cuanto, ha sido reconocido por los testigos Del Pozo Sánchez y Hermosilla Sanhueza, el libro y las firmas que allí se consignan. En cuanto a las restantes alegaciones, dicen relación con el valor probatorio de los instrumentos impugnados.

En cuanto al fondo:

Noveno: Que a fojas 1, comparece Julio Guillermo López Navarro, arquitecto, en representación de la sociedad denominada "Constructora Julio López Navarro Limitada", persona jurídica del giro de su denominación, ambos domiciliados en Avenida del Parque N° 4160, Oficina 404, Torre A, Ciudad Empresarial, Comuna de Huechuraba, en la representación que inviste viene en interponer demanda en juicio ordinario de resolución de contrato e indemnización de perjuicios en contra de la "Inmobiliaria Sacor S.A.", persona jurídica del giro de su denominación, representada legalmente por don Salvador Segundo Covarrubias Rodríguez, ambos domiciliados en calle Diego Portales N° 822, Piso 5°, de la Ciudad a de Quilpué, solicitando declare la resolución de los contratos celebrados por las partes; además del pago de los perjuicios ocasionados, más intereses, con costas. Todo ello en razón de sus propios fundamentos ya reseñados en la parte expositiva del fallo, los que aquí se dan por reproducidos expresamente.

Décimo: Que, a fojas 52, comparece don Juan José Pérez-Cotapos C., abogado, por la parte demandada, quien contestando la demanda, solicita el rechazo con costas, en virtud de los fundamentos ya relatados en la parte expositiva del presente fallo.

Undécimo: Que, la demandante, con el objeto de acreditar los hechos en que funda su demanda, acompañó los siguientes documentos:

Guardados en custodia N° 2049/2014:

1.- Copia de la escritura pública donde consta la personería de don Juan Carlos López Navarro para representar a la sociedad "Inmobiliaria Juan Carlos López Navarro Limitada", la que consta de escritura pública de Constitución de Sociedad, otorgada ante el Notario de Santiago don Pedro Ricardo Revenco Hormazábal, con fecha 25 de septiembre del año 2013;

2.- Cheque del Banco Santander Serie BVI 1468 474 de la Cuenta Corriente 552791-0 perteneciente a la sociedad "Inmobiliaria Sacor S.A.", girado por la cantidad de \$ 476.000.000 (cuatrocientos setenta y seis millones), con vencimiento al 20 de Marzo del año 2014;

3.- Copia de la escritura pública de fecha 22 de mayo del año 2012, de "Contrato de Construcción a suma alzada", celebrado entre la sociedad Inmobiliaria Sacor S.A. y Constructora Julio López Navarro Limitada;



«RIT»

Foja: 1

4.- Copia de la resolución N°08/2013 de fecha 10 de mayo del año 2013, emanada de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Quilpué, suscrita por el Director de Obras de la aludida entidad;

5.- Certificado emanado del Notario Público de Quilpué don Carlos Swett Muñoz, referido al envío al representante legal de "Inmobiliaria Sacor S.A." de la carta donde se anuncia el retiro de la obra.

6.- Copia de la carta emitida por el Banco Santander de fecha 30 de septiembre del año en curso, suscrita por el Gerente de Banca Empresas don Antonio Valdivia Lapido,

7.- Copia de la escritura pública donde consta la personería de don Julio Guillermo López Navarro para representar a la sociedad demandante "Constructora Julio López Navarro Limitada".

En custodia bajo el N°1835/2015:

8.- Libro de Obras, páginas 02 a la 49 de fechas 15 de enero del 2013 la primera; y fecha 21 de enero del 2014 la última, de la obra denominada "Centro Comercial Sacor";

9.- Libro de Obras, páginas 01 a la 36 de fechas 20 de enero del 2014 la primera; y fecha 12 de noviembre del 2014 la última, de la obra denominada "Centro Comercial Sacor";

10.- Carta dirigida a la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Quilpué;

11.- Carta de fecha 17 de diciembre del año 2014, remitida por la empresa de Ingenieros Consultores "CYPAS" a la demandada;

12.- Carta del mes de Diciembre del año 2014, remitida por la empresa "Ruz y Vukasovic Ingeniería de Suelos Limitada", a la demandada.

Duodécimo: Que, a fojas 185, 190, 259 y 298, la demandante rindió prueba testimonial consistente en los dichos de Roberto Guillermo del Pozo Sánchez, Francisco Antonio Carrasco Castelli y Juan Carlos Hermosilla Sanhueza, quienes legalmente juramentados, exponen:

El primero, expone que le consta la suscripción por las partes del contrato de sobre los Cines de Quilpué, por así habérselo comentado Francisco Carrasco, arquitecto del proyecto. Añade que trabajó en esa obra como Inspector Técnico de Obras residente, contratado por Francisco Carrasco, desempeñándose en dicha obra desde agosto de 2012 hasta enero de 2013, fecha de término de la obra, cuyo precio original era de 38.500 UF más IVA. Afirma que el primer adicional se produjo por el cambio de la estructura base; otro adicional, el asta de la bandera del Mall y una celosía, una marquesina en el acceso de los cines, una vez ejecutada la rampa de acceso para minusválidos, el mandante solicitó el cambio de su trayectoria para dar espacio a un local comercial más. Otro adicional fue en la sala 4 del Cine que el mandante solicitó un escenario y sala de vestidores, para los actores, con el fin de utilizarlo de teatro. Esto fue solicitado por el mandante y por proyecto de cálculo, por un total de 8.200 UF más IVA. En cuanto al cumplimiento la Constructora hizo los adicionales. Indica que efectivamente la parte demandante cumplió con la totalidad de las obligaciones y esto le consta porque los cines se abrieron a público y las obras quedaron terminadas de acuerdo al proyecto. Agrega que la Constructora cumplió los plazos convenidos para este contrato, porque no hubo multas y el mayor plazo fue por las adicionales que se había solicitado. Afirma que firmó el acta de recepción definitiva de esta obra, por parte de Inmobiliaria Sacor, el señor Francisco Carrasco y su persona, no recuerdo si Andrés Escarate, que era la persona que estaba con ellos y por parte de la Constructora, Juan Carlos Hermosilla y el Señor Apablaza. Que también se desempeñó como ITO residente en la construcción del Centro Comercial, cuyas obras consistían en la excavación masiva a máquina hasta el nivel menos tres y para contener los muros y las pilas de hormigón armado con apuntalamiento de tubos yoder. Posteriormente, a solicitud del mandante, se pidió un subterráneo más nivel menos cuatro y la variación aparte de aumentar el largo de las pilas y en vez de puntales yoder el nuevo proyecto indicó cuatro anclajes temporales por cada pila con diferentes tensiones cada uno, posteriormente, hubo otros cambios que se refieren a la planimetría del terreno donde quedó un sector sin construir y eso generó que cálculo diseñara 17 pilas más, del doble de la dimensión de las 120 anteriores y con mayor cuantía en la enfierradura. Asimismo, la obra se dividió en tres sectores, a modo de organizar los trabajos, se denominaron frentes A, B, y C. El sector A, quedó paralizado debido a que pasa un ducto de aguas lluvias, el cual debía ser reemplazado por tubos de fierro y para ello, había que hacer un proyecto de cálculo, al cual no le fueron pagados los honorarios por el mandante y, por lo tanto, el avance final de la etapa uno fue de un 85 por ciento. Eso con respecto a la primera etapa. Acota que al expresar como primera



«RIT»

Foja: 1

etapa, se refiere a la existencia de otras, ya que la segunda etapa era la construcción de los cuatro subterráneos hasta la cota cero y la tercera etapa era de cota cero a nivel más siete. Indica que, el trabajo de la segunda etapa se localizó en el frente C, el cual llegó hasta un 12,5 por ciento debido a que no podía construir la losa del cuarto subterráneo por no contar con los planos de cálculo definitivo. Agrega que el responsable de los proyectos, de los planos de cálculo y la coordinación es don Francisco Carrasco, el arquitecto del proyecto y de su cancelación la Inmobiliaria Sacor S.A., el cual fue contratado por la Inmobiliaria Sacor S.A. Expresa, que el precio pactado en el contrato a que se refiere en forma general, sin detalles, el primero hasta nivel menos tres 44.000 UF más IVA, cuando se solicitó el cuarto subterráneo 34.000 UF más IVA, cuando se produjo el problema de la planimetría cuando aparecieron las 17 pilas 22.000 UF más IVA. Respecto de la segunda etapa, un presupuesto de 357.000 UF más IVA que tuvo el avance de 12,5%. Indica que el avance de obra e informes, se dejaba constancia en un libro y este corresponde al acompañado al proceso y que se le exhibe, y en este consta su firma en todas las hojas, aclarando, que no está la hoja uno porque se la llevó don Francisco Carrasco a la Inmobiliaria para que vieran que se había recepcionado el terreno. En este libro expone que consta recepcionado lo que podía decir la constructora, observaciones o recibiendo faenas terminadas. Agrega que en la referida obra, se desempeñó hasta el 12 de Diciembre del 2014. Acota que desconoce si en la segunda etapa a la que se refiere en su declaración, se firmó algún contrato con Inmobiliaria Sacor S.A. en el cual se establecieran las obras que comprendería y los precios. Refiere que de la primera etapa se terminó en un 85%, porque lo que impidió que se avanzara en el frente B, fue el nuevo ducto de aguas lluvias, proyecto que no se pagó por parte de la Inmobiliaria. Afirma que se comenzó a ejecutar una supuesta segunda etapa sin estar terminada la primera etapa, eso fue porque se programaron diferentes frentes de trabajo para poder optimizar estos mismos, para aprovechar todo el personal que estaba funcionando en la misma obra. Agregar que sin la construcción del ducto aguas lluvias no existía ninguna posibilidad constructiva de ingresar máquinas a dicho sector, es más, las pilas quedaron hechas en el sector pero sin anclajes. Manifiesta que la obra de los Cines tiene una fecha de inicio mayo de 2012 y fecha de término enero 2013. La obra Centro Comercial fecha de inicio enero 2013 y la cual se terminó cuando se pararon las faenas a fines de Agosto-Septiembre 2014, por falta de plano de cálculo y su retiro definitivo de las faenas por parte de la Constructora fue a fines de Noviembre de 2014. Refiere que efectivamente el demandante decidió retirarse de la obra, debido a que el personal de la Constructora fue desvinculado por incumplimiento de pago por parte de la inmobiliaria Sacor, a los proyectistas y a la Constructora. En cuanto a la segunda parte de la pregunta el avance de obra de la etapa uno a 85% y los montos adeudados, de las obras contratadas fueron 39.000 UF más IVA después hubo una paralización de las obras por no pago como 9.600 UF app. más IVA y después el costo del retiro del desarme de las faenas que fueron 8.500 UF más IVA aproximadamente y con un total de 57.000 UF más IVA app. En cuanto al avance de la etapa dos llegó a un 12,5% de un presupuesto de 357 mil UF más IVA, lo que correspondería a 44 mil UF dando el porcentaje de avance. Indica que toma conocimiento de los montos adeudados, a través de Francisco Carrasco, quien era su jefe, ya que había todo un sistema de protocolo, libro de obras, etc., pero no tiene injerencia si los pagos se realizaban efectivamente, ya que no está en su sección ese rubro.

El segundo, señala que se suscribió un contrato por el cual la demandada contrataba a la Constructora JL mediante un contrato a suma alzada para realizar las obras de construcción de 4 Salas de Cine en el cuarto Piso del Mall Plaza del Sol de Quilpué. Agrega que el valor del contrato era de 38.000 UF, aproximadamente, pagaderas por estados de pago de acuerdo al avance de construcción que constataba el arquitecto que era él y pasado unas semanas de iniciada la Obra, se contrató un ITO (Inspector Técnico de Obra) residente en obra, que evaluaba dichos avances. Todo lo declarado precedentemente lo sabe y le consta, ya que en su calidad de Arquitecto fue contratado por la demandada, haciendo presente que la Obra ya se había iniciado hace un año atrás de su contratación por otra Constructora y otro Arquitecto, y hubo problemas con la demandada en cuanto avances y cancelación de los estados de pago, por lo cual esa anterior Constructora abandonó la obra. Expresa que hubo obras no canceladas aproximadamente por un monto 9.500U.F, correspondientes a obras adicionales, que enumera: 1.- Un mástil gigante para una bandera gigante, que se empotraría en el cuarto piso del Mall, con todos los refuerzos estructurales que conlleva; 2.- La Marquesina de acceso a los cines, la que no estaba contemplada en el Proyecto original; 3.-Una



«RIT»

Foja: 1

Plataforma en una de las Salas que la definimos para Teatro, y que incluía un vestidor para artistas, lo que tampoco estaba considerado en el Proyecto original; 4.-Unas Rampas de acceso a los cines y por último, un cambio del Proyecto de estructuras, esto es porque el Proyecto al anterior no cumplía con los requisitos sísmicos y de carga que se evaluaron por los especialistas. Agrega que la fecha de inicio de este contrato fue en el mes de mayo de 2012 y su término fue aproximadamente en enero del año 2013. Señala que a la fecha de entrega de las obras por la Constructora demandante, hubo satisfacción por parte de la mandante y demandada de autos, respecto de la ejecución de las mismas. Que hubo satisfacción, salvo por las observaciones típicas y de obras, las que siempre fueron acogidas y reparadas por la constructora y dichas observaciones eran practicadas por el arquitecto, el inspector técnico y el propio mandante. Refiere que, dada la gestión de la Constructora en la ejecución de los cines, la demandada le encargó la ejecución del Centro Comercial aludido. Indica que se partió por la etapa de excavaciones y estibaciones, denominada etapa 1, que fue el objeto de ese contrato. El contrato fue a suma alzada, el pago era por un anticipo y estados de pago. Agrega que el inicio de la obra se estipuló y fue el día 10 de enero de 2013, y el término fue en Noviembre de 2014; en cuanto al término, señala que se produjo por el no pago de los estados de pagos convenidos, y además el no pagó los proyectos necesarios para que la Constructora continuara la obra. Los proyectos que no se pagaron fueron: Estructuras, Agua Potable y Alcantarillado, Revisor externo de Cálculo, Colector de aguas lluvias, Electricidad. Los proyectos que se le quedaron adeudando a la constructora ascienden aproximadamente a 57.000 U.F., cuyo pago había sido aprobado por la Inspección Técnica y por quien el propio testigo. Indica que la demandante cumplió con sus obligaciones hasta donde pudo avanzar con los recursos, incluso debe agregar que la demandada financió la obra durante los últimos meses a su costo en cuanto a pago de trabajadores, mantención de grúas, seguridad. La desinstalación de las Obras se produjo en Noviembre del año 2014, y el retiro de la Constructora fue en Diciembre de 2014, notificándose al mandante y a la Municipalidad dado el peligro que significaba tener la excavación y las estibaciones (PILAS), sin terminar los muros perimetrales definitivos, peligro que subsiste a el día de hoy. La ejecución de la obra fue absolutamente correcta y certificada por los especialistas respectivos de mecánica de suelos y de tensores, prueba de ello es que a pesar de tener un vencimiento los tensores post-tensados con fecha Junio de 2014 ha resistido movimientos sísmicos y anegamientos posteriores a esa fecha. Manifiesta que la demandada Inmobiliaria Sacor tuvo reiterados incumplimientos en lo que respecta a pagos, tanto a la Constructora como a los Proyectos realizados por profesionales, lo que influía directamente en los atrasos y no ejecución de obras, por ejemplo, la ejecución de Obras de colector de aguas lluvias existentes en el terreno, nunca se pudo ejecutar, dado que no se canceló el proyecto respectivo al ingeniero contratado; el de impacto vial, nunca se logró aprobar el estudio de impacto vial, ya que nunca se cancelaron los montos adeudados al profesional encargado, y finalmente el incumplimiento más importante de todos fue el de los ingenieros calculistas, que durante un año no entregaron planos de cálculo, dado que no se cancelaron sus honorarios. Señala que, en cuanto al estado de avance fue de la etapa 1 que corresponde a estibaciones y excavaciones de un 85%, y de la etapa 2, un 12,5 % correspondiente a la construcción de las obras hasta la etapa cero, el valor adeudado equivale aproximadamente a 57.000 U.F.. En cuanto al incumplimiento de la demandada ha producido perjuicios a la demandante, en cuanto a paralizaciones, financieramente, pagos de proveedores, y pagos de los contratistas, desinstalación de faenas, entre otros, en cuanto a los perjuicios estos debieran ser a mi juicio superiores a 20.000 U. F. Finalmente expresa que existieron dos faltas de pago, una por 1.300 U.F, correspondientes al saldo del contrato original, y las obras adicionales que ya describió por sobre las 8.500 U.F.

El tercero, señala que, en cuanto a las cláusulas y estipulaciones del contrato, las conoce genéricamente en su calidad de Ingeniero visitador en ese entonces, se trataba de la construcción de cuatro salas de cines, emplazadas en el cuarto piso del Mall Plaza del Sol, había que ejecutar los proyectos de cálculo, arquitectura, instalaciones sanitarias, incendio y electricidad. Agrega que lo que se contrató fue un proyecto de arquitectura con un proyecto de estructura que fue modificado, pues se cambió al Ingeniero calculista. Agrega que los proyectos de especialidad y arquitectura, se fueron gestando durante el proceso de ejecución del mismo, por ende hubo varios cambios que hubo que ejecutar, por ejemplo, estructuras metálicas, se transformó una sala de cine en sala de teatro, se ejecutó una marquesina que no estaba originalmente proyectada, se amplió la sala de proyección y se agregaron baños en segundo piso. En este mismo periodo, también se



«RIT»

Foja: 1

ejecutaron otros requerimientos del mandante, ajenos a las salas de cine, como por ejemplo, la extensión y refuerzo de un mástil de bandera ubicado en la techumbre del Mall, modificación de las zonas de acceso a las salas del cine una vez que ya estaban ejecutadas, modificando gradas, rampas, barandas, etc., el monto de este contrato eran aproximadamente 38.500 UF en pesos de ese tiempo eran cercano a los mil millones de pesos, el valor consensuados de las obras adicionales que la demandada reconoció, asciende a \$210.000.000. Indica que del contrato original, en ese entonces se adeudaban retenciones por 1300 UF aproximadamente y de los valores adicionales, tiene entendido, que nunca se pagaron. Acota que el monto total de lo contratado incluido los adicionales, sería aproximadamente \$1.230.000. Agrega que el arquitecto era el Señor Francisco Carrasco, su función era la del desarrollo de proyecto, coordinador de todas las especialidades, para la constructora era el representantes técnico del mandante y por ende, a través, de él les informaban de los distintos cambio o nuevos requerimientos, por lo anterior, también era el encargado de aprobar valorizaciones de obras adicionales, las que podían ser, a través, del libro de obra y a veces por correos electrónicos. El Inspector Técnico de la Obra o ITO, fue el señor Roberto del Pozo, las funciones de este profesional era la de controlar técnicamente la ejecución de todas las partidas o distintas faenas, por ejemplo, a probándolas, a través, de los protocolos de obra que se firmaban en conjunto con el administrador de obra. Expresa que al término de la obra hubo una recepción definitiva a fines de Enero de 2013, en donde participó, por parte de la Constructora el Administrador de la Obra y su persona y por parte del mandante el Arquitecto Sr. Francisco Carrasco y el ITO, señor Roberto Del Pozo. Agrega que para el pago del precio de la obra se confeccionaba un estado de pago que, una vez aprobado, se presentaba la factura correspondiente. Agrega que respecto al pago de ésta, no puede pronunciarse pues los documentos de pago no pasaban por su revisión. Expone que, su función de Ingeniero Visitador, era la de supervigilar la ejecución de la obra por sobre el administrador de esa obra que era el residente. Señala que en cuanto a las estipulaciones y cláusulas del contrato de construcción del centro comercial, consisten en la ejecución de las obras de socialzado, para dar futura cabida a una edificación de tres subterráneos. Este proyecto consistía en la ejecución de pilas de socialzado, en todo el perímetro de la propiedad, ejecutando así 119 pilas que originalmente eran aproximadamente 10,50 metro de profundidad, se debían apuntalar con tubos yoder o cañerías metálicas, luego de esto, se debía excavar la totalidad de las superficies y conforme se bajaba, se debía, proteger las paredes de terreno con lechada de cemento y malla en la parte superior, al mismo tiempo se debía realizar un agotamiento de la napa de agua subterránea ya que esta asomaba o aparecía, aproximadamente a los dos primero metros. Aclara que el contrato original estaba proyectado solo para tres subterráneos, a fines del primer mes de trabajo, se les informó que el proyecto se modificaría, puesto que se agregaría un cuarto subterráneo, lo que quedó inscrito en el libro de obras; dado esto, la Constructora tuvo que paralizar las faenas, hasta que llegara el proyecto modificado no obstante al cabo de una semana, el ITO informa por libro de Obra, que se podía continuar solo con las excavaciones de las pilas, pasado un mes aproximadamente de esa fecha, llega un proyecto completamente distinto en su concepción, dado que ahora el sistema de apuntalamiento de las pilas era a través de anclajes postensados, también de carácter temporal. Agrega que consistía en cuatro líneas de anclajes y estas faenas, debían ser ejecutadas por una empresa especialista, una vez que se consiguió el visto bueno de la valorización relativa a este cambio por parte del mandante, se comenzaron a ejecutar. Indica que estaban en esto cuando en abril del 2013, la dirección de obras de la Municipalidad de Quilpué, paraliza completamente las faenas por unos 25 días, tiempo en el cual todo el personal directo y subcontratado debió hacer abandono de la obra, quedando al interior de ella y sin poder remover una extensa cantidad de equipos y herramientas. Acota que dicha paralización, fue por el incumplimiento del mandante, en cuanto a que no tenía regularizado el permiso de obra. En Mayo del 2013, la Municipalidad levanta la paralización y se les entrega un permiso de obras preliminares, para continuar con la faena, el permiso de obra llevaba implícito una modificación al proyecto general y de arquitectura, ya que un sector del terreno no se podía edificar. Dado esto solicitaron un nuevo proyecto de socialzado, esta vez, para contener el área que no se podía edificar, es así que en junio del 2013, llega un nuevo proyecto de socialzado en donde se incorporaban 17 nuevas pilas el doble más grandes que las originales y por ende con mayores cantidades de obras de armaduras, moldaje y hormigón, además, de sus correspondientes cuatro líneas de anclaje cada una. Expresa que este contrato se desarrollaba en etapas y estado de avance. Agrega que una primera etapa, era el



«RIT»

Foja: 1

desarrollo de proyecto socializado el cual se logró avanzar un 85%, cifra consensuada con el ITO y Arquitecto, no se pudo avanzar más, pues, hubo un sector denominado bloque B, el cual no se podía ejecutar pues, no estaba resuelto, la solución de soporte y ejecución de un colector de aguas lluvias público, que atravesaba dicho sector, a pesar que ya se la había insistido al mandante que resolviera este tema, a través, de un ingeniero especialista hidráulico. La segunda etapa, correspondía a la ejecución de las obras civiles e instalaciones de cuatro subterráneos, entendiendo hormigones, armaduras, moldajes, impermeabilización e instalaciones como por ejemplo malla a tierra, red drenaje de aguas subterráneas. Esta etapa solo se logró avanzar en aproximadamente en un 13%, no fue posible avanzar más, pues el mandante no entregó a tiempo los proyectos definitivos de cálculo estructural. Además, no se podía avanzar en los otros bloques, producto del problema del colector y, por último, no se pudo continuar con el desarrollo de la obra, pues el mandante, dejó de pagar los estados de pago tanto de lo originalmente contratado como de los distintos cambios que sufrió el proyecto. Señala que el precio pactado en el contrato a que se ha referido, era la primera etapa se pactó en aproximadamente 44.000 UF más IVA, la segunda etapa mencionada anteriormente tenía un valor original aproximado de 353.000 UF más IVA, de lo cual se logra avanzar en el primer caso un 85% y en el segundo caso un 13%. Además, de estos valores, se ejecutaron obras adicionales que se mencionaron anteriormente. La modificación del proyecto para agregar un cuarto subterráneo, son aproximadamente 34.000 UF más IVA. La paralización Municipal que se mencionó anteriormente tuvo un costo y perjuicio por 3.500 UF más IVA y en el caso del periodo entre agosto y noviembre del 2014, avaluada en 9.200 UF. Existió otra modificación no mencionada anteriormente que dice relación con el proyecto de cálculo estructural, ya que antes de comenzar con la losa de fundación, hubo que incorporar 68 micropilotes que debía desarrollar una empresa especializada, porque no la ejecuta cualquier contratista, cuyo costo fue de 2.800 UF más IVA. Indica que el precio pactado cuando se produjo el problema de planimetría que originó poner 17 pilas más, el costo de esta modificación fue aproximadamente de 22.200 UF más IVA. Afirma que efectuaba anotaciones en el Libro de Obras y lo firmaba. Agrega que el documento que se le exhibe en el acto, corresponde al Libro de Obra de Construcción Centro Comercial Sacor y en este constan sus firmas. Manifiesta que respecto del Contrato Centro Comercial Sacor, fecha de inicio Enero del 2013 y fecha de término diciembre del 2013, en la primera etapa. Acota que en Agosto del 2014, la Constructora debe paralizar las faenas producto de los problemas mencionados anteriormente; en noviembre de ese año se le avisa al mandante que dada la falta de respuesta a los requerimientos urgentes, en cuanto a proyectos y a flujos de pagos, deberán abandonar la obra y es así que los primeros días de diciembre 2014, procedieron a la desinstalación de faenas. Señala que, la parte demandante o Constructora Julio López Navarro Ltda., cumplió con sus obligaciones y todavía más allá de ellas, puesto que construyó la totalidad de las obras originalmente contratadas y, además, ejecutó sin mediar pago anticipado, las obras adicionales que se le solicitaron. Por otro lado, el costo de realizar la desinstalación de faenas fue aproximadamente de 8.200 UF más IVA. Agrega que en cuanto al monto de la deuda por la parte demandada en el caso de Centro Comercial Sacor, este asciende a la suma de aproximadamente \$1.400.000.000 lo que involucra los conceptos indicados y el estado de avance era de un 85% en la primera etapa y un 13% en la segunda etapa, que anteriormente mencionó. Expresa que por el incumplimiento de la demandada se han producidos perjuicios a la demandante, consistentes en los costos que trae consigo una paralización de obra.

Décimo tercero: Que, a fojas 339, comparece a absolver posiciones don Salvador Segundo Covarrubias Rodríguez, en representación de la demandada Inmobiliaria Sacor S.A., quien previo juramento y al tenor del pliego de posiciones de fojas 336, en lo pertinente, expuso:

Que celebró con la demandante constructora Julio López Navarro, un contrato de ejecución de obra que denominaron "Cines Quilpué", el que se otorgó mediante escritura pública de fecha 22 de mayo del año 2012. Que celebró con la demandante un contrato de ejecución de obra denominado "Centro Comercial Sacor", el que se ejecutó por la demandante de autos hasta el 04 de diciembre del año 2014. Que el arquitecto que actuó como revisor en el avance de las obras fue don Francisco Carrasco Castelli. Que firmó con la empresa constructora un convenio para construir un edificio en primera etapa, pero no firmó la segunda ni la tercera.

Décimo cuarto: Que, la parte demandada rindió prueba pericial, a través del perito perito constructor, don Luis Humberto Toledo Fuenzalida, informe que rola de fojas



«RIT»

Foja: 1

433 a 440, cuya finalidad era efectuar un análisis de las obras ejecutadas por la actora y su estado de avance, y en lo sustancial da cuenta de lo siguiente:

i) En relación al contrato de construcción de 4 salas de cine, en el cuarto piso del Mall Plaza Quilpué, concluye que el saldo por cancelar asciende a la suma de \$278.001.077, resultado de la diferencia entre la sumatoria del valor del Contrato Matriz (\$1.118.600.000), las obras complementarias (\$239.301.536) y obras ejecutadas (1.357.901.536), por un lado, y por el otro, restando el monto cancelado (1.079.900.459). Indica que con motivo de la recepción provisoria y de la puesta en marcha de las 4 nuevas salas de cine, la inmobiliaria solicitó la ejecución de obras extra ordinarias, tales como: Una marquesina en el acceso; modificación de rampa y defensas de acero inoxidable; modificaciones de arquitectura, en términos de nueva distribución de salas de baño. Señala que, mediante una evaluación visual, confirma que las obras adicionales antes referidas, se encuentran realizadas en forma; agregando, que la documentación del expediente, principalmente la del libro de obras, demuestra que la empresa demandada, recibió conforme, como se consideró al momento de recepcionar dichas obras, sin reparos. Agregando que el precio pactado, corresponde al de mercado, de acuerdo a las técnicas de la especialidad, sin que existan antecedentes que demuestren que dicho valor o precio ha sido pagado, salvo lo acreditado.

ii) En cuanto al contrato de "Construcción del Centro Comercial Quilpué", ubicado en Andrés Bello N°688, de la ciudad de Quilpué, señala que este proyecto consistía en ejecutar la Primera Etapa del Centro Comercial, consistente en: 1.- Movimiento de tierra y excavaciones; 2.-Despeje de terreno, de lo que faltaba por Demoler y retirar; 3.- Materializar sistemas de entibación y socialzado, para lograr que las excavaciones dieran cabida a 3 niveles de subterráneos; 4.-Implementar sistemas de agotamiento de napas freáticas. Acota que el monto de este contrato de Primera Etapa, ascendió a las suma de: UF 44.007,23, más IVA. Refiere que a menos de dos meses de iniciadas las faenas, a raíz de un cambio de proyecto, pues se agregaría un cuarto nivel de subterráneo, provocó un cambio en el diseño del sistema de contención, modificándose el sistema de entibación, de pilas apuntaladas con tubos yoder, a pilas más profundas y reforzadas, con un nuevo sistema de apuntalamiento, cambio que fue valorizado y aprobado, en la suma de Uf 34.274,34, más IVA. Luego, pasado unos 4 meses de estar en plena ejecución de esta primera etapa, se presentó otro cambio de proyecto, que obedeció a un cambio en la planta de arquitectura, dejando un sector sin construcción, lo que provocó un cambio en el proyecto de socialzado, en donde se agregaron 17 nuevas pilas de mayor sección y más reforzadas que las originales, también con sus 4 líneas auxiliares de anclaje. Indica que este segundo cambio, fue valorizado y aprobado, en la suma de UF 22.24 6,69, más IVA. Durante este período de Primera Etapa, hubo una paralización municipal, decretada por la D.O.M. con motivo de que el mandante no contaba con el Permiso de obras Preliminares. Esta nueva situación, se valorizó y se presentó en la suma de UF 3.552 62, más IVA. Al final del período de construcción de la Primera Etapa, la ITO y el Arquitecto, aprobaron un 85% del Avance ejecutado; equivalente en total a Uf 88.468,75, más IVA.

Señala que en enero del año 2014, el mandante autorizo y aprobó los trabajos de obras civiles y especialidades para ejecutar los 4 subterráneos, y que esta nueva etapa 2, se valorizó en la suma de Uf 353.386,29, más IVA, etapa en la que surge una nueva obra adicional, consistente en incorporar micro pilotes en las fundaciones, como un nuevo concepto de refuerzo estructural. Este cambio de especificaciones y materialidades, se valorizó en Uf 2.800, más IVA.

Indica que de la observación de los documentos acompañados al proceso, más la visita al terreno, ubicado en Andrés Bello N° 688, Quilpué, "desde una escalera puesta en el cerco, hacia el interior", demuestra que las obras que la demandante dice haber realizado, se ejecutaron. Indica que los porcentajes de avance de obra alegados por la demandante y en gran medida recepcionados por la ITO, fueron logrados, que valoriza como "saldo reclamado por obras ejecutadas: Uf 39. 059,85 más IVA". Asimismo, valoriza "Otros Montos Reclamados" por paralización en UF 9.648, más IVA y por desinstalación de faenas en UF 8.308,5, más IVA.

Finaliza señalado que el monto total adeudado del referido contrato asciende a UF 57.016,35, más IVA.

Décimo quinto: Que la demandada, con el objeto de acreditar los hechos en que funda sus alegaciones y defensas, acompañó los siguientes documentos:

Guardados en custodia N° 1836-2014:

1.- Especificaciones técnicas;

2.- Acta recepción provisoria, de fecha 06 de diciembre de 2012;



«RIT»

Foja: 1

- 3.- Plano de la "Planta General Cines";
- 4.- Contrato de Construcción de los Cines, de fecha 22 de mayo de 2012, suscrito entre las partes;
- 5.- Copia de la factura N°324, de fecha 24 de agosto de 2012, por la suma de \$ 295.803.670;
- 6.- Copia de la factura N° 348, de fecha 05 de noviembre de 2012, por la suma de \$ 238.000.000;
- 7.- Copia de la factura N° 378, de fecha 01 de noviembre de 2013, por la suma de \$ 546.096.789;
- 8.- Contrato de Construcción Primera Etapa Centro Comercial, suscrito entre las partes con fecha 7 de enero de 2013;
- 9.- Tasación efectuada por el Banco Corpbanca, de fecha 27 de marzo de 2015;
- 10.- Tasación efectuada por el Banco Santander Chile, de fecha 02 de noviembre de 2015;
- 11.- Carta de fecha 20 de octubre de 2014, firmada por Julio López, en la cual indica los precios ofrecidos por la construcción del Centro Comercial.
- 12.- A fojas 322, rola audiencia de percepción documentos del documento consistente en correo electrónico de fecha 12 de junio de 2014, emanada de don Juan Carlos Hermosilla, Ingeniero visitador de la demandante, acompañado a fojas 197.

Décimo sexto: Que, a fojas 344, provocó la confesión de don Julio Guillermo López Navarro, en representación de Constructora Julio López Navarro Limitada, quien previo juramento y al tenor del pliego de posiciones de fojas 342, en lo pertinente, expuso:

En relación a la obra denominada "Cine de Quilpué", señala que percibió por factura N°324, de fecha 24 de agosto de 2012, la suma de \$295.803.670; por factura N°348, de fecha 05 de noviembre de 2012, la suma de \$238.000.000; y por factura de 01 de marzo de 2013, la suma de \$546.096.789. Que el monto final del contrato fue de 38.000 UF, más IVA, quedando un saldo impago por parte del mandante de 1.300 UF, más IVA, y los adicionales de 8.200 UF, más IVA, aproximado.

En relación a la Obra denominada "Centro Comercial Sacor", señala que es efectivo que el contrato de fecha 7 de enero de 2013, se refiere sólo a la primera etapa del centro comercial. Que el contrato inicial fue de 44.000 UF, más IVA; más primer adicional cuarto subterráneo y anclajes 33.000 UF, más IVA; más segundo adicional de 22.000 UF, más IVA, pilas nuevas; más adicionales menores, no recuerda el monto; y la etapa final de construcción del edificio, por 353.000 UF, más IVA. La primera etapa se avanzó un 85% y la etapa final se avanzó un 12%. Que la carta que se le exhibe (de fecha 20 de octubre de 2014) está escrita y firmada por él.

Décimo séptimo: Que, a fojas 643, rola acta de inspección personal del tribunal decretada como medida para mejor resolver, oportunidad en que el tribunal se constituyó, en primer lugar, en el cuarto piso del centro comercial ubicado en calle Diego Portales N°822, de esta ciudad, lugar que se encuentra clausurado por prohibición de funcionamiento, ingresando al lugar por una escalera que sirve de acceso a las salas de cine que allí se emplazan, visualizándose una marquesina construida por la actora; luego se ingresa a una habitación ubicada al costa de una de las salas de cine, de aproximadamente de 4x6 metros cuadrados y cuya construcción se encuentra en bruto; posteriormente, se concurre a la sala de proyección, desde donde se erige un mástil cuya extensión sobrepasa el techo del centro comercial, visualizándose a simple vista desde el exterior del recinto. Finalmente, se deja constancia la falta de una escalera de evacuación que debió conectarse con la calle, según los dichos de la demandada.

Posteriormente, el tribunal se constituye en calle Andrés Bello N°688, de esta comuna, a fin de inspeccionar el inmueble donde se ejecutaba la obra "Centro Comercial", objeto de esta litis, donde se visualiza un socavón de grandes dimensiones, de 2.900 metros cuadrados y de 15 metros de profundidad, cuyas paredes se encontraban recubiertas de concreto y sostenidas por pilotes de hormigón. Además, se observa que aproximadamente 900 metros cuadrados de superficie se encuentran asentados en una losa fundacional, la que en ese momento se encontraba en parte tapada con tierra. También se consigna la existencia de napas subterráneas.

Décimo octavo: Que, el objeto del juicio consiste en determinar la procedencia de la resolución de dos contratos de obra denominado el primero de ellos por el actor como "Construcción de cines Quilpué" y, el segundo, "Centro Comercial Sacor", como consecuencia del incumplimiento en el pago de un saldo de precio en ambos contratos por parte de la demandada. Asimismo, y como consecuencia de lo anterior, si se ocasionaron perjuicios al demandante.



Décimo noveno: Que, en relación al primero de los referidos contratos, es un hecho no controvertido que con fecha 22 de mayo de 2012, las partes suscribieron por escritura pública ante la Notario Público doña Ana María Sordo Martínez, suplente del Titular don Luis Fischer Yavar, un contrato de construcción a suma alzada de la obra denominada “Cines Quilpué”.

Vigésimo: Que, el artículo 1489 del Código Civil dispone que: “En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios.”.

De esta manera, el incumplimiento de lo pactado otorga un derecho alternativo al acreedor para exigir el cumplimiento forzado de una obligación o de pedir la resolución del contrato, con la finalidad proteger al acreedor diligente y sancionar a aquel deudor negligente en el cumplimiento del contrato, faltando a su compromiso adquirido. En ambos casos, unida a la indemnización de perjuicios que nace como consecuencia del incumplimiento contractual.

Vigésimo primero: Que, en consecuencia, para que opere la condición resolutoria tácita a que alude el motivo anterior, se requiere el cumplimiento de los siguientes requisitos: a) que se trate de un contrato bilateral; b) que haya incumplimiento imputable de una obligación; c) que quien la pide haya cumplido o estado llano a cumplir su propia obligación; y d) que sea declarada por sentencia judicial.

Vigésimo segundo: Que, respecto del primer requisito, consta del contrato de suma alzada cuya existencia es pacífica, pese haberse recibido a prueba, tiene la naturaleza de bilateral por cuanto establece obligaciones recíprocas para los otorgantes. Así, la demandante, en su calidad de contratista, en su cláusula primera se obliga a ejecutar la obra “Cines Quilpué”, el que se emplazará en el terreno ubicado en el Mall Plaza del Sol, de esta comuna. La suma de dicha obra asciende por la ejecución total y oportuna a la suma de \$940.000.000, más IVA, sin perjuicio, de la disminución o aumento de las obras contratadas y la ejecución de obras nuevas o extraordinarias, como así expresamente lo pactaron en lo pertinente de la cláusula segunda del referido contrato.

Vigésimo tercero: Que, respecto al segundo requisito, se busca determinar la inejecución imputable de lo pactado por parte del demandado, y que deviene del saldo de precio del contrato original suscrito y de las obras adicionales o extraordinarias ejecutadas respecto del mismo contrato, cuyos montos ascenderían a 1.333,28 y 8.244,47 Unidades de Fomento, más IVA, respectivamente. De esta manera, y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1556 del Código Civil, el tipo de incumplimiento culpable que se le atribuye es de naturaleza parcial y con respecto al pago del precio convenido.

Vigésimo cuarto: Que, acreditada la existencia de la relación obligatoria que nace del referido contrato de construcción a suma alzada, surge para la demandada probar el cumplimiento de la obligación de pago contenida en él y cuyo incumplimiento parcial se le imputa, equivalente a 1.333,47 Unidades de Fomento.

Vigésimo quinto: Que, como se dijo, el valor de la obra original estipulada en la cláusula cuarta del contrato a suma alzada, ascendía a la suma de \$940.000.000, más IVA. A este respecto, en la cláusula séptima del contrato, el contratista y demandante de autos, declara recibir del mandante y demandado un anticipo por un monto total de \$238.000.000, IVA incluido, pagadero en cuatro cuotas, mediante cuatro cheques, que allí se singularizan, cada uno de ellos por la suma de \$59.500.000, girados para los días 7 de junio, 7 de julio, 7 de agosto, 7 de septiembre, todos del año 2012, respectivamente, y que declara haber recibido. Por otro lado, el representante legal de la demandante en su absolución de posiciones que rola de fojas 342 a 345, en relación a la obra denominada “Cines Quilpué”, declaró que percibió por factura N°324, de fecha 24 de agosto de 2012, la suma de \$295.803.670; por factura N°348, de fecha 05 de noviembre de 2012, la suma de \$238.000.000; y por factura de 01 de marzo de 2013, la suma de \$546.096.789.

Vigésimo sexto: Que, por lo señalado en el motivo anterior, y teniendo presente que el pago del anticipo convenido en el propio contrato se materializó en la factura N°348, de fecha 05 de noviembre de 2012, ha quedado establecido que la demandante percibió la suma total de \$1.079.900.459, cantidad que cubre el valor neto o bruto de la obra, no así el impuesto al valor agregado (IVA), incluido dentro del precio pactado (\$940.000.000, más IVA), adeudando en consecuencia la demandada un saldo de precio ascendente a \$38.699.541.

Vigésimo séptimo: Que, la demandada ha opuesto a la acción resolutoria la excepción de contrato no cumplido establecida en el artículo 1552 del Código Civil, la que hace consistir en la falta de conclusión de obras que no señala y en los defectos de que



«RIT»

Foja: 1

adolecen obras tales como escalera mecánica, aire acondicionado, sistema de alarma de incendio, vías de escape, puertas de acceso, entre otras, sin especificar en ninguna de ellas la falla que las aqueja.

Vigésimo octavo: Que, en virtud de la prueba testimonial rendida, consistente en los dichos de Roberto del Pozo Sánchez, quien señaló ser Inspector Técnico de Obras residente, participe en la ejecución del proyecto en cuestión, contratado por Francisco Carrasco; Juan Carlos Hermsilla Sanhueza, quien fuere Ingeniero Visitador en la ejecución del contrato, en representación de la demandante; y Francisco Carrasco Castelli, quien declaró ser el arquitecto contratado por la demandada y encargado de constatar el avance en la construcción, todos los cuales declaran de conformidad a lo dispuesto en el artículo 348 regla 2ª, del Código de Procedimiento Civil, dando razón de sus dichos por las razones antes expuestas, señalan que los trabajos realizados en virtud del contrato de “Cines Quilpué” fueron recepcionados en forma definitiva por la demandada, agregando el primero y el tercero de los testigos nombrados, que el acta respectiva fue suscrita por ellos y, además, por el señor Francisco Carrasco.

Vigésimo noveno: Que, entonces, procede desestimar la excepción de que se trata, toda vez que la demandada probó cumplir por su parte la prestación que le correspondía.

Trigésimo: Que, a su vez, en relación a las obras adicionales o extraordinarias que habría ejecutado en la obra denominada “Cines Quilpué”, el demandante, en sus escritos de discusión, no hace referencia alguna a dichas obras, limitándose sólo a indicar que por tal concepto se le debe un saldo de precio equivalente a \$8.244,47 Unidades de fomento, más IVA, encontrándose impedido el tribunal de determinarlas al no haber sido incluidas en esta litis, procede desestimar la demanda a su respecto.

Trigésimo primero: Que, en razón de lo señalado en el motivo que antecede, no obstante los testigos Roberto del Pozo Sánchez, don Juan Carlos Hermsilla Sanhueza y Francisco Carrasco Castelli, coinciden en que se efectuaron obras extraordinarias correspondientes a un mástil gigante para una bandera, que se empotraría en el cuarto piso del mall; una marquesina de acceso a los cines; una plataforma de una de las salas que fue definida para teatro, que incluía un vestidor para artistas; rampa de acceso a los cines; y un cambio de proyecto de estructuras; tales obras no fueron objeto de la demanda y, por ende, materia de la controversia, estándole vedado a este sentenciador poder incluirlas si no fueron consideradas en los escritos de discusión.

Trigésimo segundo: Que, habiendo acreditado la actora que cumplió sus obligaciones derivadas del contrato de construcción celebrado con fecha 22 de mayo de 2012 y, por el contrario, que la demandada no dio cumplimiento a su obligación de pagar íntegramente el precio de las obras ejecutadas, según quedó asentado en el motivo vigésimo sexto, procede acoger su petición declarando la resolución del referido contrato.

Trigésimo tercero: Que, la indemnización de perjuicios intentada como consecuencia de la declaración de la resolución no podrá prosperar, pues la actora demanda a título de perjuicios el saldo de precio insoluto que la demandada supuestamente adeuda por la ejecución de ambos contratos -Cines Quilpué y Centro Comercial - y los intereses devengados desde la fecha en que se debió realizar el pago y la fecha en que éste se materialice. En este sentido, por medio de la acción intentada en autos conforme al artículo 1489 del Código Civil, la opción manifestada por el demandante es la de resolver ambos contratos celebrados con la contraria, y obtener mediante la indemnización de perjuicios el valor de una prestación de dar consistente en una cantidad de dinero compuesta por el saldo de precio adeudado por la demandada en la ejecución de las obras convenidas, lo que se asemeja a decir que se intenta obtener una indemnización cuyo cumplimiento es por equivalencia, es decir, por el valor de la prestación que se debe. Lo anterior, resulta incompatible, en primer término, ya que el saldo de precio que se demanda sería precisamente persistir en la ejecución de una obligación contractual cuando por otra parte intenta extinguir el mismo vínculo; en segundo lugar, y como consecuencia de lo antes dicho, el saldo de precio solicitado se vislumbra como contrapuesta a la naturaleza propia de la indemnización de perjuicios, ya que esta última consiste en la reparación del daño causado como consecuencia directa del incumplimiento de una obligación contractual y no el cumplimiento por equivalencia de la misma obligación a título de indemnización. Y, por último, los requisitos del cumplimiento de las obligaciones difieren de la responsabilidad civil, puesto que en el primero de los casos basta acreditar la relación obligacional entre las partes para que el demandado pueda excepcionarse; y, por su parte, la indemnización de perjuicios requiere de un juicio de reproche que exige la concurrencia de requisitos más estrictos, de manera



«RIT»

Foja: 1

tal, que la forma de pedir el cumplimiento de la obligación mediante la resolución del contrato con indemnización de perjuicios, se torna en improcedente.

Trigésimo cuarto: Que, la acción incoada en autos, además, persigue la resolución del contrato cuyo objeto era la construcción de una edificación denominada “Centro Comercial Sacor”, proyecto que se emplazaría en terreno de la demandada ubicado en Avenida Andrés Bello N°688, de esta ciudad, contrato que la demandante desconoce haberse suscrito, según consta de su libelo pretensor, sin embargo, el representante de la demandada, don Julio López Navarro, al momento de absolver posiciones y en relación a la referida obra, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 399 del Código de Procedimiento Civil, en correspondencia al artículo 1713 del Código Civil, reconoce que el contrato de fecha 7 de enero de 2013, se refiere a la primera etapa del Centro Comercial.

Trigésimo quinto: Que, según consta de la escritura pública de contrato de construcción a suma alzada, suscrito con fecha 7 de enero de 2013, entre Inmobiliaria Sacor S.A. y Constructora Julio López Navarro Ltda., la primera de las nombradas encargó a la segunda la ejecución de las obras correspondientes a la construcción de un edificio destinado a centro comercial, en su primera etapa, obras consistentes en requerimientos generales, movimientos de tierra, sistemas de entibación y/o socialzado para dar cabida a tres subterráneos y sistema de agotamiento de napa de aguas subterráneas, las que se ejecutarán conforme al proyecto arquitectónico y especificaciones técnicas confeccionadas por los profesionales correspondientes según la materia y que allí se mencionan. Todo lo anterior, por la suma de 52.368,60 Unidades de Fomento, IVA incluido, según se convino en la cláusula cuarta, cantidad que dista de aquella señalada por la demandante en su demanda, ascendente a 153.591,15 Unidades de Fomento.

Trigésimo sexto: Que, la acción de resolución de resolución se funda en el incumplimiento por parte de la demandada en el pago del saldo de precio de las obras efectivamente ejecutadas y que ascienden a 57.064,07 Unidades de Fomento, más IVA. A este respecto, cabe hacer presente que la demandante reconoce en su escrito de demanda haber percibido por avance de obras en los meses de enero, mayo, julio y septiembre de 2013, la suma total de 62.398,08 Unidades de Fomento; y con fecha 20 de enero, 20 de febrero y 20 de marzo de 2014, haber recibido tres cheques por \$476.000.000, cada uno, el último de ellos, protestado y no pagado. En consecuencia, por los cheques de enero y febrero, percibió \$952.000.000, equivalentes a la cantidad de 40.613,4 Unidades de Fomento, calculadas en base a la Unidad de Fomento del día de pago respectivo. Así las cosas, el valor total percibido por la actora asciende a 103.011,48 Unidades de Fomento, suma que difiere a la señalada por ésta en su libelo, correspondiente a 96.527,07 Unidades de Fomento.

Trigésimo séptimo: Que, según consta de la cláusula cuarta del contrato de construcción de fecha 7 de enero de 2013 ya referido, en el punto referido al “sistema de entibación y socialzado”, el proyecto comprendía la “ejecución de un sistema de contención de las paredes verticales de suelo que quedarán expuestos al realizar la excavación masiva para dar cabida a los tres subterráneos.”. Por su parte, en el libro de obras (guardado en custodia 1835-2015), en su folio 10, con fecha 14 de febrero de 2013, esto es, un mes y medio de haberse suscrito el contrato, se consigna la paralización de las faenas por existir un correo electrónico que informa la ampliación del proyecto a un subterráneo más, quedando a la espera de un nuevo proyecto de cálculo; lo anterior se condice con lo referido por el testigo Del Pozo Sánchez y Hermosilla Sanhueza, inspector técnico de la obra y administrador de la obra por la parte demandante, respectivamente, quienes de conformidad a lo dispuesto en la regla 2ª del artículo 384 del Código de Procedimiento Civil, declaran primeramente, haber suscrito ambos el libro de obras referido y que, a petición del mandante, se adicionó un subterráneo más de nivel, quedando el proyecto en cuatro pisos subterráneos. En este sentido, el folio 13 del mencionado libro de obras indica que, con fecha 28 de febrero de 2013, se recibe por la constructora el proyecto definitivo de entibación y socialzado y se hace la observación que “donde aparece en los planos 3er subterráneo, debe decir “41 subt.”. En consecuencia, se tiene por acreditado que el contrato escriturado que primitivamente estableció un sistema de entibación y socialzado que permitiera la ejecución de tres pisos subterráneos, se amplió a cuatro pisos, a solicitud del mandante.

Trigésimo octavo: Que, asimismo, en cuanto al estado de avance de la obra, se deja constancia en el folio 49 de libro de obras, de fecha 21 de enero de 2014, que la primera etapa –que corresponde al contrato suscrito con fecha 7 de enero de 2013- quedó



«RIT»

Foja: 1

concluida en un 84,95%, lo que es corroborado por los testigos Del Pozo Sánchez, Hermosilla Sanhueva y Carrasco Castelli, quienes están contestes en que la obra quedó paralizada en un 85% aproximadamente.

Trigésimo noveno: Que, así las cosas, el 84.95% de las obras objeto del contrato de construcción ya referido, cuyo valor total se pactó en 52.368,60 Unidades de Fomento (IVA incluido), equivale a 44.487,12 Unidades de Fomento. En consecuencia, teniendo en consideración el monto percibido por la demandante (103.011,58 Unidades de Fomento), el valor de las obras contratadas y efectivamente ejecutadas se encuentra sobradamente pagado.

Por lo anterior, no cabe sino concluir que ese sobre precio pagado por la demandada, ascendente a 58.524,46 Unidades de Fomento, corresponde a aquellas obras adicionales al referido contrato y que la propia demandada al contestar la demanda reconoce haberse realizado, sin especificar cuáles habrían sido. Por su parte, la demandante tampoco indica en su libelo de demanda cuáles serían las obras adicionales ejecutadas y adeudadas, ni mucho menos su valor, remitiéndose tan solo a señalar que “respecto a las obras efectivamente ejecutadas”, se le adeuda la cantidad de 57.064,07 Unidades de Fomento, más IVA.

Cuadragésimo: Que, así las cosas, la demandada ha probado que por su lado ha cumplido con la obligación de pagar el precio convenido que contrajo con motivo de la celebración del contrato de construcción celebrado el 7 de enero de 2013 con la demandada Inmobiliaria Sacor S.A., por lo que en estas condiciones, conforme lo dispone el artículo 1552 del Código Civil, la acción de resolución del contrato y la indemnización de los perjuicios que tal incumplimiento le hubiere acarreado, deberá ser rechazada a su respecto en todas sus partes.

Cuadragésimo primero: Que, lo concluido en los motivos precedentes no ha sido desvirtuado por el informe pericial acompañado a los autos, cuyo valor debe ser apreciado conforme a las reglas de la sana crítica, conforme a lo dispuesto en el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, por cuanto carece de la rigurosidad necesaria para que pueda otorgársele valor probatorio, reproche que se manifiesta en lo incompleto, carente de sustento y contradictorio con los demás elementos probatorios producidos en juicio y particularmente con los contratos de construcción suscritos por las partes del pleito. En efecto, sus conclusiones no encuentran respaldo suficiente en los fundamentos del informe, extrañándose reglas técnicas o científicas en su elaboración. Así, a modo de ejemplo, al valorizar las obras complementarias de ambas obras, no señala de qué forma llega a establecer el valor de cada partida, remitiéndose tan sólo a señalar, para el caso de las obras adicionales de Cines Quilpué, que correspondería al “precio de mercado”. Asimismo, resulta poco convincente el dictamen de quien consigna, luego de un examen visual, la existencia de obras complementarias y que éstas fueron realizadas en forma, si es el propio perito quien señala que no tuvo acceso a la propiedad donde se emplazan los cines materia de autos, habida consideración que algunas de las obras que se mencionan como complementarias, se sitúan en su interior y por ende se requiere ingresar al recinto, según pudo apreciar el tribunal en su inspección personal. En relación a la misma obra, el perito refiere que fue recibida conforme según consta de la documentación del expediente, “principalmente la del libro de obras”, sin embargo, el único libro de obras acompañado al proceso dice relación con la otra obra objeto del presente juicio (Centro Comercial). Respecto a esta última obra, extiende su informe, bajo el título “Otros montos reclamados”, a rubros que no han sido objeto de la acción incoada como son los supuestos perjuicios sufridos por la actora a raíz de la paralización y desinstalación de faenas. Finalmente, poco exacta, a lo menos, resulta la apreciación que pudo haberse hecho el profesional quien, desde una escalera puesta en el cerco, pudo corroborar la ejecución de las obras que la demandante dice haber ejecutado en el Centro Comercial y su estado de avance, más aún si es el mismo quien advierte que se han efectuado rellenos al terreno.

Cuadragésimo segundo: Que, la restante prueba allegada a estos autos, en nada altera lo asentado precedentemente.

Y visto, además, lo preceptuado en las normas citadas y lo dispuesto en los artículos 1437, 1545, 1546, 1698, 1700 y 1713 del Código Civil, 144, 160, 170, 341, 342, 358 y 399 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Que se rechaza la tacha deducida a fojas 298 contra el testigo don Juan Carlos Hermosilla Sanhueva.

II.- Que se rechaza la objeción de documentos deducida por la parte demandante a fojas 270.



«RIT»

Foja: 1

III.- Que se rechaza la objeción de documentos deducida por la parte demandada a fojas 319.

IV.- Que acoge la demanda, sólo en cuanto se declara resuelto el contrato de construcción a sumaalzada celebrado entre las partes con fecha 22 de mayo de 2012; y se le rechaza en lo demás.

V.- Que, no se condena en costas a la parte demandada por no haber resultado totalmente vencida en juicio.

Anótese, regístrese, notifíquese y archívese si no se apelare.

Rol C-2625-2014

Dictada por don Cristián Urzúa Chacón, Juez Titular. Autorizada por doña Adela Molleda Arce, Secretaria Subrogante.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en Quilpué, dieciséis de Septiembre de dos mil diecisiete.



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 13 de agosto de 2017, 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>