

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 145 .- .-

NOMENCLATURA	: 1. [40]Sentencia
JUZGADO	: 16° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL	: C-2465-2019
CARATULADO	: SALAZAR/INMOBILIARIA JARDINES DE
CERRILLOS S.A.	

Santiago, treinta y uno de Mayo de dos mil veintiuno.

VISTOS:

Que, mediante presentación de fecha 18 de enero de 2019, comparece don José Luis Ampuero Valladares, abogado, en representación de don Claudio Andrés Salazar Muñoz, ingeniero comercial, ambos domiciliados en Paseo Huérfanos N°903, oficina 614, comuna de Santiago, quien interpone demanda en conformidad a lo previsto por el artículo 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en contra de la Inmobiliaria Jardines de Cerrillos S.A., del giro de su denominación, representada por don Pablo Andrés Ramírez Sotomayor, ingeniero, todos domiciliados en Avenida Presidente Riesco N° 5335, piso 11, comuna de Las Condes.

Que, con fecha 04 de julio de 2019, se llevó a cabo la audiencia de contestación y conciliación, con la asistencia de ambas partes. En dicha audiencia se tuvo por contestada la demanda y por frustrado el llamado a las partes a conciliación.

Que, mediante resolución de fecha 17 de julio de 2019, se recibió la causa a prueba.

Que, mediante resolución dictada con fecha 02 de marzo de 2021, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:



«RIT»

Foja: 1

Primero: Que, don José Luis Ampuero Valladares, en representación de don Claudio Andrés Salazar Muñoz, interpone demanda en conformidad a lo previsto por el artículo 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en contra de la Inmobiliaria Jardines de Cerrillos S.A., representada por don Pablo Andrés Ramírez Sotomayor, todos ya individualizados.

Señala en primer lugar que su representado, con fecha 23 de diciembre de 2012, celebró un contrato de promesa de compraventa con Inmobiliaria Jardines de Cerrillos, sobre el departamento N° 1204 del edificio ubicado en Avenida Lo Errázuriz N°2441, comuna de Cerrillos, además de los estacionamientos número 111 y 112. Agrega que ante inconvenientes en el cumplimiento de lo pactado por la Inmobiliaria, con fecha 25 de abril de 2018 las partes suscribieron un nuevo contrato de promesa de compraventa sobre el mismo departamento antes descrito.

Expone a continuación que su representado, por escritura pública celebrada con fecha 21 de junio de 2018 ante la 19ª Notaría pública de Santiago, bajo el repertorio 19.878 - 2018, celebró el contrato de compraventa respecto al departamento N° 1204, del edificio ubicado en Avenida Lo Errázuriz 2441, comuna de Cerrillos.

Menciona posteriormente que la Municipalidad de Cerrillos, con fecha 06 de noviembre de 2017, otorgó el certificado de recepción definitiva de edificación del edificio en donde se encuentra el departamento en comento, lo que consta en el certificado número 2255 del año 2017.

Esgrime que el departamento adquirido por su representado a la inmobiliaria demandada presenta los siguientes daños:

A) Living: El reabridor del ventanal se encuentra oxidado y existe un enchufe apretado (rígido) sobre el mesón.

B) Closet acceso: Indica que en la cuarta reposa sur faltan tornillos y que la segunda reposa norte inferior de la puerta del closet norte se encuentra picada en el borde inferior.



«RIT»

Foja: 1

C) Puerta acceso: Señala que se debe mejorar la bocallave de la puerta y sus bisagras; refiere que se requiere limpieza del burlete de la puerta; afirma que el muro papel se encuentra sucio; aduce que se debe acomodar el embellecedor del tirador de la puerta; y expresa que falta pintura en el borde superior del marco de la puerta.

D) Puerta corredera: Precisa que se debe alinear.

E) Cocina: Refiere que falta la tapa del tornillo del costado del microondas y del mueble sobre el mesón; indica que el enchufe de la campana se encuentra suelto; menciona que el fraguado del muro presenta un color distinto y que se debe limpiar sobre la cubierta de la encimera; expresa que el primer y segundo cajón bajo el lavaplatos se encuentran picados; aduce que el horno se encuentra rayado; indica que la manilla poniente se encuentra manchada; expone que se debe ajustar la guía del closet suelta; expresa que faltan tonillos en las repisas; aduce que la puerta oriente se encuentra picada en el borde inferior; refiere que la puerta poniente del closet se encuentra abierta y picada; esgrime que la cenefa se encuentra picada y el corte está desalineado; señala que existen daños en el borde inferior de la puerta oriente; esgrime que el porcelanato se encuentra soplado; expone que el papel de la zona sur poniente se encuentra englobado y manchado; refiere que el vidrio de la hoja oriente del ventanal se encuentra manchado; expresa que se debe verificar el color del fragüe; y finalmente expone daños en el porcelanato del lado poniente.

F) Baño: Menciona que falta el aireador; señala que la barra de cortina es más corta que la medida necesaria (mal reparada); refiere que el soporte de la ducha se encuentra suelto; aduce que la cerámica de sur se encuentra picada; expone que el borde de la jabonera se encuentra suelta; precisa que el WC se está con sarro; y esgrime que la puerta está manchada.

Expone que la reparación de todos los daños materiales antes descritos asciende a la suma de \$ 25.000.000.-.

Señala que en base a lo dispuesto por el artículo 18 inciso primero de la Ley General de Urbanismo y Construcción, el propietario primer



«RIT»

Foja: 1

vendedor de una construcción resulta responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella. Agrega que en virtud del inciso noveno de la norma citada, entendiendo que los daños narrados previamente consisten en fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, la responsabilidad de la demandada prescribe en el plazo de cinco años desde la fecha de recepción final de la obra por la municipalidad de Cerrillos.

Expresa a continuación que en atención a los daños y defectos de construcción del departamento adquirido por su representado, éste se negó a recibir las llaves del inmueble hasta que los daños señalados fueran reparados. Agrega que la demandada se negó a reparar los daños y dejó bajo instrucciones notariales las llaves del departamento en una Notaría.

Aduce que en el caso en comento se satisfacen íntegramente los requisitos de procedencia de la responsabilidad civil contractual.

Menciona que su representado compró el inmueble antes descrito con el fin de arrendarlo posteriormente, dado que es un inversionista inmobiliario. Adiciona que la demandada, por su descuidada conducta, debe responder por la pérdida de oportunidad de su mandante para obtener rentas del inmueble adquirido, en atención a su calidad de inversionista inmobiliario, precisando a continuación que el demandante ha debido pagar mensualmente los dividendos correspondientes del mutuo hipotecario pese a que no ha podido usar y gozar del inmueble.

Esgrime que en base a lo anteriormente expuesto, viene a solicitar que se condene a la demandada a pagar la suma de \$ 20.000.000.- a su mandante, por la pérdida de la oportunidad de su representado para usar y gozar del inmueble adquirido a la contraria, ante la falta de entrega material del departamento.

Señala finalmente que su mandante, en el ámbito extra patrimonial, ha sido víctima de la conducta culposa, negligente, descuidada y de la mala fe con la que se ha comportado la demandada desde la ejecución del primer contrato de promesa celebrado en el año 2012. Agrega que en razón de lo descrito, su representado es víctima de daño moral, toda vez que a la fecha



«RIT»

Foja: 1

no se ha producido la entrega material del inmueble que compró y en los términos que la compraventa se pactó, por lo que viene a solicitar que se condene a la demandada a pagar la suma de \$ 10.000.000.- por dicho concepto a su representado.

Previas citas legales, solicita tener por entablada la demanda en contra de la Inmobiliaria Jardines de Cerrillos S.A., representada legalmente por don Pablo Andrés Ramírez Sotomayor, ambos ya individualizados, declararla admisible, someterla a tramitación y en definitiva acogerla en todas sus partes, condenando a la demandada a pagar:

1. Por concepto de daño material, la suma de \$ 25.000.000.-.
2. Por concepto de pérdida de oportunidad, la suma de \$ 20.000.0000.-.
3. Por concepto de daño moral la suma de 10.000.000.-.

Solicita que a las sumas indicadas anteriormente se le apliquen intereses y reajustes al momento de su pago, con expresa condenación a la contraria al pago de las costas del juicio.

Segundo: Que, mediante minuta escrita reiterada en audiencia celebrada con fecha 04 de julio de 2019, comparece la abogada María Fernanda González Tobar, en representación de la demandada Inmobiliaria Jardines de Cerrillos, contestando la demanda de autos, solicitando su rechazo, con expresa condena en costas, en base a los antecedentes que se expondrán a continuación.

Señala en primer término que la demandada controvierte todos y cada uno de los hechos en que se funda la demanda de autos, salvo aquellos que sean reconocidos expresamente en esta contestación.

En cuanto a las defensas, alegaciones y/o excepciones esgrimidas, señala en primer lugar que la construcción del proyecto que comprende el departamento del actor se ajustó en todo momento a la lex artis constructiva, respetando a cabalidad los planos de arquitectura, de cálculo, los proyectos de especialidad y en general todas las especificaciones técnicas



«RIT»

Foja: 1

del proyecto. Agrega que en sintonía con lo referido, la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Cerrillos otorgó el Certificado de Recepción Definitiva de las Obras con fecha 6 de noviembre de 2017, lo que significa que dicha Dirección certificó que las obras ejecutadas fueron concordantes con el permiso de edificación aprobado, y que se tuvo a la vista el informe del Revisor Independiente.

Expone que ante lo narrado, en el momento pactado por las partes, su representada intentó entregar el inmueble a don Claudio Salazar Muñoz, quien se negó a recibir la propiedad, levantando una serie de observaciones menores respecto del departamento, las que fueron debidamente registradas en un acta proporcionada por la empresa.

Señala que su representada se ocupó de subsanar la totalidad de las observaciones formuladas por el actor en el acta referida previamente, intentando comunicarse con el demandante de forma posterior a las reparaciones, para coordinar la entrega del inmueble, sin que el Sr. Salazar acudiera a las reuniones programadas para entrega de la propiedad, retrasando el proceso por su propia culpa.

Indica que ante la inasistencia del actor a las reuniones fijadas para la entrega del inmueble, su representada se vio obligada a dejar las llaves del departamento en una Notaría, conforme a lo pactado en la cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa celebrado con fecha 25 de abril de 2018.

Razona que, en base a lo expuesto, la demandada ha actuado diligentemente en todo momento para atender los requerimientos del actor, cumpliendo con la totalidad de las obligaciones asumidas.

En cuanto a la naturaleza de los supuestos defectos y la cuantía de los perjuicios reclamados, expresa en primer término que la demandada desconoce y controvierte la totalidad de los daños y perjuicios reclamados por el actor en su demanda.

En relación a los daños materiales reclamados en la demanda, sostiene que la gran mayoría de las supuestas fallas o defectos relatados son detalles



«RIT»

Foja: 1

menores vinculados con la limpieza o las terminaciones de los muebles que guarnecen la propiedad, y que en ningún caso califican como vicios o defectos constructivos, en los términos previstos por el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción. Agrega que el resto de los supuestos defectos mencionados en la demanda se vinculan con elementos menores de terminación o acabado de obras, pero en ningún caso se refieren a defectos en la construcción misma, sin perjuicio de haberse reparado la totalidad de los problemas u observaciones expuestos por la contraria en el acta levantada para dichos efectos.

Señala que a su representada le asombra la valuación del daño material reclamado en la demanda, que alcanza la suma de \$25.000.000.-, incluyendo el actor en el quantum de su acción indemnizatoria, una serie de daños inexistentes, inciertos, insignificantes, indirectos, sobrevalorados o derechamente improcedentes.

Expone que cabe considerar que el daño emergente cuya indemnización se solicita en la demanda, se remonta a la reparación total del inmueble, sin especificar ni distinguir en su demanda, el monto exacto que implica la reparación de cada uno de los defectos reclamados, lo que constituye una muestra clara de que la suma solicitada por daño emergente es absolutamente antojadiza y carente de fundamento, toda vez que no existen fallas o defectos constructivos, y además, las observaciones formuladas por el actor en su oportunidad se encuentran subsanadas a la fecha.

Indica que en atención a lo esgrimido previamente, su representada controvierte la existencia, la naturaleza, el monto y la extensión de todos y cada uno de los perjuicios reclamados por concepto de daño material o emergente.

Respecto a la indemnización solicitada por el demandante fundada en la pérdida de oportunidad o chance de dar en arrendamiento el departamento adquirido, percibiendo sus frutos civiles, aduce que fue el propio demandante, tal como lo reconoció en la demanda, quien se negó a recibir materialmente el inmueble por razones ajenas a la esfera de control



«RIT»

Foja: 1

de su representada, pese a que la Inmobiliaria lo contactó en diversas oportunidades para poder realizar la entrega material del departamento al actor, luego de realizar las reparaciones correspondientes a las observaciones que constaban en el acta respectiva.

Menciona que su representada jamás ha actuado de mala fe respecto del demandante, obrando siempre diligentemente para dar cumplimiento a sus obligaciones contractuales.

Refiere por otra parte que la doctrina ha sido uniforme en señalar que sólo son indemnizables los daños ciertos, significativos y directos; y que el principio de reparación integral del daño tiene, como contrapartida y límite, la prohibición del enriquecimiento sin causa, precisando a continuación que respecto a la pérdida de chance reclamada en autos no existe certidumbre acerca del daño solicitado.

Esgrime que su representada desconocía que el actor hubiese adquirido el inmueble para darlo en arrendamiento, ya que esta intención no fue manifestada durante las negociaciones del contrato ni se plasmó en el texto de la compraventa definitiva. Complementa lo aseverado señalando que su representada desconoce el valor en que se podría haber arrendado el departamento; si el demandante tenía alguna oferta seria e inminente para concretar dicho negocio en la época indicada en la demanda; y el tiempo que tardaría en concretar el mismo. Agrega que tampoco existe certeza de que efectivamente el demandante hubiese recibido las rentas de este supuesto contrato en la oportunidad pretendida.

En cuanto al monto de la indemnización solicitado en la demanda por la pérdida de oportunidad (\$20.000.000.-), expone que el actor no entregó mayores detalles ni antecedentes que permitan realizar una adecuada defensa y objetar el monto entregado. Razona a continuación que considerando las sumas indicadas por el actor, si el demandante hubiese recibido el departamento en el mes de agosto del año 2018, y hubiese logrado arrendarlo inmediatamente, al mes de enero –fecha de interposición de la demanda– habrían transcurrido sólo 6 meses sin poder arrendar el departamento. Ante lo expuesto, como la indemnización demandada por



«RIT»

Foja: 1

pérdida de una chance asciende a \$20.000.000.-, se concluye que el actor pretendía cobrar una renta mensual de aproximadamente \$3.300.000.- por concepto de arriendo, lo que se aleja completamente de la realidad, considerando las características del departamento, su ubicación y el valor comercial del mismo.

Concluye en relación a la indemnización reclamada por concepto de pérdida de chance, que su aplicación sólo puede tener cabida en casos específicos, cuando existen pruebas concretas e irrefutables acerca de la certidumbre, el monto y la procedencia de los daños, no generándose la obligación de indemnizar cuando se trata de la frustración de meras expectativas, y menos cuando son vagas o generales, como las planteadas en la demanda de autos.

En relación a la indemnización de \$ 10.000.000.- por concepto de daño moral reclamada en la demanda, menciona que el demandante no señala cuál es el interés extrapatrimonial que se habría visto afectado, ni proporciona argumento alguno al respecto. Agrega que el derecho protege a las víctimas de daños extrapatrimoniales cuando estos son significativos, lo que ocurre cuando el afectado sufre un menoscabo importante a nivel moral, que excede los límites de la normalidad, lo que no ocurre en este caso.

Razona que el demandante atribuye el daño moral demandado a la falta de entrega material del inmueble, sin especificar cuáles serían los bienes jurídicos extrapatrimoniales que se habrían visto afectados como consecuencia del supuesto incumplimiento de esta obligación, reiterando al respecto que su representada realizó todas las gestiones pertinentes para proceder a dicha entrega material, por lo que no se entiende o sustenta el daño moral reclamado en el libelo.

Sintetiza lo expuesto previamente, esgrimiendo que su representada niega la existencia, monto y cuantía de la totalidad de los daños demandados, como también, de las fallas y defectos señalados en la demanda, por lo que corresponderá a la parte demandante la carga probatoria de acreditar la totalidad de sus pretensiones en la fase probatoria



«RIT»

Foja: 1

de este juicio, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 1.698 del Código Civil, sin perjuicio de esgrimir a continuación que la avaluación de los daños realizada por la contraria es totalmente desproporcionada y ajena a la realidad.

Finalmente, expresa que será carga de la demandante acreditar el vínculo de causalidad entre los daños reclamados y la conducta que se le imputa a su representada. Complementa lo referido señalando que resulta imposible vincular causalmente los diversos y abultados perjuicios señalados en la demanda con los “defectos materiales” que fundan la pretensión del actor, que se refieren mayoritariamente a detalles de acabados y terminaciones que ni siquiera pueden ser considerados como fallas o defectos constructivos.

Tercero: Que, a fin de acreditar sus dichos, la demandante rindió prueba instrumental, acompañando en autos los siguientes documentos:

1. Copia de correo electrónico enviado al demandante con fecha 23 de agosto de 2018 por el Servicio al cliente de la Inmobiliaria Aconcagua.

2. Copia de correo electrónico enviado con fecha 26 de mayo de 2014 por Daniela Moraga Morales al demandante de autos.

3. Copia de prospecto de publicidad de Inmobiliaria Aconcagua.

4. Copia simple de escritura en donde consta el contrato de compraventa, mutuo e hipoteca, celebrado en la 19ª Notaría Pública de Santiago, bajo el repertorio 19.878 – 2018, con fecha 21 junio de 2018.

5. Copia simple de contrato de promesa de compraventa, celebrado con fecha 23 de septiembre de 2012.

6. Copia simple de contrato de promesa de compraventa, celebrado con fecha 25 de abril de 2018.

Cuarto: Que a fin de acreditar sus dichos, la demandada rindió prueba instrumental, acompañando en autos los siguientes documentos:

1.- Copia de Acta de entrega de fecha 31 de agosto de 2018, suscrita por don Claudio Salazar Muñoz.



«RIT»

Foja: 1

2.- Copia de contrato de promesa de compraventa de fecha 25 de abril de 2018, suscrita entre Inmobiliaria Jardines de Cerrillos S.A. y don Claudio Salazar Muñoz.

3.- Copia de carta de fecha 9 de octubre de 2018 enviada a don Claudio Salazar Muñoz.

4.- Copia de Set de 10 fotografías del departamento N° 1204, ubicado en Avenida Lo Errázuriz N° 2441, comuna de Cerrillos.

5.- Copia de correos electrónicos intercambiados entre doña Grease Aravena Carvajal y don Claudio Salazar Muñoz.

6.- Copia de Permiso de edificación aprobado con fecha 18 de enero de 2012 por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Cerrillos.

7.- Copia de Certificado N° 2255/17 de Recepción definitiva de obra de edificación, de fecha 6 de noviembre de 2017, otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Cerrillos.

8.- Copia con firma electrónica avanzada de escritura pública en donde consta el contrato de compraventa suscrito entre don Claudio Salazar Muñoz e Inmobiliaria Jardines de Cerrillos S.A., con fecha 21 de junio de 2018.

9.- Copia de Especificaciones Técnicas del Proyecto Portal Parque Bicentenario- Edificio Cóndor, de Inmobiliaria Jardines de Cerrillos.

10.- Copia de Instrucciones Notariales Irrevocables de fecha 24 de septiembre de 2018, mediante las cuales se dejaron las llaves del departamento N° 1204 ubicado en Avenida Lo Errázuriz N° 2441, comuna de Cerrillos.

11.- Copia de correo electrónico enviado a don Claudio Salazar con fecha 23 de agosto de 2018, informándole que las llaves del departamento se encontraban en la Notaria de doña María Soledad Lascar.

Quinto: Que, la parte demandada rindió prueba testimonial, consistente en la declaración de los testigos que se detallan a continuación:



«RIT»

Foja: 1

1.-Grease Carol Aravena Carvajal, cédula de identidad N° 17.106.548-8.

Sexto: Que, el actor invoca como norma fundante de sus peticiones el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, norma que establece que el propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, durante su ejecución o después de terminada. De la interpretación armónica de la Ley antes citada, debe entenderse que el propietario primer vendedor resulta responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, ocasionados en virtud de su diseño y/o de su construcción, sin perjuicio de su derecho a repetir contra quienes resulten responsables de los defectos o fallas constructivas.

Séptimo: Que, conforme a lo dispuesto por el artículo 1698 del Código Civil, incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta, por lo que resulta carga del actor probar la efectividad de sus alegaciones.

Octavo: Que, sin perjuicio de lo expresado en el motivo anterior, cabe recordar que la Ley General de Urbanismo y Construcción establece un sistema objetivo de responsabilidad, que altera el onus probandi, siendo carga de la demandada desvirtuar las alegaciones del actor, en cuanto a que la construcción se realizó de forma correcta, que la entrega de la obra fue completa y sin detalles o defectos que pudieren afectar a los propietarios de los inmuebles, y que en el caso de existir daños, éstos se produjeron con posterioridad, sin ser causa directa de su construcción.

Noveno: Que, no obstante lo señalado en el motivo anterior, para enmarcar la acción deducida en el amparo del estatuto legal en comento, resulta menester acreditar previamente por el demandante que el caso en comento se encuentra en alguno de los supuestos que contempla y que hacen nacer la responsabilidad del primer vendedor, inmobiliaria y/o constructora.

En razón de lo señalado previamente, recae en el actor la carga general de acreditar copulativamente por los medios de prueba legal; a) la



«RIT»

Foja: 1

calidad de primer vendedor de la demandada; b) los daños y perjuicios producidos; c) la relación de causalidad entre éstos y el diseño y/o construcción del edificio y; d) que tales daños se hayan producido durante la ejecución o después de terminada la obra.

Décimo: Que, en cuanto a la calidad de primer vendedor de la demandada, previamente corresponde señalar que el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones define “Propietario primer vendedor” como *“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.”*

De la prueba instrumental rendida en autos, en especial de la copia del contrato de compraventa y la copia del Certificado de Recepción definitiva de obra, se encuentra acreditado que la Inmobiliaria Jardines de Cerrillos S.A. detenta la calidad de primer vendedor del departamento adquirido por el demandante de autos.

Undécimo: Que, en relación a la existencia de daños y/o perjuicios sufridos por el demandante con motivo de defectos u vicios en la construcción del departamento N° 1204 del Condominio Colbún de la comuna de Cerrillos, cabe concluir que de lo expuesto por las partes en la etapa de discusión y de la prueba rendida en autos, no resulta posible establecer la existencia de dichos defectos u vicios en la construcción del inmueble, y tampoco, consecuencialmente, la existencia de daños sufridos por el demandante vinculados al departamento citado por fallas o defectos en la construcción, o incluso por causales diversas.

Duodécimo: Que, para sustentar lo referido en el motivo anterior, respecto a la prueba instrumental rendida en autos por el demandante, corresponde realizar las siguientes apreciaciones.

En primer lugar, las copias de los contratos de promesa de compraventa y de compraventa que constan en autos sólo resultan suficientes para acreditar que el demandante compró (a la inmobiliaria demandada) para sí el departamento N° 1204 del duodécimo piso del Condominio Colbún, con acceso por Avenida Lo Errázuriz N° 2.441 de la



«RIT»

Foja: 1

comuna de Cerrillos, consagrándose los términos y estipulaciones relativos a dicha compraventa, como también lo estipulado en relación a la entrega material del inmueble una vez celebrada la compraventa (cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa de fecha 25 de abril de 2018).

En segundo lugar, de las copias de correos electrónicos acompañadas por el demandante, el suscrito por Daniela Moraga a nombre del Servicio al Cliente de Inmobiliaria Aconcagua, se refiere a un proyecto denominado Laguna de Santiago, proyecto respecto del que no existe la certeza que corresponda al Edificio Colbún en comento, y que además figura suscrito en representación de una persona jurídica de nombre diverso a la demandada en autos (Inmobiliaria Aconcagua). Por otra parte, el correo electrónico suscrito por María Elena Guajardo hace alusión a observaciones formuladas por el actor respecto a un departamento, sin poder atribuirse por si solas a dichas observaciones la calidad de vicios o defectos en la construcción del inmueble.

Finalmente, de la revisión de la copia del folleto publicitario de la Inmobiliaria Aconcagua no puede desprenderse defecto o vicio constructivo alguno, no existiendo certeza siquiera que dicho folleto se remonte al proyecto inmobiliario vinculado al Condominio Colbún.

Décimo tercero: Que, de las afirmaciones realizadas por la demandada en la contestación de la demanda, y del mérito de la prueba instrumental y testimonial rendida por dicha parte, sólo puede tenerse por reconocido y acreditado en autos que el demandante formuló una serie de observaciones, negándose a recibir materialmente el departamento adquirido a la inmobiliaria demandada, no siendo aquello suficiente para establecer la existencia de vicios o defectos en la construcción y la existencia de daños o perjuicios con motivo de los defectos narrados.

A mayor precisión, en la copia del acta de entrega acompañada por la demandada, en donde se consagran las observaciones formuladas por el actor para negarse a recibir materialmente el inmueble (observaciones que fueron replicadas en la demanda). En dicha acta se hace alusión a detalles vinculados con la terminación de la obra, problemas con la pintura y la limpieza, terminaciones de los muebles que guarnecen el departamento, falta de tornillos (entre otras aseveraciones), observaciones que de la mera



«RIT»

Foja: 1

lectura del acta y sin prueba que demuestre lo contrario, sólo pueden considerarse como detalles vinculados a las terminaciones de la obra y no como fallas o defectos en la construcción del inmueble.

Décimo cuarto: Que, sin perjuicio de lo aseverado en el considerando interior, incluso estimando que las observaciones registradas por el actor en el acta de entrega corresponden a fallas o defectos en la construcción del departamento ya individualizado, de todas formas la demanda de indemnización de perjuicios debe ser rechazada, en atención a que el actor no rindió prueba alguna tendiente a acreditar la existencia de los daños reclamados, y tampoco, consecuentemente, que dichos daños alegados tiene como origen las observaciones formuladas.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 160, 170, 254, 342, 346, 384 y 680 del Código de Procedimiento Civil; 1698, 1700, 1702, 1703, del Código Civil, y los artículos pertinentes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se declara:

-Que se rechaza la demanda deducida con fecha 18 de enero de 2019.

- Que se condena en costas a la parte demandante.

Regístrese y archívese en su oportunidad.

ROL N° C-2465-2019.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, treinta y uno de Mayo de dos mil veintiuno.**

