

NOMENCLATURA	: 1. [40]Sentencia
JUZGADO	: 2º Juzgado de Letras de la Serena
CAUSA ROL	: C-1033-2020
CARATULADO	: HANSHING/EMPRESA CONSTRUCTORA
AZAPA S.A.	

**La Serena, veintinueve de Octubre de dos mil veintidós**

Vistos:

Con fecha 17 de marzo de 2020, comparece don Matías Rodrigo Mundaca Campos, abogado, en representación de doña Alicia Suilan Hanshing Cirnely, psicóloga, domiciliada en Costanera N° 450, departamento 203, sector de La Herradura, Coquimbo, interponiendo demanda de indemnización de perjuicios en juicio sumario, en contra de Inmobiliaria Ecasa Peñuelas S.A., sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por don Patricio Lagarreta Ruiz, y por don Marcos Carvajal Jorquera, ambos domiciliados en Avenida Costanera N° 5425, Coquimbo y en calle Evaristo Lillo N° 112, cuarto piso, comuna de Las Condes, y en contra de Empresa Constructora Azapa S.A. sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por don Patricio Lagarreta Ruiz, y por don Marcos Carvajal Jorquera, ambos domiciliados en calle Evaristo Lillo N° 112, cuarto piso, comuna de Las Condes, en atención a lo siguiente.

Refiere que el día 21 de marzo de 2016, su representada celebró con la demandada Inmobiliaria Ecasa Peñuelas S.A., un contrato de compraventa, otorgada por escritura pública suscrita ante el Notario Público de la Comuna de La Serena don Rubén Reinoso Herrera, respecto de la propiedad consistente en el departamento N° 2416 del piso 24, bodega 66, el uso y goce del estacionamiento superficial N° 45, todos del Edificio Jardín del Mar II del Conjunto Habitacional Jardín del Mar, con ingreso por Avenida Costanera N° 5415 y Avenida Los Pescadores N° 5420 de la comuna de Coquimbo. Expresa que el citado inmueble se encuentra inscrito a nombre de la actora a fojas 7323, bajo el N° 3649, del



**Foja: 1**

Registro de Propiedad del año 2016, del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo.

Agrega que dicho inmueble fue adquirido con dineros provenientes de la venta de otro bien raíz, pagando con dicho producto al vendedor del predio sobre el que recae esta acción la suma de 1.575 unidades de fomento, que al 04 de marzo de 2020, equivale a la suma de \$44.867.277, y el saldo del precio correspondiente a 2.547 unidades de fomento mediante un mutuo hipotecario al Banco de Chile, cuya garantía rola inscrita a fojas 3.914, bajo el N° 1667, del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo correspondiente al año 2016.

Señala que el departamento que es objeto de la litis, tiene una superficie de 72 M2 y está compuesto de 2 dormitorios y dos baños, siendo recepcionada la obra con fecha 26 de mayo de 2015, de acuerdo al Certificado de Recepción definitiva N° 135 otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Coquimbo, el cual se encuentra protocolizado bajo el N° 539, y anotado en el repertorio N° 1928 del Registro de Instrumentos Públicos de la Notaría de Coquimbo de don Mariano Torrealba Ziliani, indicando que en dicho instrumento consta que se acoge a las disposiciones del D.F.L. N° 2 de la ley N° 19.537.

A continuación refiere las condiciones de la compraventa, exponiendo que en cuanto al precio este se pactó en 4.122 unidades de fomento, que al 21 de marzo de 2016, correspondía a la suma de \$106.304.814.- el cual fue enterado con la suma de 1.575 unidades de fomento, correspondientes a la fecha de la venta a la suma de \$40.618.652.- que la actora pagó en dinero efectivo al momento de la venta y el saldo correspondiente a 2.547 unidades de fomento correspondientes a la referida fecha de venta a \$65.686.162.- que fue pagado al vendedor con cargo a un mutuo hipotecario por el citado monto que el Banco de Chile otorgó en virtud del citado contrato de mutuo. En cuanto a la entrega se produjo el día de la venta, esto es, el 21 de marzo de 2016.

Sostiene a continuación que con fecha 12 de diciembre de 2016, se percató de filtraciones de agua en el techo del baño, informando de ello al departamento de postventas de la inmobiliaria, sin tener respuesta alguna. Posteriormente a principios del año 2017 concurrieron dependientes de la inmobiliaria demandada, quienes revisaron el departamento, y encontraron humedad en el techo y paredes



**Foja: 1**

del baño, expresando que era normal y procedieron a pintar el área, sin hacer inspección mayor. Sin perjuicio de ello, indica que la actora continuó exigiendo visitas del departamento de postventas de la inmobiliaria demandada, quienes finalmente el 02 de octubre de 2017, contestaron que en efecto existían filtraciones de agua que afectaron al Hall y Bodegas de la torre donde se encontraba el departamento adquirido por la demandante, indicando que ellas provenían de fallas en los sistemas de descargas de aguas de ducha que afectan todo el edificio. En atención a lo expuesto, se programa visita de inspección para el día 19 de octubre de 2017, sin embargo, refiere que ninguna de las gestiones comprometidas se llevaron a cabo.

Así entonces continua exponiendo que su representada con fecha 05 de junio de 2018, mediante correo electrónico a doña Ana Juica Carvajal, encargada de postventa de la inmobiliaria demandada, exige la solución a la problemática señalada precedentemente, toda vez que la techumbre del baño se encuentra con permanente humedad y filtraciones de agua, a lo que le respondieron que se estaban realizando gestiones en el piso superior. Precisa que también con fecha 25 de mayo de 2018 ingresa en la plataforma de la inmobiliaria demandada para dar cuenta de las problemáticas planteadas en los párrafos anteriores. Reiterando la solicitud con fecha 19 de junio del mismo año dirigido a la misma encargada ya referida, solicitando además el informe del departamento superior y otros lugares de la torre que hayan presentado filtraciones. Precisa que la demora en la respuesta por parte de la inmobiliaria demandada implicó que la humedad en el sector del cielo del baño se fuera acumulando, y comenzara a escurrir agua tanto por el techo como las paredes del lugar afectado, afectando pisos y otras dependencias del departamento.

Indica que atendida la inoperancia de la inmobiliaria demandada, la actora se comunicó con el propietario del departamento superior N° 2516, y el administrador del edificio también trató de coordinar tanto con dicho propietario como con la inmobiliaria demandada, expresando el primero que la segunda nunca lo había contactado.

Posteriormente refiere que con fecha 02 de abril de 2018, se ingresó nuevo requerimiento a la inmobiliaria demandada, siendo contactada por doña Carolina Cortes, ITO de la contraria quien se compromete a revisar el caso y dar una



**Foja: 1**

respuesta, cuestión que a la fecha de la presentación de la demanda aun no ocurre. Así las cosas se ingresa un nuevo requerimiento el 13 de junio del mismo año por los mismos motivos ya reseñados, agregando a ellos el levantamiento del de la cubierta de porcelanato del piso en el área de la sala, comedor y cocina del departamento, producto de la inundación de las paredes y pisos por la filtración de agua, recibiendo como contestación que se harían revisiones en el departamento superior, esto es el N° 2516, que sería según indican el lugar donde se producirían las filtraciones. Luego manifiesta que el 08 de agosto de ese año, se vuelve a ingresar un requerimiento optando ante la falta de soluciones remitir correo electrónico al Gerente General de la Inmobiliaria en que se solicita una reunión urgente para revisar los problemas sufridos por la actora, quienes con fecha 22 de agosto se comprometieron a solucionarlos, enviando una propuesta y definición de trabajo vía correo electrónico, en el que se describen según señala labores paliativas de reparación de los pisos, comprometiéndose asimismo a realizar inspecciones y reparaciones el 26 de agosto de 2019, inspección que se lleva a cabo y que según le indican se deben revisar los shaft de desagüe de las aguas servidas y otras que se encuentran dentro del departamento, que podía ser la causas de las filtraciones desde los pisos superiores.

Manifiesta luego que en el mes de septiembre de ese año se exigen las reparaciones a los shaft de desagüe pues existen manchas que dan cuenta que las filtraciones provienen de esos conductos dentro del departamento y que han ocasionado la humedad de las paredes, el levantamiento del pisos, la quebradura de los cerámicos y las filtraciones en el techo del baño, contestando que se harán inspecciones, las que arrojan como resultado, que al abrir paredes y tabiques, que las lanas de aislación se encontraban mojadas y escurre agua donde existen conexiones eléctricas, lo que implica daños mayores, los que fueran constatados por el Constructor Civil don Michael Sommers, quien emite un informe técnico. En este contexto refiere que el Gerente de Postventa de la inmobiliaria demandada, ha intentado acceder al departamento del piso superior para poder reparar las filtraciones, sin embargo las razones de lo ocurrido es que lo que provoca las filtraciones es el edificio tiene un diseño errado, que impide reparar las vías de evacuación de aguas, sea que provengan de baños o terrazas, toda vez que se encuentran en los mismos departamentos, lo que provoca que sea casi imposible realizar reparaciones oportunas, generando que éstas se agraven de tal manera que



**Foja: 1**

el departamento de su representada se encuentre inhabitable hace 09 meses a la fecha de presentación de la demanda, por la inundación que sufrió.

Relata que para acreditar el estado del inmueble se levantó un acta notarial con fecha 17 de febrero de 2020, efectuada por el Notario Público de Coquimbo, don Mariano Torrealba Ziliani, que da cuenta del estado del inmueble producto de todas las filtraciones que según señala se deben a fallas de construcción y diseño del edificio. En este sentido sostiene que se realizaron mediciones de humedad del lugar por ingeniero constructor civil, que dan cuenta de la inundación de éste en el baño de visitas que proviene del piso superior y que alcanzo el pasillo y parte del living; agregando que dicha inundación se infiltró al interior de la losa, produciendo el levantamiento del piso de porcelanato y que revisado el tabique divisorio entre los baños, presentan humedad, lo que indica que las filtraciones de agua no han cesado, indicando además que toda la tabiquería se encuentra humedecida y reblandecida por la exposición importante y prolongada al agua.

Manifiesta a continuación que los desperfectos y fallas constructivas del edificio han sido objeto de otros procesos judiciales por fallas en techumbres, instalaciones sanitarias, fallas en calderas, todas las cuales provocan filtraciones de agua de la parte superior a los pisos inferiores, y que provocan los daños precedentemente relatados y que indica que producen perjuicios a su representada toda vez que el departamento se encuentra inhabitable hace más de 09 meses a la fecha de su libelo.

Acto seguido, enumera y detalla las fallas detectadas en el edificio en el que se encuentra el departamento que dañado, indicando que a) las cubiertas de las techumbres presentan deterioros avanzados que se han agravado desde el año 2015, por las condiciones ambientales al ser un inmueble contiguo a la playa, no encontrándose a su juicio conforme a las normas de calidad, siendo también su espesor deficiente, por lo que se filtra el agua y decanta a las losas las cuales se encuentran agrietadas y por donde escurre a los departamentos. Refiere también que dichas grietas se deben a una falla de protección exterior, la cual debería tener una cubierta o membrana asfáltica, no contando con la impermeabilización necesaria para impedir las filtraciones o la humedad; agregando a ello la falta de prolijidad en la colocación de la hojalatería de zinc, al punto que las pendientes de las cubiertas se encuentran mal emplazadas, ocasionando acumulación de agua en los



**Foja: 1**

sectores de las planchas de zinc, lo que ocasiona la oxidación y corrosión de la techumbre. En este sentido señala que se ha evidenciado manchas de humedad en el cielo del piso 26 del edificio, las cuales se deben según sostiene por la ausencia de un corta gotas en el borde del cielo.

Agrega que existe acumulación diaria de aguas en las canaletas de cubierta de hojalatería del edificio, la cual queda estancada, pues no tiene pendiente para forzar el escurrimiento de dichas aguas; concluyendo que la solución a dichas problemáticas es el cambio total de la cubierta existente, creando nuevas pendientes de hormigón liviano para permitir el escurrimiento del agua y efectuar en la losa labores de impermeabilización.

b) Deficiencias sanitarias, producidas en las descargas de evacuación de aguas servidas, que han producido filtraciones de dichas aguas inundando tabiques de baños, humedeciendo paredes que hay hecho que el departamento afectado se encuentre inhabitable.

Al respecto manifiesta que el reglamento de instalaciones domiciliarias de agua potable y alcantarillado, estipula que la canalización de redes en edificación de uso común debe emplazarse por vías de circulación común. Puntualizando que por esa razón el trazado del diseño de las redes presenta problemas de accesibilidad de las tuberías de descarga principal, ya que estas según normativa, deberían emplazarse en los pisos inferiores, pero atendido el lugar donde se encuentran ubicados hacen necesario solicitar al propietario de bodegas o departamentos donde se produce la descarga principal de los departamentos empalmados a dicha red a reparar las obstrucciones o filtraciones provocadas por las redes de descarga de aguas servidas o sistemas de aguas lluvias, atendida la mala impermeabilización, la autorización para realizar las reparaciones que importan romper muros y tabiques de dichos inmuebles provocando molestias y daños a terceros por la falla estructural y de diseño del sistema de redes sanitarias. No existiendo un protocolo, autorización o procedimiento aceptado por los copropietarios, ni vías de acceso desde zonas comunes para reparar las vías de descargas de aguas, lo que ha impedido según concluye , que el demandado desde el año 2017 no haya podido realizar las labores de reparación y mantención de las vías de descargas de aguas desde el piso 25 del edificio; agregando que la inmobiliaria demandada solo ha ofrecido reparaciones que no tienen el carácter de definitivas ni permanentes, incluso su accionar ha sido



**Foja: 1**

dilatorio y doloso según estima a fin de que transcurrieran los plazos legales para demandar las fallas que dañan y perjudican a su representada.

c) Falla en la sala de calderas, la cual se produce según concluye porque el impermeabilizante se encuentra desprendido, además presenta fisuras en la cubierta de la sala que provoca la filtración de agua a los pisos inferiores, lo que se resuelve según expresa con la instalación de sello poliurea, nivelación de caídas de agua y ampliación de descargas, a fin de impedir que filtre el agua por la losa y otras redes de aguas a los pisos inferiores.

En este sentido, alega que el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones consagra un régimen de responsabilidad objetiva, toda vez que no exime al demandante de probar el dolo o la culpa en la conducta del demandado, indicando luego que el demandado ha actuado de un modo negligente causando perjuicio a su representada, por fallas o defectos en la construcción que le son imputables a los demandados.

Expresa que la actora compró un departamento de alta gama o plusvalía, pero el pésimo estándar constructivo y sus fallas y desperfectos, causan daños en el departamento de aquella, al punto de quedar dicho inmueble inhabitable. En este sentido y refiere que la doctrina ha señalado que la responsabilidad del constructor se configura no por la calificación de su conducta sino de lo construido o edificado a la luz de un estándar de calidad esperado por el público, por lo tanto este tipo de responsabilidad al ser objetiva, se extiende a cualquier falla, error o desperfecto en la construcción, sin importar que puedan ser atribuibles a una determinada especialidad o agente que haya intervenido en la construcción; citando a continuación Jurisprudencia de la Excma. Corte Suprema – rol 2014-2002- y de la Iltrma. Corte de Apelaciones de Concepción, precisando luego que este tipo de responsabilidad del primer vendedor establece un sujeto pasivo por excelencia que es el propietario del inmueble afectado por vicios de construcción, el cual puede dirigir la acción de responsabilidad sin importar si es o no el verdadero causante del perjuicio. Que en este sentido al ser en este caso la constructora e inmobiliaria Ecasa Peñuelas S.A., el primer propietario vendedor conforme al artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en relación con el ya citado artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, es responsable de los daños y perjuicios que ha debido soportar su representada. Cuestión que por lo



**Foja: 1**

demás está expresamente contenido según alega, en el contrato de compraventa por adhesión en su cláusula vigésimo séptima que reconoce expresamente esta responsabilidad, por el plazo de 5 años a contar de la fecha del certificado de Recepción Definitiva emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Coquimbo. En este orden de ideas se pactan además un serie de pactos según señala, que a) el comprador solo podrá solicitar medidas precautorias en contra de la sociedad vendedora, si acompaña en su petición un informe técnico de una institución independiente que concluya afirmativamente la existencia de la falla o defecto de construcción pretendido, junto con señalar que ella no ha sido causada por motivos de exclusión señaladas en el mismo contrato, precisando luego que las únicas instituciones que pueden emitir informes serán La Cámara Chilena de la Construcción o el Colegio de Ingenieros de Chile A.G., el que en todo caso debe ser costeadado por el interesado que lo solicite.

En este sentido la actora sostiene que las condiciones potestativas de exoneración o liberación de responsabilidad deben entenderse como nulas o no escritas, puesto que la demandada en este caso no puede pactar liberación de responsabilidad por daño moral o lucro cesante, en un contrato de compraventa que es de adhesión, pues incluso se condona el dolo futuro. Refiriendo por último que en el mismo instrumento ha establecido la competencia relativa de los tribunales de justicia, en el sentido que ésta se prorroga a los de la comuna de La Serena, para todos los efectos legales.

En cuanto a los perjuicios señala que su representada debe seguir pagando un crédito hipotecario que asciende a la suma de \$400.000.- mensuales, más los gastos comunes, además de sufrir la permanente aflicción al no tener solución al problema desde el año 2016 por tener un departamento en condiciones precarias que no es habitable ni arrendable, sumado a ello el hecho como ya dijo de seguir pagando una deuda por ello, además de las respectivas contribuciones

Explica que la cuantía total de los perjuicios se desglosa de la siguiente manera:

1.- Daño emergente: \$55.000.000.-, por concepto de las reparaciones que debe efectuar en el interior del departamento.

2.- Desvalorización del inmueble que corresponde a la suma de \$156.962.300.-





**Foja: 1**

3.- Lucro cesante:\$8.400.000.- por concepto de lo que ha dejado de ganar al no poder recibir rentas de arriendo en \$120.000.- por día, siendo un promedio de 70 días de arriendo

4.- Daño moral: \$200.000.000.-

Por tanto de acuerdo a lo expuesto, y previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda de indemnización de perjuicios en juicio sumario, en contra de Sociedad Inmobiliaria Ecasa Peñuelas S.A. y en contra de la empresa Constructora Azapa S.A., -ambas ya individualizadas- condenándoles a pagar solidariamente a su parte la suma de \$420.362.300.- (cuatrocientos veinte millones trescientos sesenta y dos mil trescientos pesos) más las costas de la causa.

Con fecha 20 de marzo de 2020, se acogió a tramitación la demanda en juicio sumario, y se citó a audiencia de contestación y conciliación para el quinto día después de la última notificación, fijándose luego una nueva fecha de audiencia, a solicitud de parte, para el día 01 de febrero de 2021

Con fecha 14 de enero de 2021 se tuvo por notificados de forma personal subsidiaria del libelo de autos, la resolución que da curso a la demanda y demás resoluciones pertinentes, a los representantes legales de los demandados, de conformidad al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

Con fecha 01 de febrero de 2021 se llevó a efecto la diligencia de comparendo decretado en autos, con la asistencia del abogado de la parte demandante y los abogados de los demandados.

En primer lugar, el abogado de la parte demandante, ratifica íntegramente su demanda de autos, y solicita que se acoja en la forma planteada, con costas.

Acto seguido las demandadas, procedieron a contestar el libelo mediante minuta escrita, oponiendo en primer término la excepción dilatoria de falta de derecho material, de interés actual y de legitimación activa de la demandante, toda vez que por una parte la demandante carece de derecho material, pues no acompaña ningún documento que acredite que es titular exclusiva de las techumbre sector cubiertas del edificio, salas de calderas, redes de descarga de aguas servidas del Condominio Jardín del Mar II, todos bienes comunes de dicho edificio. Lo anterior en el entendido a que funda su pretensión según expresa en la absoluta desprolijidad en la colocación de la hojalatería de zinc, que presentan una



**Foja: 1**

serie de defectos que la contraria relata, lo cual según indica fue copiado de informes periciales acompañados en causa seguida ante el Tercer Juzgado de Letras de Coquimbo rol C-1767-2018, el cual se encuentra actualmente en tramitación ante la Il. Corte de Apelaciones de La Serena, donde el actor, esto es la comunidad como propietarios exclusivos de los bienes comunes, solicitan la reparación de dichos espacios así como también de determinadas deficiencias sanitarias.

Continua alegando que la demandante carecería de legitimación activa para ejercer la acción, pues su acción se funda en falla de espacios comunes, los cuales de conformidad a lo dispuesto en el artículo 3 inciso primero de la ley N° 19.537 son de propiedad de la comunidad, por lo que las facultades para accionar en representación de la comunidad en ningún caso recae sobre algún propietario en particular.

Agrega que la demandante no menciona ningún derecho subjetivo en que sea titular y que justifique su acción respecto de los bienes comunes señalados anteriormente, concluyendo así que la demandante carece de legitimación activa para la interposición de la acción de autos.

Del mismo modo, opone también la excepción de ineptitud del libelo, pues la demanda a su juicio, no cumple con los requisitos legales en particular, la individualización del demandado a la luz del artículo 254 N° 2 del Código de Procedimiento Civil, lo cual tiene tal entidad según expresa, toda vez que el mismo cuerpo legal establece en su artículo 256 la posibilidad del Tribunal de oficio no dar curso a la demanda que no contenga dichas indicaciones.

Por otra parte funda la citada excepción en los artículos 303 en relación con el artículo 254 N° 4 ambos del Código de Procedimiento Civil, toda vez que considera que la demanda no contiene la exposición clara de los hechos en que se funda. En este sentido señala que la contraria no especifica ni detalla los daños y perjuicios sufridos, sólo señala los montos del daño emergente, cifra a todas arbitraria y sin apego a los daños efectivos que debió haber sufrido los cuales son hechos ajenos a sus representadas, y que dicen relación con la negligencia de la comunidad, respecto de la mantención periódica y de limpieza que deben practicar en la techumbre y demás instalaciones comunes, el mal uso de las instalaciones sanitarias, filtración que proviene del departamento superior y el temporal de



**Foja: 1**

lluvias y vientos que sufrió la ciudad de La Serena y Coquimbo, en el mes de mayo de 2017, no acompañando ningún antecedente que dé cuenta y justifique el daño emergente que dice haber sufrido. Por último sobre este punto, la demandada no señala como estas fallas y defectos constructivos que señala causarían los daños cuya reparación pretende, pues si existe un departamento justo sobre ella como las fallas en la techumbre, calderas, redes de descarga de aguas lluvias y aguas servidas sólo afectaron a su inmueble y no al piso superior.

Respecto de la excepción el tribunal confirió el traslado de rigor, el cual fue evacuado por la actora solicitando su rechazo con expresa condenación en costas, salvo la el artículo 303 N° 4 en relación con el artículo 254 N° 2 del Código de Procedimiento Civil. En cuanto a la primera excepción opuesta, esto es la falta de derecho material, interés actual de legitimación activa de la demandante, señala que sin perjuicio de no haber esbozado norma alguna para sustentar tal excepción, su representada tiene legitimación activa para actuar en los presente autos, toda vez que los daños que suparte pretende sean indemnizados, han sido ocasionados en el inmueble de su propiedad, daños que han sido descritos en el libelo. Estos daños han sido causados por el actuar negligente de los demandados de autos.

En cuanto a la excepción de ineptitud del libelo del artículo 303 N° 4 en relación al artículo 254 N° 2 del CPC, la demandante se allanó a la excepción deducida subsanando el error en los siguientes términos: La demandante corresponde a doña Alicia Suilan Hanshing Cornely, su profesión es Psicóloga, divorciada, domiciliada en Costanera N° 450, Dpto 203, La Herradura Coquimbo. Finalmente, en cuanto a la excepción del artículo 303 N° 4 en relación al artículo 254 N° 4 del Código de Procedimiento Civil, solicitó el rechazo de esa excepción, por cuanto del tenor de la demanda se puede desprender el daño emergente, el cual consiste en la reparación de las redes de descarga, baño, techo, paredes, piso, tabiques, secado de las losas, impermeabilización de éstas y por consiguiente se detalla en este rubro la reparación completa del inmueble. Finalmente respecto a que su parte no habría señalado las supuestas fallas o defectos constructivos causante de los daños alegados, ello no es efectivo, toda vez que su parte ha detallado o explicado como la filtración de agua ha provocado daños al inmueble de su mandante a vía ejemplar la humedad provocada por la filtración con daños en las paredes del inmueble.



**Foja: 1**

En consecuencia, el Tribunal dejó la resolución para la definitiva.

A continuación la parte en su presentación escrita contestó la demanda, refiriendo que sus representadas han construido otros proyectos inmobiliarios de similar diseño tanto en la región como en todo el territorio nacional, sin que respecto de ninguno de ellos haya sido condenado o sancionado por este tipo de reclamos. Agrega además que en el caso de marras hay un incumplimiento de los requisitos necesarios para que opere la responsabilidad establecida en la Ley General de Urbanismo y Construcción a saber, según expone a) existencia de falla o defecto de construcción; b) existencia de daño y c) relación de causalidad entre las fallas o defectos de construcción y el daño producido.

En cuanto al primer requisito esto es la falla o defecto de construcción la actora fija como hechos una serie de fallas producidas en techumbres, instalaciones sanitarias, salas de caldera los que causan perjuicios a la contraria según esta expresa. Sin embargo ha dado cumplimiento íntegro a sus obligaciones constructivas, cumpliendo todos los procedimientos y entregando apoyo técnico a la inmobiliaria en las respuestas y consultas tanto de los propietarios, como de la administración del edificio, citando en este punto lo expresado por el profesor don Enrique Barros Bourie, en su libro Tratado de Responsabilidad Extracontractual, que indica que “tratándose de actividades que están sujetas a extensivas regulaciones de base técnica, se puede asumir que la observancia de las normas legales y reglamentarias es al menos un indicio de diligencia” .

Alega que las cubiertas de las techumbres, las disposiciones de los canales de agua lluvia y escurrimiento de agua, redes de descarga sanitarias se materializaron correctamente y conforme a los requerimientos legales y normativos, especificaciones técnicas, planos y demás antecedentes ingresados en la Dirección de Obras Municipales de Coquimbo para la tramitación y obtención del respectivo permiso de edificación y su correspondiente recepción final, lo cual se refleja en la obtención de dichos permisos, y en especial con el certificado de recepción definitiva, el cual no hubiese sido otorgado por la Dirección de Obras Municipales si el proyecto inmobiliario no se ajusta estrictamente a las normas constructivas.

Sin perjuicio de lo anterior, de las últimas visitas que la Inmobiliaria pudo realizar en el Condominio, se pudo observar que las cubiertas del edificio fueron intervenidas y reparadas por diferentes contratistas (no contratados por la



**Foja: 1**

Inmobiliaria) y con soluciones y materialidades diferentes a las recomendadas en su oportunidad por la Inmobiliaria y aprobadas por la Dirección de Obras Municipales de Coquimbo, y que fueron ejecutadas en forma deficiente, agregando que según sus revisiones se modificaron la materialidad material de la infraestructura y se evidenció la falta o negligente mantención y limpieza por parte de la comunidad, adjuntando fotografías de las citadas cubiertas, canal colector de aguas lluvias que según refiere dan cuenta de reparaciones irregulares, cubiertas corroídas por acción de agentes químicos producto de defectuosas mantenciones o supuestas mantenciones o supuestas limpiezas sin retiro de detergentes.

En cuanto a las instalaciones sanitarias del edificio, señala que estas fueron debidamente aprobadas por la Empresa Sanitaria Aguas del Valle y por la Municipalidad, cumpliendo con las exigencias constructivas y técnicas que exige la legislación vigente. Agregando que en una construcción de altura, como es el caso, pueden materializarse problemas de filtración debido, principalmente, al mal uso de los propietarios o residentes, por ejemplo, por la eliminación de elementos no orgánicos por el inodoro, falta de mantención interna adecuada, no renovación de sellos y flexibles, circunstancias todas que son ajenas a la responsabilidad de sus representadas; sin embargo aun cuando según expresa no era responsabilidad de su representada con el afán de colaborar con soluciones al buen funcionamiento de las instalaciones sanitarias, solicitó a la administración del edificio realizar las mantenciones pertinentes, toda vez que se pudieron observar problemas de obstrucción en las redes sanitarias con papeles higiénicos, pañales u otros elementos.

Sostiene que además las supuestas fallas que reclama la demandante, de ser ciertas, no sólo deberían haber afectado a su departamento, sino que también a otras unidades del edificio, en especial a las que se encuentran en los pisos superiores al de la demandante, manifestando que no han recibido reclamos ni solicitudes de inspección por temas de humedad, de lo que se infiere que no se descarta que dicha filtración no se deba a un problema derivado de la copropiedad, es decir, de aquellos que se enmarcan entre copropietarios, pues en ninguna parte del libelo se señala que ella haya realizado las gestiones para asegurarse que las filtraciones no se hayan producido por alguna causa que afecta el interior del departamento superior, sino que derechamente atribuyó dichos problemas a nuestras representadas y a fallas o defectos de la construcción. Puntualizando que en todo



**Foja: 1**

caso se intentó gestionar con el departamento superior una visita, pero ello no fue posible.

En cuanto al requisito de existencia del daño refiere que la actora alega la existencia de daño emergente, sin acompañar antecedente alguno que acredite tal daño; acto seguido solicita que se le pague el valor del precio de inmueble más la supuesta plusvalía, lo que a su entender importa un fin lucrativo injustificado de la demandante, pidiendo en definitiva una suma de \$55.000.000 que corresponderían a la reparación del departamento y en sus propias palabras para “que vuelva al estado en que se compró un departamento de lujo en un lugar que tendría una altísima plusvalía”, por lo que no solo pretende que se repare el daño sino que además que, prácticamente se le devuelva íntegramente el precio de compraventa por la cual adquirió el inmueble y además se le pague una mera expectativa como lo sería la plusvalía que demanda, recibiendo una triple reparación e indemnización, que sería un enriquecimiento injustificado, antojadizo, ilegítimo y abusivo.

Argumenta luego que la plusvalía es la diferencia positiva entre el valor de adquisición de un bien y su valor de venta, por lo que dicha diferencia sólo podría hacerse efectiva al momento de la venta de ese bien, por lo que antes de dicha venta sería una mera expectativa, toda vez que ella va a depender de una serie de causas extrínsecas al inmueble que a esta fecha son imposibles de determinar. En este sentido señala que uno de los requisitos elementales del daño es que este cierto, lo que no ocurre en este caso pues la plusvalía puede como ya ha referido puede variar por una serie de factores.

Por otra parte en cuanto a la petición del daño moral, señala, luego de conceptualizarlo, que el demandante debe acreditar que ha sufrido el daño alegado, no bastando solo su enunciación, tiene que acreditar la afección que señala haber sufrido.

A continuación y respecto del requisito de la relación de causalidad entre las fallas o defectos de construcción y los daños reclamados, sin embargo la vaguedad que presenta la demandante a su juicio es incompatible con una acción indemnizatoria. Sosteniendo que aun de estimarse que la normativa que regula la materia, establece una responsabilidad civil objetiva, no exime al demandante de acreditar que : existen fallas o defectos que en la construcción del inmueble no reparados; que dichas fallas o defectos generen perjuicio al demandante y que



**Foja: 1**

exista una relación de causalidad entre dichos perjuicios y las fallas o defectos en la construcción, citando nuevamente al profesor Barros Bourie quien en la misma obra ya citada expresa que la regla de la Ley de Urbanismo y Construcción no persigue imponer una responsabilidad por todo riesgo, sino simplemente imponer responsabilidad por defectos que sean atribuibles a su propio hecho” en este mismo sentido cita a continuación al profesor Hernán Corral Talciani quien sostiene que “En el régimen de la Ley de Urbanismo el factor de imputación es el concepto de “falla o defecto” de construcción”. Para luego precisar que el demandante debe probar que los perjuicios provienen de “fallas o defectos” en la construcción, sea durante su ejecución “o después de terminada”, por lo que es el demandante quien debe acreditar tales circunstancias.

El tribunal tuvo por contestada la demanda, llamando a continuación a las partes a conciliación, la que no se produce.

Con fecha 03 de febrero de 2021 se recibió la causa a prueba.

Con fecha 26 de mayo de 2022 se citó a las partes a oír sentencia.

**CONSIDERANDO:**

**I.- EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE DERECHO MATERIAL, DE INTERES ACTUAL Y DE LEGITIMACIÓN ACTIVA**

**PRIMERO:** Que en la audiencia de estilo realizada con fecha 01 de febrero de 2021, la parte demandada opuso la excepción de falta de derecho material, de interés actual y de legitimación activa, argumentando la falta de presupuestos materiales de la acción, en particular de un derecho material que fundamente la pretensión, interés actual y la legitimación de la actora.

**SEGUNDO:** En este sentido, y como bien señala el demandado el primero de ello se refiere a un derecho subjetivo de que sea titular el actor y que este esté reconocido en el ordenamiento jurídico; por su parte el interés actual importa que el citado derecho este efectivamente comprometido y no sea una mera expectativa y por último la legitimación es como refiere el demandado, la posición jurídica que ocupa el actor en el proceso.

Sobre el particular, debemos tener en cuenta que lo que persigue la acción impetrada por la demandante es, de acuerdo a su relato, la indemnización de perjuicios como consecuencia de los daños ocasionados en bienes respecto de los



**Foja: 1**

cuales refiere es titular y que en concreto se encuentran dentro del departamento o unidad que fuera adquirido por ella, por compraventa efectuada a la inmobiliaria demandada el año 2016, cuestión que no ha sido controvertida por la demandada, por lo que es en efecto existe un derecho a accionar por parte de la demandante, quien a su turno manifiesta un interés actual, pues expone que se ha provocado un daño , el cual recae sobre bienes que son de su titularidad y por ende posee de legitimación para ejercer la acción indemnizatoria.

Cuestión distinta es la acreditación de los hechos dañosos que refiere y la relación causal del daño que en el caso de marras corresponde a los defectos constructivos que alega, en definitiva como es que los defectos constructivos son los causantes del daño alegado, lo que resulta ser una cuestión de fondo, que se resolverá, al analizar la prueba rendida en autos; razón por la cual se rechazará la excepción opuesta.

**II EN CUANTO A LA EXCEPCION DE INEPTITUD DEL LIBELO**

**TERCERO:** Que en la misma audiencia citada en el considerando primero, los demandados opusieron la excepción de ineptitud del libelo fundados en que en primer término no se individualiza completamente la demandante, incumpliendo los presupuestos contenidos en el artículo 254 N° 2 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que no se señalan ni la profesión u oficio de la actora, como tampoco su domicilio. Y por otra parte se incumple con el requisito contenido en el N° 4 del citado artículo 254, esto sostiene que no contiene la exposición clara de los hechos en que se funda la demanda, exponiendo que no detalla los daños y perjuicios sufridos, ni como las supuestas fallas y defectos constructivos causarían estos daños.

**CUARTO:** Que al evacuar su traslado en dicha audiencia, la apoderada demandante junto con allanarse al primero de los presupuestos y corregir en consecuencia las omisiones al individualizar a la actora evacuo su traslado señalando que en cuanto a los exposición de los daños se desprende que el daño emergente consiste en la reparación de las redes de descarga, baño, techo, paredes, piso tabiques, secado de las losas, impermeabilización de estas, y en definitiva la reparación completa del inmueble. Asimismo expresa que se señalado también las fallas o defectos constructivos, particularmente la filtración de agua, y como ella ha provocado daños en el inmueble de su representado.





**Foja: 1**

**QUINTO:** Que teniendo presente el allanamiento de la demandante respecto del primero de los presupuestos alegados, y habiendo corregido el vicio que afectaba al libelo, completando la individualización de la actora, lo cual se tuvo presente para todos los efectos legales, corresponde entonces pronunciarse sobre la falta de exposición clara de los hechos en que funda la demanda.

Sobre el particular, es necesario señalar que la ineptitud del libelo procede, cuando el incumplimiento de los requisitos exigidos por el artículo 254 del Código de Procedimiento Civil es de tal entidad que vuelve ininteligible la demanda, es decir, debe sustentarse en hechos de gravedad e importancia que hagan la demanda vaga y confusa acerca de la causa de pedir y la cosa pedida, de forma tal que impidan al demandado efectuar una adecuada defensa.

**SEXTO:** Que en este sentido, el libelo de la demanda cumple formal y correctamente con las menciones del precepto legal señalado, pues en efecto relata los hechos que ocurrieron luego de la compraventa del departamento vendido y construido por los demandados, como asimismo luego de haber tomado posesión del inmueble se han producido una serie de daños en el mismo, atribuyendo ello a defectos de construcción y precisa cuales son los daños respecto de los cuales solicita la acción indemnizatoria, lo cual sin duda permite una adecuada defensa.

Cuestión distinta es el monto de las referidas indemnizaciones pedidas, pues ello dependerá de la prueba rendida y la acreditación de los presupuestos necesarios para la procedencia de dichas indemnizaciones, lo que en todo caso debe ser valorado por esta sentenciadora, siendo en consecuencia una cuestión de fondo, razón por lo cual se rechazará la excepción opuesta.

**III.- EN CUANTO A LAS TACHAS:**

**SEPTIMO:** Que en la audiencia de fecha 17 de mayo de 2019, la parte demandada opuso las tachas contempladas en el artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil, por carecer a su juicio de imparcialidad necesaria para declarar, manifestar un interés directo o indirecto en el pleito, al ser administrador del Condominio Jardín del Mar Dos, y que al haber un conflicto en el presente juicio un conflicto entre vecinos de los departamentos 2416 y 2516, por supuestos desperfectos al interior del segunda de la segunda unidad y que además carece de imparcialidad toda vez que es el administrador de una comunidad que mantiene diferentes asuntos judiciales con los demandados.



**Foja: 1**

**OCTAVO:** Conferido el traslado por el tribunal la demandante solicito el rechazo de la tacha con costas, toda vez que no se configura la tacha alegada, la cual se funda en meras suposiciones y no hechos relatados por el testigo, pues el deponente no ha hecho mención a conflictos entre copropietarios. Que además el testigo manifestó que el ingreso como administrador del condominio en cuestión en diciembre del año 2021 y no tenía conocimiento de un juicio entre las partes.

**NOVENO:** Que para acoger la causal de tacha invocada en este caso, conforme lo señala el numeral 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, es necesario que el deponente tenga en el pleito un interés directo o indirecto, y que dicho interés afecte la imparcialidad necesaria para declarar en juicio, lo que en todo caso debe ser ponderado por el Tribunal. En este sentido se entiende por interés ya sea directo o indirecto, aquellos de carácter pecuniario, el cual de existir y conforme se señala expresamente en la norma citada es facultad del tribunal determinar la falta de imparcialidad.

**DÉCIMO:** Que así las cosas, y conforme a las declaraciones realizadas por el testigo, no se desprende interés pecuniario de ninguna especie por parte del deponente, en primer término porque no ha señalado tener interés pecuniario alguno ya sea directo o indirecto en este juicio, máxime si ocupa el cargo de administrador sólo desde el mes de diciembre de 2021, y este litigio fue iniciado el año 2020, el cual en todo caso ni siquiera tiene como partes a la administración del Condominio Jardines del Mar dos, sino que es entre doña Alicia Hanshing e inmobiliaria Icasa Peñuelas S.A. y Constructora Azapa S.A., razón por la que a juicio de esta sentenciadora, no se dan los presupuestos necesarios para que concurra la causal invocada, por lo que la tacha opuesta será rechazada.

**DÉCIMO PRIMERO:** Que en la misma audiencia referida en el considerando séptimo, la demanda opuso las tachas señaladas en los numerales 1 y 7 del Código de Procedimiento Civil, en contra de don Jose Alejandro Moreno Fariña, tras haber manifestado que a la fecha de la presentación de la demanda, era cónyuge de la demandante y en caso de la segunda causal, por haber expresado que a la fecha de la declaración tiene una íntima amistad con la demandante, ha participando en eventos sociales y cumpleaños, ha concurrido al departamento de la demandante, razón por la que corresponde hacer lugar a las excepciones opuestas.



Foja: 1

**DÉCIMO SEGUNDO:** Que habiendo el tribunal conferido traslado de la incidencia, la demandada solicitó el rechazo de las tachas en primer lugar, porque la primera de ellas se debe considerar al momento en que se presta la declaración al tribunal, y habiendo señalado el testigo que se encuentra divorciado de la demandante, por lo que no se configura a su respecto la tacha formulada. En cuanto a la tacha contemplada en el N° 7 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, esta parte señala que no se configura la inhabilidad, por cuanto no ha precisado fechas ni circunstancias en las que ha tenido reuniones con la demandante, precisando que se encuentra separado hace más de 15 años con la demandante y divorciado hace más de tres; agregando que cuando concurre al departamento de la demandante, no lo hace a requerimiento de aquella, sino que es el administrador del edificio quien en conjunto con su hijo en común para que concurren a examinar el departamento, lo que no demuestra íntima amistad a la que hace referencia la norma precedentemente citada por lo que solicitó el rechazo de las tachas.

**DÉCIMO TERCERO:** Que en primer lugar para acoger las causal del N° 1 del artículo en cuestión, debe existir en este caso estado de casado entre el testigo y la parte que presente al testigo al momento de prestar la declaración. Que en este sentido y conforme expresa claramente el testigo “fui cónyuge de la demandante, separado hace más de 15 años y divorciado hace más de 3”, por lo que sin lugar a dudas al momento de la declaración el deponente no tiene la calidad de conyuge de la demandante, por lo que al no configurarse la causal invocada, la tacha opuesta será rechazada.

**DÉCIMO CUARTO:** Que en cuanto a la causal contemplada en el artículo 358 N° 7 del Código de Procedimiento Civil, y tal como lo ha señalado en forma reiterada la jurisprudencia, para acoger la inhabilidad del numeral 7 del artículo citado, deben concurrir dos elementos copulativos: primero, el testigo debe tener íntima amistad con quien lo presenta a declarar o enemistad respecto de la persona contra quien declara; y, segundo, la amistad o enemistad debe exteriorizarse a través de hechos graves que el tribunal calificará según los antecedentes expuestos.

Considerando que la incidencia se planteó sobre la base de una aparente íntima amistad que el testigo tendría con la demandante, y teniendo en cuenta que si bien el deponente reconoce tener una amistad con la actora, se deduce de su



**Foja: 1**

misma declaración al responder las preguntas para tachas que ello es en el contexto de haber sido cónyuges por lo que ha compartido eventos sociales, atendido el vínculo que mantenían, , pero no necesariamente refleja una íntima amistad, en los términos del artículo 358 N° 7 del Código de Procedimiento Civil, máxime si además dicho precepto, expresamente señala que “La amistad o enemistad deben ser manifestados por hechos graves que el tribunal calificará según las circunstancias” ; gravedad que por lo demás tampoco se vislumbra en este caso, por lo que la tacha en análisis será rechazada.

**IV.- EN CUANTO AL FONDO:**

**DÉCIMO QUINTO:** Que el demandante, a objeto de comprobar el fundamento de su acción, acompañaron la siguiente prueba documental:

En la presentación de fecha 17 de marzo de 2020:

1.- Copia de contrato de compraventa, mutuo e hipoteca para la adquisición de vivienda entre la Inmobiliaria Ecasa Peñielas S.A. a Alicia Suilan Hanshing Cornely y Banco de Chile, de fecha 21 de marzo dde 2016.

2.- Copia de Mandato Judicial conferido por la demandante a Matias Rodrigo Mundaca Campos y otros, de fecha 31 de enero de 2020.

En las presentaciones de fecha 25 de abril de 2022:

1.- Copia, reclamo en el Sernac, de fecha 18 de octubre de 2019, a nombre de Alicia Suilan Hansing Cornely en contra de las demandadas.

2. Copia de Informe Técnico de daños en el departamento N° 2416, Condominio Jardín del Mar, Coquimbo, de fecha 29 de septiembre de 2019, emitido por Michael Sommerville, Constructor Civil

3. Copia de requerimiento de reclamo Folio JDM-000993, de fecha 15 de diciembre de 2016, respecto de la propiedad de la demandante ubicada en el departamento 2416, de la torre B, N° de estacionamiento 45 y bodega 66, con indicación de las caducidades de las garantías del citado departamento.

4. Copia de Comprobante de ingreso de fecha 21 de marzo de 2016, a nombre Alicia Suilan Hansing Cornely por la cantidad de \$38.488.565, por concepto de cuota de financiamiento propio, respecto de oferta de compraventa N° 4518, de fecha 04 de noviembre de 2015, realizada a Inmobiliaria Ecasa Peñuelas, respecto



**Foja: 1**

del departamento 2416, tipo E; estacionamiento 155, bodega 64, del Condominio Jardín del Mar de Coquimbo.

5. Certificados de Dominio Vigente, de Hipotecas y Gravámenes y de Prohibiciones e Interdicción, en relación al inmueble inscrito a nombre de Alicia Suilan Hansing Cornely a fojas 7.323 N° 3649 del Registro de Propiedad, correspondiente al año 2016, compuesto del Departamento N° 416, del piso N° 24, bodega N° 66, y uso y goce exclusivo del estacionamiento superficial N° 45, todos del Condominio denominado “Condominio Jardín del Mar II” o “Edificio Jardín del Mar II”, con acceso por Avenida Costanera N° 5.415, de la comuna de Coquimbo, Provincia de Elqui, cuarta Región de Coquimbo.

6. Copia de Carta de Alicia Suilan Hansing Cornely a Héctor Duran, Administrador del Condominio Jardín del Mar, de fecha 19 de febrero de 2020.

7. Plan de pago, de fecha 20 de enero de 2020 del crédito hipotecario con el Banco de Chile por la Compraventa de Mutuo Hipotecario Plus, referida en el punto anterior.

8. Copia de Acta Notarial de fecha 17 de febrero de 2020 autorizada por el sr Notario Público de Coquimbo don Mariano Torrealba Ziliani respecto de la constitución de dicho ministro de fe en el departamento N° 2416, Avenida Costanera N° 5420, Edificio Jardín del Mar, Coquimbo y set de fotografías tomadas en dicho acto.

9. Set de 68 fotografías del departamento N° 2416, Avenida Costanera N° 5420, Edificio Jardín del Mar, Coquimbo.

En la presentación de fecha 26 de abril de 2022:

1. Copia de informe médico psiquiatra Doctor Pedro Torres Godoy, de fecha 27 de septiembre de 2019, sobre atención y diagnóstico de patologías de la demandante.

2. Copia de cadena de correos entre la demandante y distintos encargados de Servicio de Postventa de inmobiliaria Icasa S.A remitidos entre el 12 de diciembre de 2016 al 14 de septiembre de 2019.

3. Copia de correo electrónico de fecha 25 de abril de 2018 entre la demandante y don Jaime Indo, en representación del Comité de Administración del Edificio donde se ubica el departamento de la demandante.



**Foja: 1**

4. Copia de reclamo al Servicio Nacional del Consumidor ( SERNAC) de fecha 25 de marzo de 2019, efectuado por Alicia Hanshing Cornely en contra de Inmobiliara Ecasa S.A., reclamo numero RS2019D2861560.

En las presentaciones de fecha 16 de mayo de 2022:

1. Copia de Factura Electrónica N° 625443, emitida por comercial K Limitada, de fecha 08 de noviembre de 2019, por la suma de \$111.836.-

2. Copia de Factura Electrónica N° 616764, emitida por comercial K Limitada, de fecha 03 de octubre de 2019, por la suma de \$1.677.751.-

3. Copia de Factura Electrónica N° 622895, emitida por comercial K Limitada, de fecha 29 de octubre de 2019, por la suma de \$141.772.-

4. Copia de cotización N° 286, emitida por Servicio Electrónico Construcción Marcelo Jonathan Moya Sanchez E.I.R.L. de Noviembre de 2019, por la suma de \$349.460.-

5. Copia de Cotización N° 707549 emitida por MK, de fecha 10 de septiembre de 2019.

6. Copia de presupuesto de instalación realizado por don Sergio Flores, de fecha 23 de septiembre de 2019,

7. Nota de Venta N° 503588, de fecha 13 de diciembre de 2019, emitida por MK a la demandante.

8. Presupuesto de Aluminios, cristales y espejos, emitido por PML Aluminios, de fecha 25 de octubre de 2019.

9. Copia de informe técnico del Ingeniero Constructor don Rodrigo Olivares, respecto del departamento N° 2416 de la Torre II, del Condominio Jardín del Mar de Coquimbo, de fecha 29 de enero de 2020.

10. Copia de escrito en causa rol 1767-2018, seguida ante el Tercer Juzgado de Letras de Coquimbo, caratulada "Condominio Jardin del Mar con Inmobiliaria Ecasa Peñuelas.

11. Copia de carta remitida por don Daniel Orcini Yacori a don Héctor Duran, en su calidad de administrador del Conjunto Habitacional Jardín del Mar, de fecha 20 de agosto de 2018.



**Foja: 1**

12. Copia de estado de cuenta trimestral de crédito de consumo de fecha 31 de marzo de 2022, a nombre de la demandante.

13. Copia de comunicación trimestral de Crédito Hipotecario del Banco de Chile de fecha 01 de abril de 2022, remitida a la demandante.

14. Copia de nómina histórica de cobros y pagos correspondiente al departamento 2416, del Conjunto Habitacional Jardín del Mar Coquimbo, Torre N° 2 correspondiente a los meses de enero a diciembre entre los años 2020 a 2022 a nombre de la demandada.

15. Copia de requerimiento de reparación remitido por la demandante al departamento de postventa de la Inmobiliaria Ecasa Peñuelas S.A., de fecha 25 de agosto de 2018.

16. Copia de correo electrónico de Patricio Polanco Dabed, propietario de los departamentos 902 y 1504 de la Torre Uno del Conjunto habitacional Jardín del Mar de Coquimbo.

17. Copia de correo electrónico remitido por don Marcelo Zenteno a Jaime Aguilera de fecha 11 de mayo de 2018.

18. Copia de correo electrónico de doña Ana Juica Carvajal encargada de postventa de Inmobiliaria Ecasa Peñuelas S.A., de fecha 05 de junio de 2018.

19. Copia de formulario aviso de siniestro emitido por BanChile de fecha 03 de junio de 2019.

En las presentaciones de fecha 17 de mayo de 2022:

1. Contrato de Arrendamiento, de fecha 13 de septiembre de 2019, entre Guillermo Segundo Hanshing Chen y doña Alicia Suilan Hanshing Cornely, respecto de una habitación de la propiedad ubicada en Avenida Costanera N° 450, departamento N° 203, Coquimbo, con derecho al estacionamiento N° 31.

2. Presupuesto de reparación del departamento N° 2416, ubicado en el Condominio Jardín del Mar, extendido por la empresa PROHAUS Arquitectura & Construcción, de fecha 6 de mayo de 2022.

En la presentación de fecha 18 de mayo de 2022:



**Foja: 1**

1. Copia de Informe Médico Psiquiátrico a nombre de la señora Alicia Hanshing Cornely, por la Psiquiatra Doctora Claudia Fernández Alarcón, de fecha 18 de abril de 2022.

2. Copia de boleta de honorarios N° 2885, de la doctora Claudia Fernández Alarcón a la señora Alicia Suilan Hanshing Cornely, por un monto de \$200.000.-, de fecha 18 de abril de 2022.

**DÉCIMO SEXTO:** Que asimismo la parte demandante, en la audiencia de fecha 17 de mayo de 2022, rindió prueba testimonial compareciendo al efecto doña Claudia Elvira Fernández Alarcón, don Ángel Rodrigo Romero Alanis, don Claudio Andres López Pavez, don José Alejandro Moreno Fariña y don Juan Alfredo Rene Latorre Piazzoli.

Doña Claudia Fernández Alarcón, refiere ser Psiquiatra y que atendida su expertiz, puede dar cuenta de un daño emocional de la demandante, expresando que al ser su médico tratante desde finales del año 2019, señalando que el motivo de la consulta es un severo cuadro ansioso depresivo reactivo a una experiencia negativa que ella estaba viviendo en relación a graves desperfectos de su departamento, el que había comprado hace algunos años atrás, el cual según le refiriera la demandante se encontraba inhabitable por humedad y filtraciones. Agrega que si bien ha iniciado el tratamiento la evolución no ha sido favorable, manteniéndose los síntomas y a empeorar toda la vertiente ansiosa atendido a su juicio la persistencia de los estresores iniciales y se agrega además, la experiencia de una sensación de menoscabo, de no ser escuchada en su demanda de reparación de inmueble, de desacreditación de lo que ella expone, comenzando paulatinamente síntomas físicos equivalentes de angustia, como tic facial, temblor de extremidades, conductas evitativas, insomnio, pesadillas con contenido de abuso, que le impiden desenvolverse normalmente en el ámbito social y en su desempeño laboral. Agrega que doña Alicia no tiene antecedentes psiquiátricos previos, por lo que es posible determinar que esta situación actual constituye un daño emocional secundario a la experiencia descrita, concluyendo que ella mantiene tratamiento especializado hasta la época de la declaración.

En cuanto a que si los graves desperfectos en el departamento de la demandante son la causa directa y exclusiva del cuadro ansioso depresivo reactivo que está experimentando la demandante, expone que en la primera etapa de sus síntomas si,





**Foja: 1**

los cuales agrega que han ido empeorando o se mantienen toda vez que se suman estas experiencias donde la demandante busca ayuda, busca reparación y no es escuchada, lo que ha sido un contenido relevante en el último año de tratamiento.

Asimismo refiere que las consecuencias de la sintomatología en el ámbito laboral y social, es que ella se tiende a aislar, se siente insegura, enlentecida en lo psicomotor, agregando ideas o sensación de miedo y menoscabo que interfieren en funciones cognitivas como capacidad de análisis, memoria, alerta, lo que interfiere en su trabajo.

En cuanto a la afectación de sus relaciones familiares, al ser repreguntaba sobre la materia, señala que estas caben dentro de las relaciones sociales.

Sobre la periodicidad de la sintomatología que sufre la demandante refiere que es de carácter permanente, existiendo periodos donde esta se intensifica y otros que son más leves. Puntualizando que si bien el diagnostico central es un cuadro ansioso depresivo reactivo a experiencia negativa, han aparecido síntomas propios de estrés postraumático, sin configurarse completamente.

Efectuada la contra interrogación a la deponente, respecto al tratamiento al que está sometida, la demanda expresa que es farmacológico, puntualmente antidepresivos y ansiolíticos más apoyo psicoterapéutico.

En cuanto a cómo le consta que la demandante no tiene antecedentes psiquiátricos previos, ni daño emocional, refiere que dicho antecedente lo obtiene del relato de doña Alicia, a partir de la anamnesis clínica, esto es un relato guiado a través de una entrevista con técnica semi estructurada.

Don Álvaro Romero Alaniz expresa que no tiene conocimiento de la celebración del contrato de compraventa entre las parte de autos, toda vez que ingreso como administrador del Condominio Jardín del Mar, torre uno y torre dos, el tres de diciembre de 2021, pero de acuerdo a los datos que existen de los propietarios de la torre dos, la demandante registra propiedad del departamento 2416.

Contrainterrogado el testigo este señala que la demandante habita el departamento, lo que sabe porque la visitó el 20 de abril del año en curso cuando fue a presentarse como nuevo administrador. En cuanto a registro de visitas recibidas por la demandante, señala que no tiene conocimiento sobre la materia, porque no es su función. En cuanto al cobro de gastos comunes, estos le son cobrados mes a mes,



**Foja: 1**

pues señala que hace uso de todos los espacios comunes de la comunidad, en cuanto a los consumos de servicios básicos explica que no tiene conocimiento porque no son temas de su competencia.

En cuanto a las condiciones que se encontraba el inmueble a la época de su visita en el mes de abril señala que pudo ver que el cielo del baño, presentaba humedad propia de una fuga de agua de la parte superior, lo que verificó con la palma de su mano y pude constatar que era reciente.

Respecto de desperfectos o fallas del departamento de la demandante, señala que solo tiene conocimiento de lo que evidencio el referido 20 de abril de 2022, realizando en ese momento el reclamo respectivo al deponente en su calidad de administrador del condominio.

En lo referente a si la filtración de agua prevenía del departamento superior, numerado con el 2516, expresa que se revisó dicha unidad los días 20 y 21 de abril del año en curso, y no se detectó dentro de dicho departamento, ninguna fuga de agua, deduciendo que podría provenir de una cañería dentro de la estructura de hormigón del edificio.

Sobre la responsabilidad de los hechos materia del juicio por parte de la empresa constructora Azapa S.A., concluye que le corresponde responsabilidad, por tratarse de temas constructivos, y de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcción son 10 años de garantía para poder reclamar.

Contrainterrogado el deponente expresa que la ley de copropiedad establece un procedimiento en caso de que se viera comprometida la seguridad o la conservación de los bienes comunes o de sus unidades por motivos de filtraciones, permitiéndole a la administración ingresar a la unidad donde se origina la filtración para repararla, reiterando sobre el particular que se ingresó al departamento 2615, el presente año los días 20 y 21 de abril y no se detectó fuga, revisando debajo de la tina de la tina del mentado departamento no presentando humedad.

En cuanto al hecho de que la comunidad sea responsable de las mantenciones de los espacios comunes, señala que esto es efectivo precisando que el 2021, la administración anterior, contrató los servicios de una empresa de Santiago, que instaló en las techumbres cubiertas, carpeta asfáltica, lo que se realiza anualmente en el mes de septiembre. Finalmente respecto de mantenciones anteriores al año 2021, indica que no tiene conocimiento de aquellas.



**Foja: 1**

Don Claudio López Pavez, manifiesta que la demandante es dueña del departamento 2416 torre dos, desconociendo el precio pagado pagado por la compra, indicando a continuación que el es dueño de departamentos en la torre uno. Expresa que lo declarado le consta porque el tuvo que agregarla a un grupo de whatsapp de arriendo donde solo hay dueños entonces el averiguo con el administrador que la demandante era dueña, no recordando en que época obtuvo dicha información.

Precisa que el grupo generado en la red social señalada la hace como cualquier particular que general un grupo en este caso de vecinos. En cuanto al hecho de si es correcto que el administrador señale quien es dueño, expresa que ello es correcto pues se han tenido problemas en distintos departamentos, incluso una fuga en un departamento que estaba deshabitado, y fue muy difícil encontrar al dueño, para poder abrir el departamento y encontrar la fuga. Indicando a continuación que en todo caso la información de propietarios se puede obtener del Conservador de Bienes Raices de Coquimbo, ingresando el nombre de la persona y le indica cuantas propiedades tiene la persona en la comuna que abarca dicho Conservador.

Contrainterrogado, aclara luego que las filtraciones a las que se refirió en su declaración anterior era respecto de un departamento de la torre uno, puntualizando que las filtraciones en ese caso fueron subsanadas y eso lo supo porque se lo comentaron los dueños del citado inmueble, desconociendo sobre el particular, si se trataba de un conflicto de copropietarios.

En cuanto al punto numero dos indica que el inmueble de la demandante si tiene desperfectos, los cuales son principalmente guardapolvos hinchados, manchados, pintura hinchada y despegada, muebles y paredes con hongos, mal olor., puntualizando que dichos desperfectos los vio el año 2019, a través de imágenes que llegaron en el grupo de whatsapp. En cuanto a los lugares donde se presentaban los desperfectos, según lo que el vio, se encontraban en baño de visita, pasillo para ingresar a los dormitorios, baño matrimonial. Si bien expresa que fueron reparados luego señala que se mantiene la caída de agua, precisando que se hicieron trabajos, pero la humedad sigue hasta la fecha de la declaración, lo que le consta porque la dueña se lo ha señalado.

Contrainterrogado, manifiesta que no tiene conocimiento de que el departamento este habitado en la actualidad, que si bien el tiene entendido que en verano hubo



**Foja: 1**

arrendatarios, estos se fueron por el mal olor que hay en el lugar, precisando que sólo estuvieron un día o dos, y eso lo supo por los dichos de la corredora que les arrendo el lugar.

Precisa que no sabe si la filtración de agua proviene del piso anterior, desconociendo si los malos olores u hongos son causados por otro motivo.

En cuanto a la responsabilidad de la empresa constructora, concluye que si no sabe que es lo que causa la humedad no puede determinarse tampoco la responsabilidad de la citada empresa, sin embargo señala que en su experiencia en el caso del condominio, la mayoría de las fugas de agua han sido por mala construcción, señalando como ejemplo cañerías plásticas pinchadas con fierro de construcción, sifones mal puestos.

Sobre los daños o perjuicios sufridos, indica que este tipo de departamentos se arriendo entre los \$600.000.- y 800.000.- mensuales en caso de año corrido, agregando luego que ese el daño monetario, también refiere que hay daños que tensan a las personas porque confían en las empresas a las que le pagan la propiedad, a lo que agrega el hecho de llevarse mudanza en caso de irse, pagar arriendo.

Respecto a los meses de verano refiere que el valor del arriendo va desde los \$120.000.- a \$160.000.- por noche mas \$25.000.- por aseo final.

Agrega además que producto de los daños la dueña de la propiedad tuvo que ir a vivir a otra propiedad, desconociendo en que fecha ocurrió aquello

En cuanto al incumplimiento de las normas de construcción de las demandadas, señala que efectivamente existe incumplimiento, ello porque el techo del edificio no está impermeabilizado, ni bien diseñado, los estacionamientos se llueven y les cae agua con oxido a los techos de los autos, lo que solucionaron poniendo canaletas a los techos de los estacionamientos, refiriendo que ello le consta porque tiene dos departamentos en el condominio.

Contrainterrogado señala que la referencia a la techumbre del edificio se trata de un espacio común, indicando luego que el Instituto de Investigación de la Universidad de Chile, realizó un estudio de permeabilidad que concluyó que este no cumplía con la norma, documento que señala que probablemente se encuentra en la demanda que se le hizo a la inmobiliaria.



**Foja: 1**

Finalmente precisa que los dos departamentos que posee el deponente no se encuentran en la misma torre donde se encuentra la unidad de la demandante.

Don José Moreno Fariña, señala que la demandante efectivamente celebró una compraventa con la demandada cuyo precio correspondía a 4.120 Unidades de Fomento, adquirido con crédito hipotecario.

Señala que el inmueble comprado a la demandada adolece de desperfectos o fallas, lo que conoce porque tuvo que ante el llamado de explosiones en el porcelanato, problemas de filtraciones sobre el espejo en el baño del corredor, donde van las luminarias, las que al ser sacadas dejó caer mucha agua que estaba acumulada, y que se encontraba al lado de un ducto que pertenece al edificio, que baja desde la azotea a nivel de tierra, por el que hay tuberías según indica y para acceder a él hubo que romper una pared del pasillo, constatando que estaba totalmente mojada, y que al iluminar se podía apreciar que no provenía del departamento superior, sino que escurría del ducto de ventilación, por lo que concluye que la filtración proviene de la azotea. Precisa que pudo ver unos videos realizada por una empresa de expertos, en el cual se ve claramente que el agua que se acumula en el techo en vez de escurrir por canaletas hacia el exterior, se filtra hacia el edificio, problema que según entiende se presentó en ambas torres en más de 30 departamentos, haciendo referencia luego a una demanda colectiva que según refiere cuenta con sentencia definitiva de la Corte Suprema, contra las demandadas, demostrándose claramente a su entender los errores estructurales y de diseño que los desperfectos en el departamento de la demandante., los cuales permanecen a la fecha de su declaración.

Repreguntado indica que concurrió a examinar el departamento el año 2019, viendo el video del informe pericial en los meses siguientes.

En cuanto a si la empresa constructora ha reparado los defectos o fallas, expone que en esa misma época hicieron una reparación e intentaron cerrar la pared de donde se había detectado la salida de agua, pero que dichas reparaciones no resolvían el problema, pues la caída de agua era permanente, no correspondiendo a una rotura de cañería sino a una acumulación en los techos y que escurre por los ductos hacia los departamentos que están más abajo, cuestión que también refirió el administrador anterior.



**Foja: 1**

Contrainterrogado el deponente si los problemas de techumbre se deben a una deficiente o nula mantención de ellas o a cambios de materiales inapropiados, responde que entiende que fue la forma en como se entregaron los departamentos, precisando en definitiva que no es esa la razón.

Consultado respecto de que la inmobiliaria es la primera propietaria responde afirmativamente, señalando que la constructora demandada es la que construyó el edificio y por lo mismo tiene que responder.

Respecto a los perjuicios manifiesta que el departamento quedo inhabitable, por lo que la demandante tuvo que buscar otro lugar para vivir, no pudiendo tampoco arrendarlo en temporada, pues indica hay que repararlo. En este orden de ideas, continua exponiendo que la forma en que trató la inmobiliaria a la demandante, no atendiendo los requerimientos efectuados, le provocaron un estrés importante, precisando que incluso tuvo que dejar de trabajar, agregando que del tiempo que el estuvo ahí, no asumieron ninguna responsabilidad y trataron de culpar a la administración.

Al ser repreguntado refiere que en cuanto a afectación emocional el testigo entiende que requirió apoyo médico, lo que sabe por lo que le han dicho sus hijos. Asimismo puntualizó que dejo de trabajar entre 12 a 15 meses. Del mismo modo sus hijos le indicaron que tuvo que arrendar en otro lugar para vivir. Concluyendo que los desperfectos causaron daños de distinta índole en los bienes de la demandante, humedad, hongos , incluso al interior del muro

Contrainterrogado sobre el traslado a otro inmueble para vivir en calidad de arrendataria y que sufrió efectos psicológicos reitera que ello lo sabe porque fueron sus hijos quienes se lo manifestaron.

Por ultimo indica que existe una acción culpable por parte de las demandadas, que resulta del incumplimiento de las normas de construcción del edificio, lo cual ya quedo demostrado según expresa en la causa colectiva de la comunidad contra las demandadas que resultaron ya condenadas. Agrega que el acceso a los ductos en vez de encontrarse en las áreas comunes como pasillos o cajas de escalas de los edificios, se encuentran al interior de los departamentos, pasando por el medio de ellos.

Don Juan Latorre Piazzoli, señala que es efectivo y evidente que el inmueble respecto del cual la demandante celebró un contrato de compraventa con la



**Foja: 1**

inmobiliaria demandada adolece desperfectos o fallas en su construcción, expresa que en su calidad de corredor de propiedades, tomo contacto con la demandante doña Alicia Hanshing, a fines del año 2019, con el objeto de tomar en arriendo dicho departamento, por el periodo de verano, por lo que lo que lo visito expresando que pudo constatar el grave daño que tenía, precisando que se trataba de daños estructurales y de humedad constante, porque el agua filtraba permanentemente, escurriendo por los muros y los pisos. Agrega que luego de un par de semanas tomo contacto con la demandante, quien me indico que no iba a poder arrendar el departamento, precisando que se encontraba muy afectada. Luego refiere que la volvió a contactar en marzo del año 2020, para ver la posibilidad de arrendar el inmueble entre los meses de marzo a diciembre de 2020, y al concurrir al departamento, se percata que se encontraba en las mismas condiciones.

Repreguntado el testigo, precisa que la humedad y agua había levantado las baldosas y el piso con agua, al igual que el pasillo que llevaba a los dormitorios en iguales condiciones de humedad, lo mismo que el baño del pasillo, lo que se apreciaba tanto en muros, piso, sector del shaft de ventilación, concluyendo que lo que mas le llamó la atención fue el cielo del departamento pues la losa goteaba agua por una parte del conducto eléctrico, donde se encontraba el espejo del baño, y que el baño en suite se encontraba en similares condiciones. Asimismo expresa que no tiene claro si los defectos que describió se mantienen a la fecha de su declaración pues refiere que no ha ido desde hace un año atrás.

Respecto al lugar de donde provienen las filtraciones, al ser contrainterrogado, indica que a su parecer provienen de la parte superior del departamento, particularmente de la azotea del edificio, y eso lo sabe porque tuvo a la vista videos, informes e imágenes, indicando que los expertos señalaban que el hormigón no se encontraba bien compensado, agregando que por lo que el sabía el departamento superior al de la demandante, también se encontraba en similares condiciones.

Siendo contrainterrogado respecto al hecho de que el reglamento de copropiedad permita el arriendo por temporadas, expresa que lo desconoce, pues eso es tenor de la parte arrendadora.

En cuanto a los daños o perjuicios sufridos, expone que ellos son evidentes, recalcando que vio a la demandante muy afectada. Considera sobre el punto de los



**Foja: 1**

perjuicios económicos que la compra del departamento objeto de la litis es una inversión mixta, es decir puede ser tanto para vivir, como rentabilizar, no pudiendo cumplir ese objetivo pues el daño es grande, puntualizando que por un lado deja de percibir rentas y por otra parte se le encarecen los costos, debido a que ha tenido que arrendar en otro lugar.

Repreguntado el testigo sobre el valor en que tenían considerado arrendar el departamento, indica que para el caso de la época estival se había considerado un monto diario de \$90.000.- y \$120.000.- y en el caso de ser de marzo a diciembre de \$400.000 a \$500.000.-

Repreguntado respecto de si sabe desde cuando la demandante arrienda otro departamento, explica que desconoce la fecha exacta, pero que es desde el año 2019, y que el valor del arriendo asciende a \$450.000.-

Contrainterrogado el testigo respecto de como le consta expresa que así se lo informo la demandante.

Asimismo se le contrainterroga respecto de si el arriendo del departamento se producía en época estival durante el periodo de pandemia, el valor sería el mismo que señala en su declaración, manifiesta que de acuerdo a su experiencia si pudo haberse arrendado, puesto que por una parte el aforo lo permitía y por otra el mercado lo requería.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que la parte demandada, a objeto de sustentar su defensa, acompañó la siguiente prueba documental:

En las presentaciones de fecha 17 de mayo de 2022, folios 117 y 118:

1. Copia de inscripción de Reglamento de Copropiedad “Edificio Jardín del Mar II” , de fojas 4432 N° 2021 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2015 del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo.
2. Copia de Ley N° 19537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.
3. Copia de Ley N° 21442 sobre Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
4. Copia de Acta de Entrega N° 00025, de fecha 19 de julio de 2016 del departamento 2516 suscrito por la demandante.





**Foja: 1**

5. Copia de Acta de Procedimiento Postventa N° 00058, de fecha 19 de julio de 2016, suscrito por la demandante.

6. Copia de Acta de Conformidad, firmada por la demandante con fecha 01 de marzo de 2017, por el cual recibe conforme trabajos en baño 2 de su departamento.

7. Copia de Acta de Entrega N° 00036, de fecha 22 de marzo de 2016, por la cual la demandante dio su conformidad con la entrega del departamento 2416 y acusó recibo del manual de uso y mantención de la vivienda, reglamento de copropiedad y planos de instalaciones de alcantarillado, agua potable, alumbrado, corrientes débiles

8. Copia de Acta de Procedimiento Postventa N° 00038, de fecha 22 de marzo de 2016, con constancia de la recepción por parte de la demandante.

9. Copia de contrato de construcción de obra material inmueble por suma alzada, Condominio Jardín del Mar II Etapa – Peñuelas, de fecha 17 de junio de 2013, entre Inmobiliaria Ecasa Peñuelas S.A. y Empresa Constructora Azapa S.A.

10. Copia de Permiso de Edificación N° 330 de fecha 01 de julio de 2013, otorgado por la Dirección de Obras de Coquimbo, respecto del proyecto denominado Condominio Jardín del Mar II.

11. Copia de Modificación de Permiso de Edificación N° 62 de fecha 06 de febrero de 2015, otorgado por la Dirección de Obras de Coquimbo, respecto del proyecto denominado Condominio Jardín del Mar II.

12. Copia de Recepción Definitiva de Obras de Edificación N° 135 de fecha 26 de mayo de 2015, otorgado por la Dirección de Obras de Coquimbo, respecto del proyecto denominado Condominio Jardín del Mar II.

13. Copia de Especificaciones Técnicas del proyecto denominado Condominio Jardín del Mar II, emitida por Inmobiliaria Ecasa Peñuelas S.A.

14. Copia de Informe de Recepción Definitiva Total de fecha 04 de mayo de 2015, emitido por la arquitecto doña Marcela Hormazábal Mutis, revisora independiente del proyecto denominado Condominio Jardín del Mar Etapa II



**Foja: 1**

15. Copia de Reglamento de Instalaciones Domiciliarias de Agua Potable y Alcantarillado (RIDDA), emitido por el Ministerio de Obras Públicas, publicado con fecha 28 de enero de 2003, promulgado el 25 de enero de 2002.

16. Copia de Informe Técnico Proyecto Sanitario de Alcantarillado Condominio Jardín del Mar de fecha 25 de junio de 2018, elaborado por el Ingeniero Constructor Jorge Patricio Olguín Arellano

17. Copia de Certificado de Instalaciones de Agua Potable y Alcantarillado N° 109 de fecha 01 de abril de 2015, otorgado por Aguas del Valle S.A.,

18. Copia de Carta N° 20684, emitido por Aguas del Valle S.A., con fecha 09 de junio de 2014, por el cual se informa que, revisados los antecedentes presentados y conforme a la reglamentación vigente, el proyecto domiciliario de la propiedad ubicada en Av. Costanera N° 5415, comuna de Coquimbo, fueron aprobados por dicha empresa y archivados en sus registros.

19. Copia de escritura pública denominado Reconocimiento de Documento y Firma, otorgado con fecha 19 de diciembre de 2018, ante el Notario Público de Santiago don Andrés Felipe Rieutord Alvarado, respecto del informe denominado “Verificación Cubierta Edificios Proyecto Habitacional Jardín del Mar, Coquimbo”, emitido por don René Guerra Cañete, don Ramón Schmidt Coke y don Felipe Bahamondes Cid, todos ingenieros civiles del DICTUC,

20. Copia de Oficio Ord. N° 270 de fecha 12 de septiembre de 2016, emitido por el Director de Obras Municipales de Coquimbo, dirigido a don Antonio Jarufe, representante del Condominio Jardín del Mar

21. Copia de acta de conformidad de entrega de trabajos en sala de caldera sistema solar-calderas edificio 1 y 2 del Condominio Jardín del Mar, de fecha 18 de diciembre de 2015, suscrito por don Jaime Aguilera, Administrador del Condominio Jardín del Mar,

22. Copia de cadena de correos enviados por doña Ana Juica Carvajal, encargada de Postventa de la Inmobiliaria, dirigidos a doña Victoria Novoa, propietaria del departamento 2516 del Condominio Jardín del Mar II, departamento inmediatamente superior al de la demandante,



**Foja: 1**

23. Copia de cadena de correos enviados entre don Mauricio Gutiérrez, coordinador de comunidades y clientes de la Inmobiliaria, y don Héctor Durán, administrador de Condominio Jardín del Mar II.

24. Copia de carta de fecha 16 de septiembre de 2019, remitida por el Departamento de Post Venta de la Inmobiliaria, a doña Victoria Novoa, propietaria del Departamento 2516 Condominio Jardín del Mar.

25. Copia de Acta de Conformidad, firmada por don Alejandro Fernández con fecha 03 de abril de 2019, propietario del departamento 2617 de la Torre B del Condomio Jardín del Mar.

26. Copia de correo electrónico de fecha 09 de mayo de 2017, enviado por don Mauricio Gutiérrez, encargado de gestión de comunidades y clientes de Ecasa, para don Héctor Durán, administrador del Condominio Jardín del Mar.

**DÉCIMO OCTAVO:** Que asimismo la parte demandada en la audiencia de fecha 18 de mayo de 2022, rindió prueba testimonial compareciendo al efecto don Luis Alejandro Correa Abarca y doña María Francisca Inostroza González

Don Luis Correa Abarca afirma que en el inmueble referido no quedan fallas ni desperfectos, ni por diseño ni por materiales. Ello le consta porque cuando se entregan los edificios a las inmobiliarias, posteriormente a los propietarios no presentan desperfectos, lo que se puede verificar en los documentos respectivos, esto es acta de entrega a la inmobiliaria, acta de recepción final de la municipalidad y acta de entrega a los propietarios. Sobre el punto al ser repreguntado refiere que para la obtención del respectivo permiso de edificación y su recepción final se debió haber aprobado conforme a la normativa vigente, para la obtención del permiso y recepción final municipal.

Contrainterrogado el testigo señala que no tiene certeza de haber ingresado al departamento 2416 del Edificio Jardín del Mar, indicando luego que cree que dicha obra se entregó el año 2015.

A continuación declara que a la empresa constructora Azapa S.A., no le cabe responsabilidad en los hechos materias del juicio, indicando que el que debe responder es el propietario del departamento superior en este caso, agregando que ello atendida la tardanza en permitir el ingreso a la constructora a reparar y



**Foja: 1**

observar el problema en el departamento superior. Ello le consta por correos electrónicos del año 2019, según manifiesta.

Asimismo expresa que no existe una acción culpable de parte de la demandada.

Por otro lado refiere que si es efectivo que las filtraciones tendrían su origen en los ineficientes trabajos externos y la falta de mantención de la misma, lo que le consta, porque el 2018 manifiesta haber visitado la techumbre del edificio que corresponde a la torre dos Jardin del Mar.

Doña María Inostroza González, señala que no es efectivo que la que el inmueble objeto de la litis adolece de defectos o fallas, agregando que para la obtención final de las obras se dio cumplimiento a toda la normativa vigente y estricto cumplimiento a los planos, especificaciones técnicas y demás documentos solicitados por la ley.

Contrainterrogada indica la testigo que no ha ingresado al departamento de la demandante.

Expresa que no le consta tampoco la responsabilidad de la empresa constructora Azapa S.A., agregando que las demandadas actuaron con la debida diligencia, señalando también que las mantenciones y reparaciones en la cubierta y techumbre con posterioridad al temporal del año 2015, debía realizarlo la administración, toda vez que entregado el edificio a la administración, quien se hace cargo de las mantenciones, lo que sabe por la fecha de la recepción municipal, que es anterior, según puntualiza al evento climático referido

**DÉCIMO NOVENO:** Que con fecha 09 de junio del año en curso se decretó como medida para mejor resolver, la designación del perito constructor civil don Sebastián Eduardo Carvajal Acuña, quien fue notificado con fecha 22 de junio del corriente, y cuyo informe pericial se tuvo por evacuado con fecha 16 de agosto de 2022.

**VIGÉSIMO:** Que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 18 inciso 1° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones “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**

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 aquella” .

**VIGESIMO PRIMERO:** Que en efecto, la ley citada atribuye responsabilidad sin culpa al propietario primer vendedor, quien de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, es el ' titular del dominio del inmueble en que se ejecutó una obra y que realiza, a cualquier título, después de su recepción definitiva, la primera enajenación de la totalidad o de cada una de las unidades vendibles". Esta responsabilidad también alcanza, de la forma en que la norma lo previene, a los profesionales que intervienen en la ejecución de la obra, y a las personas jurídicas a quienes se encarga la construcción.

**VIGESIMO SEGUNDO:** Que atendido lo expuesto, y haciendo la ley responsable al propietario primer vendedor de todos los daños que provengan de fallas o defectos en ella, por la sola constatación del perjuicio, tanto la doctrina como la jurisprudencia han vislumbrado en este caso una hipótesis de responsabilidad estricta. Sin embargo no se trata de una responsabilidad objetiva absoluta, fundada únicamente en la causación de un daño, sino de un modelo de responsabilidad estricta calificada por factores de imputación adicionales a la causalidad, pero diversos de la culpa subjetiva (actividad riesgosa, producto defectuoso, cosas peligrosas). Factor que en el caso de la Ley de Urbanismo y Construcciones se traduce en el concepto de falla o defecto de construcción. (Hernán Corral Talciani, 2010. Responsabilidad civil en la construcción de viviendas. Reflexiones sobre los regímenes legales aplicables a los daños provocados por el terremoto del 27 de febrero de 2010. Revista Chilena de Derecho. V. 37 N. 3).

**VIGÉSIMO TERCERO:** Que considerando lo planteado, la controversia radica en determinar o esclarecer si los daños alegado por la actora en la unidad o departamento de ésta, se producen o son consecuencia de las graves fallas de que dan cuenta los actores en estos autos respecto de la construcción del edificio .

**VIGESIMO CUARTO:** Que asimismo la parte demandada alegó que los daños provocados en el inmueble de la demandada se produjeron principalmente como consecuencia de nulas o deficientes mantenciones de infraestructura de uso común del edificio ubicado en el Condominio Jardín del Mar, en particular la torre II.



**Foja: 1**

En este sentido, y de acuerdo a la documentación acompañada en autos por la demandada, y que no fuera controvertida por la actora, en especial la copia de permiso de edificación de fecha 01 de junio de 2013 y su modificación de fecha 06 de febrero de 2015, Copia de Recepción definitiva de obras de Edificación, de fecha 26 de mayo de 2015, todos instrumentos otorgados por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Coquimbo; carta N° 20684 emitido por Aguas del Valle S.A. con fecha 09 de junio de 2014, que informa que el proyecto domiciliario donde se encuentra el departamento de la demandante, fueron aprobados por dicha empresa, ha quedado acreditado a juicio de esta sentenciadora que las demandadas no han incumplido al menos las normas de construcción.

**VIGESIMO QUINTO:** Que si bien es cierto, atendido toda la prueba rendida por la demandante, especialmente la documental, es imposible negar la efectividad de los daños acaecidos, pero resulta esencial no solo dar cuenta de los daños en el inmueble en cuestión, sino que estos se producen como consecuencia de graves fallas en la construcción, pues como expresa el citado artículo 18, será responsable el propietario primer vendedor, de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios. Es decir que exista además del daño o perjuicio una relación causal entre dicho daño y los defectos y/o fallas de construcción.

**VIGÉSIMO SEXTO:** Pues bien, sin perjuicio de la prueba presentada por la demandante, en particular el informe técnico de daños del Departamento 2416, Condominio Jardín del Mar, elaborado por el Constructor Civil don Michael Somerville, con fecha 29 de septiembre de 2019, este no menciona en ningún caso que los daños constatados en el departamento de la demandante, se produjeron a consecuencia de fallas o defectos en la construcción del inmueble. En efecto la conclusión a la que llega el profesional es que “evidencia filtraciones desde el año 2016 a la fecha lo cual ha deteriorado tanto el piso como muros, dejando inhabitabilidad de los espacios del inmueble”. Luego agrega que los daños provocan una “repercusión de la calidad y la seguridad de vida de las personas que lo habitan”, puntualizando luego que a la fecha (del informe) no se han subsanado”

En suma, siendo imposible acreditar el pretendido nexo causal con la prueba acompañada por las partes del juicio, resuelta de vital importancia los resultados



**Foja: 1**

obtenidos del informe pericial evacuado por el constructor civil Sebastián Carvajal Acuña, y que fuera decretado en autos como medida para mejor resolver.

**VIGÉSIMO SÉPTIMO:** Que el precitado informe pericial en su parte conclusiva llega a las siguientes aseveraciones:

El origen de la filtración en un lugar distinto al departamento de la demandante. Agregando luego que puede establecerse que “que el origen de la filtración es el baño n° 2 del departamento 2516 el cual se encuentra inmediatamente sobre el inmueble de la querellante, esto es confirmado por ejemplo, por un enunciado sobre una fotografía tomada por la demandante, quien menciona que durante el mes de diciembre del 2019 se ejecutaban trabajos en el departamento superior y en días posteriores el piso se secó”, precisando que “si bien, la demandante hace mención al «departamento superior», si el origen fuese otro, distintas áreas del departamento se hubiesen visto afectado, en especial el baño n° 1, dado que ambos recintos de baños, comparten muro con el shaft de descarga/ventilación.”

Concluye también que en atención a los videos entregados por la demandante, se realizaron trabajos de retiro de la pintura del cielo afectado por la humedad, siendo reparada, pero que posteriormente volvió a ser afectada, demostrando que los trabajos fueron mal ejecutados, porque se realizó la aplicación, sin considerar un correcto secado de la base. Así entonces puntualiza que “las consecuencias derivadas de la filtración que afectó al baño n° 2 fueron estéticas más que funcionales, esta conclusión se basa en que los artefactos no perdieron capacidad de funcionamiento, ni la estabilidad del recinto fue afectada”

En este orden de ideas, continua sus conclusiones indicando que respecto a los problemas suscitados en el piso de porcelanato, no se debió a problemas derivados de la filtración que afectaba el baño n° 2. Esta aseveración se fundamenta en la ubicación y patrón del desprendimiento y rotura de las palmetas”, señalando en este caso que “la causa probable es la expansión de las planchas de porcelanato, fenómeno que se incrementa en formatos de mayores dimensiones y con menor espesor, esta expansión es absorbida por las juntas entre baldosas, las cuales por una mala praxis en construcción, para pisos de porcelanato se dejan casi en 0 mm quedando coaccionadas en el perímetro de la habitación redistribuyendo estas tensiones hacia los puntos débiles de las palmetas” .



**Foja: 1**

En cuanto al piso de la sala de calderas como la techumbre del edificio, y luego de una visita a terreno el perito refiere que existen trabajos de sellado mediante membrana asfáltica continua, tanto en el piso de la sala de calderas, así como por sobre las planchas de techumbre las cuales se encuentra en buenas condiciones, por ello, se descarta por parte de este perito que la superestructura sea aporte a las filtraciones que sufre el baño n° 2 de la demandante; agregando que “La estructura de techumbre y el piso de la sala de calderas se encuentra 2 pisos por sobre el departamento de la demandante y la ubicación de los puntos potenciales de filtración como es el canal de desagüe de los boilers y los shaft de descarga de las aguas lluvias, se encuentran alejados del sector del baño n° 2 del departamento de la demandada” por lo que “descarta la hipótesis de la parte demandante sobre que estos puntos sean causantes de la filtración que afectó al baño n° 2 del departamento de la demandante”

**VIGESIMO OCTAVO:** Que de esta manera, aun cuando la demandada Inmobiliaria Ecasa Peñuelas S.A., es el propietario primer vendedor, conforme se desprende de la escritura de Compraventa con Mutuo Hipotecario celebrado con fecha 21 de marzo de 2016 entre las partes de autos, que señala en su cláusula primera que dicha inmobiliaria es dueña del inmueble en cuestión, y que ha quedado de manifiesto que se han producido daños en el inmueble de propiedad de la demandante, no ha resultado acreditado la relación causal entre los daños producidos en el departamento 2416 Torre II, del Condominio Jardín del Mar, y los defectos a que hace referencia la demandante en su demanda, o en otros términos no ha quedado acreditado que los daños se han producido como causa o a consecuencia de defectos o fallas constructivas, por lo que no se cumplen todos los presupuestos legales para hacer efectiva la responsabilidad ni de la inmobiliaria ni de la constructora.

**VIGÉSIMO NOVENO:** Que los antecedentes no pormenorizados en lo que antecede en nada alteran o modifican lo ya concluido.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en el artículo 18 y siguientes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; artículo 1698 del Código Civil; artículos 254, 144, 160, 170, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:





**Foja: 1**

I.- Que se rechazan las tachas de testigos opuestas por la parte demandada en la audiencia de fecha 17 de mayo del año en curso

II.- Que se rechaza la excepción de falta de derecho material, de interés actual y de legitimación activa de la demandante opuesta por las demandadas.

III.- Que se rechaza la excepción de ineptitud del libelo opuesta por el demandado.

III.- Que se rechaza la demanda de indemnización de perjuicios intentada por doña Alicia Suilan Hanshing Corneley, con fecha 17 de marzo de 2020, en contra de la Inmobiliaria Ecasa Peñuelas S.A. representada legalmente por don Patricio Lagarreta Ruiz y por don Marcos Carvajal Jorquera y en contra de Empresa Constructora Azapa S.A., representada por don Marcos Carvajal Jorquera y don Oscar Lagarreta Ruiz.

IV.- Que no se condena en costas a la demandante por considerar que tuvo motivo para litigar.

Anótese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Dictada por doña Ghislaine Landerretche Sotomayor. Juez de Letras Titular.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **La Serena, veintinueve de Octubre de dos mil veintidós**



