

FOJA: 165 .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 1º Juzgado Civil de Santiago  
CAUSA ROL : C-31008-2017  
CARATULADO : GUTIERREZ/CONSTRUCTORA NOVATEC S.A

Santiago, veinticuatro de Mayo de dos mil diecinueve

**VISTOS:**

A folio 1, comparecen **GONZALO CORDERO ARCE y NICOLÁS CORBEAUX VELASCO**, abogados, domiciliados en Avenida Isidora Goyenechea N° 3.477, Piso 19, comuna de Las Condes, en representación convencional de **INVERSIONES y ASESORÍAS AZEVEDO E CAMPOS LTDA.**, del giro asesorías e inversiones, representada legalmente por JOAO DAMASCENO GONCALVES DA SILVA DE AZEVEDO E CAMPOS, portugués, ingeniero civil, y de **LILIANA GUTIÉRREZ VALDERRAMA**, ingeniero comercial, ambos del mismo domicilio ya señalado, deduciendo demanda de indemnización de perjuicios en juicio sumario, conforme a los artículos 18 y 19 de la LGUC, en contra de **INMOBILIARIA GEOMAR CUATRO S.A.**, sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por VÍCTOR TURPAUD FERNÁNDEZ, por CHRISTIAN ÁVILA MUÑOZ, ambos ingenieros civiles, o por FEDERICO ANDRÉS KUNTSMANN CASAS, se ignora profesión u oficio. Asimismo, deducen



demanda de indemnización de perjuicios, conforme el inciso cuarto del artículo 18 de la citada ley, en contra de **CONSTRUCTURA NOVATEC S.A.**, sociedad del giro de su denominación, representada por MATÍAS STAMM MORENO, ingeniero civil, FERNANDO ZÚÑIGA ZILCONI, se ignora profesión u oficio, o por JORGE CORREA CARVALLO, se ignora profesión u oficio, todos domiciliados en Avenida Presidente Riesco, N° 5.335, Piso 11, comuna de Las Condes.

Señalan que las acciones se deducen conjuntamente y con carácter solidario o, en subsidio, de forma simplemente conjunta, por las fallas y defectos de construcción de los departamentos de propiedad de los demandantes, del Edificio A del proyecto inmobiliario denominado "Condominio Edificio Tantum", ubicado en calle Luna N° 115, comuna de Concón.

Indican que la sociedad demandante es dueña del Departamento N° 253, Estacionamientos N° s 91 y 51, Bodega N° 38, y tiene el uso y goce exclusivo del Estacionamiento N° 24.

Por su parte, la demandante Gutiérrez Valderrama, es dueña del Departamento N° 51, la Bodega N° 96 y el Estacionamiento N° 59.



Sostienen que los departamentos de ambos propietarios, presentan diversos defectos de construcción; que éstos pudieron advertir desde la entrega de los inmuebles, y pese a haber requerido respuesta de parte de la Inmobiliaria y de la Constructora, la mayoría de los defectos no han sido reparados, afectando seriamente las condiciones de habitabilidad del Edificio y sus departamentos.

Respecto del Departamento N° 253, señalan que tiene problemas en: a) filtración en baños, con receptáculo de ducha; b) shower doors; c) Closet en shaft bajadas sanitarias; d) Muebles de cocina; e) terminación del porcelanato; f) Ventanales con problemas de sello; g) espacio lavavajilla; h) cielos de terrazas con filtraciones y pinturas sopladas; e i) Ruido por sobre la norma en departamentos del piso 25, entre los que se encuentra el departamento N° 253, provocados por las calderas.

En cuanto al Departamento N° 51, indican que presenta problemas semejantes a los que tiene el departamento N° 253, salvo lo relativo a los problemas con los muebles de cocina ni tampoco respecto del "ruido sobre la norma".



Tales defectos, son los de mayor relevancia, pero existen otros presentes en: Hall de acceso y living; comedor; cocina y logia; dormitorios; baños y terraza.

Por otro lado, existen filtraciones y humedad, tanto en estacionamientos subterráneos como en las bodegas.

Como otro defecto, exponen la falta de entrega del sistema de alarma; y una menor superficie que la ofertada, de aproximadamente 8 m<sup>2</sup>.

Indican que tan evidente han sido los defectos constructivos en los departamentos, instalaciones y en áreas comunes del Edificio, que las demandadas realizaron una serie de trabajos con el objeto de repararlos; labores que han resultado infructuosas, insuficientes e invasivas; de lo que concluyen que el Edificio estaba mal terminado a la fecha de entrega de los departamentos, los que no cumplían las especificaciones ni estándares del proyecto ni la normativa técnica de construcción; haciendo presente además que, transcurrido más de un año desde la entrega de los bienes, sus representados siguen soportando la realización de trabajos invasivos, que no tienen fecha de término ni perspectivas de real solución.

Señalan que la ley dispone una responsabilidad estricta para las demandadas, plasmada en el artículo



18 de la LGUC; y a la que se encuentra obligadas solidariamente.

Por los defectos constructivos y fallas, las demandadas deben indemnizar todo daño y perjuicio que éstos han causado a los demandantes; haciendo presente que el costo de reparación de los departamentos, asciende a un total de **UF 4.600**.

Por otro lado, alegan que tales inmuebles se han devaluado, la que alcanzaría, a lo menos, **UF 2.000**, por cada departamento.

Seguidamente, sostienen que los defectos, han impedido a los actores arrendar sus bienes a terceros, y con ello, se les ha privado de una fuente de ingreso importante, por un total de **UF 2.040**.

Finalmente, indican que, desde la entrega de los departamentos, los propietarios han tenido que soportar los defectos y problemas ya señalados; además, han experimentado un constante malestar por ascensores que presentan continuas fallas; problemas de presión y temperatura de agua, entre otros; y los problemas que subsisten en las áreas comunes; situación que se agravan con promesas de reparaciones que no se hacen, supuestas inspecciones en los departamento que no provocan arreglo alguno; trabajos invasivos, efectuados



fuera de horario, y que en muchos casos, deben ser efectuados nuevamente, ya que son meramente cosméticos; todo lo que ha provocado daño moral a los demandantes, que puede evaluarse en **\$ 15.000.000**, a cada uno.

Por lo expuesto, en definitiva solicitan se acoja la demanda, y se condene a las demandadas, en forma solidaria o en subsidio de forma simplemente conjunta, a indemnizar a su parte los montos previamente referidos, y las costas del juicio.

**A folios 11 y 12**, consta la notificación a las demandadas, con fecha 15 de Diciembre de 2017.

**A folio 18**, consta acta del comparendo de estilo, en el que las demandadas, actuando conjuntamente, mediante minuta escrita agregada a folio 17, interpusieron (a lo principal) la excepción dilatoria de litispendencia, y contestaron la demanda (en el segundo otrosí).

La excepción dilatoria, la fundan en que en el mes de Diciembre de 2016, un grupo aislado de propietarios del Edificio Tantum, presentó una demanda ante el 1° Juzgado Civil de Viña del Mar, reclamando por los mismos supuestos defectos constructivos alegados en este proceso, al punto que en ambos juicios se demanda por el mismo Departamento N° 253; situación que podría



significar, eventualmente, la existencia de sentencias contradictorias, por lo que solicita se acoja la excepción.

La demandante, al evacuar el traslado conferido, solicitó el rechazo de la excepción, debido que la Litispendencia invocada es improcedente. Si bien es cierto en ambos procesos se demandó por los daños del departamento N° 253, el actor en los procesos es distinto, y en consecuencia no puede existir la posibilidad de que existan sentencia contradictorias que produzcan efecto en otro proceso.

Luego, en el segundo otrosí, contesta la demanda, solicitando el rechazo de la misma.

Indica, como cuestión preliminar que la demanda se funda en un relato artificioso y derechamente falso, cuyo objetivo es hacer creer al Tribunal que el Edificio Tantum, supuestamente fue construido con graves defectos.

Señala que la demanda por supuestos defectos constructivos debe ser rechazada debido que fue mal planteada, ya que no se especifica por los demandantes a cuál de las demandadas se le atribuye cada reclamo. Equivocadamente demandaron a Geomar y a Novatec de manera solidaria, o en subsidio, simplemente conjunta,



alternativas ninguna de las cuales resulta aplicable, como ha reconocido la doctrina.

Indica que los defectos alegados no existen, y de existir (lo que niega) su origen sería exclusivamente a un uso indebido o bien a una falta de mantención adecuada de los departamentos por parte de los demandantes, haciendo presente además el ánimo "oportunistista" de estos, toda vez que han rechazado sistemáticamente que su parte inspeccione sus departamentos para verificar si existe algún asunto menor o de postventa pendiente que corresponda solucionar.

Sostiene que los demás reclamos formulados por los demandantes también deben ser rechazados, ya que los departamentos del Edificio Tantum no se han devaluado, se han arrendado sin ningún inconveniente; y en los hechos han sido utilizados satisfactoriamente por todos los propietarios.

Agrega que los montos demandados fueron excesivamente abultados, carecen de toda justificación o respaldo, y su estimación es antojadiza.

Por otro lado, señala que tampoco corresponde el lucro cesante que se reclama, ya que los departamentos del Edificio se han arrendado sin inconveniente.





Finalmente, la demanda debe ser desestimada en cuanto al daño moral, el que carece de toda justificación.

Seguidamente, se llamó a las partes a conciliación, que no se produjo.

**A folio 20,** se recibió la causa a prueba.

**A folio 192,** se citó a las partes a oír sentencia.

**CON LO RELACIONADO y CONSIDERANDO:**

**I.- EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN DILATORIA:**

**PRIMERO:** Que, como se dijo en la expositiva, las demandadas opusieron la excepción de litispendencia, por los motivos ya consignados.

La demandante, al evacuar el traslado, requirió el rechazo de la misma.

**SEGUNDO:** Que, de acuerdo a doctrina autorizada en materia procesal, la excepción opuesta tiene cuatro requisitos para su procedencia; el primero de ellos, la existencia de juicio pendiente, sea ante el mismo Tribunal, sea ante otro; luego, la identidad legal de personas; identidad de objeto e identidad de causa de pedir.



**TERCERO:** Que, en la demanda que sirve de fundamento para la excepción, caratulada "Trincado con Constructora Novatec S.A." comparece como demandante, entre otros, JOAO DAMASCENO DA SILVA DA AZAVEDO E CAMPOS.

En la demanda de marras, comparece como demandante INVERSIONES y ASESORÍAS AZEVEDO E CAMPOS LTDA.

**CUARTO:** Que, en consecuencia, no concurre en la especie la identidad legal de partes, circunstancia que, lisa y llanamente, conduce a desestimar la excepción opuesta.

## **II.- EN CUANTO A LA DEMANDA:**

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

**QUINTO:** Que, la demandada (en la audiencia celebrada el día 31 de Julio de 2018) tachó al testigo ALEJANDRO ARANDA CHEPILLO, fundada en la inhabilidad del N° 6 del artículo 358 del C.P.C., ya que carece en lo absoluto de imparcialidad para declarar en el proceso, toda vez que tiene un interés pecuniario real, cierto y materia (sic) en el resultado del juicio.

**SEXTO:** Que, al evacuar el traslado, la demandante solicitó el rechazo de la tacha, ya que de los dichos del testigo no se desprende ninguna de las



circunstancias que constituyen el presupuesto de la causal de inhabilidad opuesta.

**SÉPTIMO:** Que, de los dichos del testigo, el Tribunal no advierte la existencia de un interés del testigo en el resultado del juicio, ya que se ha limitado a señalar que efectuó presupuestos de reparación para los demandantes; lo que lleva a desestimar la tacha.

**OCTAVO:** Que, la misma parte, en la audiencia del día 01 de Agosto de 2018, tachó a la testigo PAULINA FERNANDA SALAS SAEZ, fundada en la inhabilidad establecida en el N° 9 del artículo 357 del C.P.C., ya que de los dichos de la testigo es posible establecer que ésta hace profesión de testificar en juicio.

**NOVENO:** Que, al evacuar el traslado, la demandante solicitó el rechazo de la tacha, ya que no se basa en los dichos de la testigo ni en causa legal, sino que en conclusiones de la misma demandada, que son falsos; haciendo presente además que la testigo señaló no haber declarado antes en juicio.

**DÉCIMO:** Que, la inhabilidad opuesta debe ser, necesariamente, acreditada por aquél que la reclama, lo que la demandada no hizo, y, además, la testigo señaló



expresamente no haber declarado antes en juicio; circunstancias que llevan a desestimar la tacha.

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

**DÉCIMO PRIMERO:** Que, como se dijo, comparecen **GONZALO CORDERO ARCE y NICOLÁS CORBEAUX VELASCO**, abogados, en representación convencional de **INVERSIONES y ASESORÍAS AZEVEDO E CAMPOS LTDA.**, del giro asesorías e inversiones, representada legalmente por **JOAO DAMASCENO GONCALVES DA SILVA DE AZEVEDO E CAMPOS**, y de **LILIANA GUTIÉRREZ VALDERRAMA**, deduciendo demanda de indemnización de perjuicios en juicio sumario, conforme a los artículos 18 y 19 de la LGUC, en contra de **INMOBILIARIA GEOMAR CUATRO S.A.**, sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por **VÍCTOR TURPAUD FERNÁNDEZ**, por **CHRISTIAN ÁVILA MUÑOZ**, ambos ingenieros civiles, o por **FEDERICO ANDRÉS KUNTSMANN CASAS**, se ignora profesión u oficio. Asimismo, deducen demanda de indemnización de perjuicios, conforme el inciso cuarto del artículo 18 de la citada ley, en contra de **CONSTRUCTURA NOVATEC S.A.**, sociedad del giro de su denominación, representada por **MATÍAS STAMM MORENO**, **FERNANDO ZÚÑIGA ZILCONI**, o por **JORGE CORREA CARVALLO**, por los fundamentos referidos en la expositiva, que se dan por reproducidos.



**DÉCIMO SEGUNDO:** Que, las demandadas, contestaron conjuntamente la demanda, solicitando su rechazo, por los argumentos reseñados en la expositiva, que se dan por reproducidos.

**DÉCIMO TERCERO:** Que, con el fin de acreditar sus dichos, la demandante rindió prueba consistente en:

**I.- Documental:**

1.- 2(dos) Informes elaborados por "TuCasaOk", suscritos por Paulina Salas, respecto de los Departamento N° 51 y 253, del Edificio; 3(tres) Cotizaciones, suscritas por Alejandro Aranda Chepillo;

2.- Certificados de dominio vigente de los inmuebles de propiedad de los demandantes; Copia simple de folleto de promoción del Edificio Tantum; Acta Notarial, elaborada con fecha 21 de Junio de 2016, por el Notario Eugenio Gaete González, adjunto al que obra "Informe de Revisión del Edificio Habitacional Tantum, elaborado por Juan C. Imboden A. & Guillermo Ruiz R. Asociados; Informe Fotográfico "Visita a Terreno-Filtración Dormitorio", de fecha 25 de Julio de 2018; Memoria Anual de SalfaCorp S.A. y filiales, correspondiente al año 2017; Estados Financieros de SalfaCorp S.A. y Filiales.



**II.- Testimonial:**

Consistente en las declaraciones de **Alejandro Aranda Chepillo** y de **Paulina Fernanda Salas Saez**, quienes declarando al tenor del auto de prueba de autos, legalmente examinados, manifestaron:

**El primero**, al punto de prueba N° 3, que tiene conocimiento de los perjuicios y daños de cada departamento; lo que fue complementado por el informe elaborado por otra entidad denominada "Tu Casa Ok"; agregando que los daños fueron reconocidos en el momento de elaborar el presupuesto de reconstrucción.

Respecto de los presupuestos, le fueron exhibidos aquellos documentos custodiados con el N° 6193-2018 (N°s 3, 4 y 5), de los que reconoció su firma y autoría.

**La segunda testigo**, al punto N° 2 del auto de prueba, señaló que existen fallas, lo que le consta debido a la inspección realizada, en virtud de la que pudieron detectar los problemas que quedaron escritos en los informes de cada departamento; documentos custodiados bajo el N° 6193-2018 (N°s 1 y 2) que le fueron exhibidos, reconociendo su autoría y firma.



Agrega que los problemas que tienen los departamentos en relación a las filtraciones de agua fueron evidentemente detectados visualmente por las manchas de humedad y hongos que había en las terrazas y baños; y que se corroboraron utilizando una cámara termo gráfica. Los problemas referente al desnivel en el piso, se detectaron con una regla; las palmetas sopladas con un bastón que emite sonido y sostiene presión. La falta de metros cuadrados fue detectada midiendo el departamento con huincha láser y verificando que los planos publicitarios mostraban más terrazas de las que había en el departamento.

Por otro lado, sostiene que en algunos casos había problemas de nomenclatura en los tableros eléctricos, los que eran sumamente peligrosos, al no identificar correctamente los circuitos con lo realmente instalado; lo que fue detectado con un tester, un amperómetro y un detector de polos eléctricos. El resto de las fallas, fueron advertidas mediante el tacto y la vista.

Seguidamente, indica que comparte todas las declaraciones contenidas en el informe emitido respecto del departamento 51, precisando que declaró respecto de cómo se realizó la inspección de los departamentos, no del N° 51 en particular.



Sostiene que en el Informe realizado el año 2016, recuerda que hubo problemas eléctricos y la manera en que declaró previamente fue en cuanto a cómo fueron detectados. Hace presente que revisaron muchos departamentos, por lo que existe la posibilidad de que en estos inmuebles puntuales no haya habido existido dicha falla eléctrica, cuestión que sería extraña, debido que fue un defecto recurrente en el edificio.

### **III.- Confesional:**

Consistente en la absolución de posiciones de la demandada Constructora NOVATEC S.A., diligencia que consta en acta de folio 99, en la que VENTURA FELIPE ANDRÉS TORRES-LAUREDA GAETE, en representación de dicha demandada, conforme mandato de fecha 22 de Agosto de 2018, sólo reconoció la efectividad de las preguntas N° 5 y 14.

Asimismo, provocó la confesional de la demandada INMOBILIARIA GEO MAR CUATRO S.A., en la que CATALINA VIAL HERRERA, en representación de dicha demandada, según consta en acta de folio 113, sólo reconoció la efectividad de la pregunta N° 14.

**DÉCIMO CUARTO:** Que, por su parte, las demandadas, se valieron de los siguientes medios probatorios:





**I.- Documental:**

1.- a) Informe Técnico Estado de Departamentos y Espacios Comunes Edificio TANTUM, Camino de la Luna 115-Costa de Montemar-Concón, elaborado por "Videla & Asociados Ingeniería Integral"; b) Set de fotografías de distintos departamentos, bodegas y estacionamiento del Edificio Tantum; c) Informes respecto de "cerramiento en aluminio y PVC", elaborado por Francisco Compan Vilajuana, y del "sistema de alarmas del Edificio Tantum", elaborado por la empresa Juan Eduardo Mujica y Cía. Ltda.; d) Certificado emitido por "Quiroz y Puelma Arquitectos", relativo a las superficies de los departamentos del Edificio Tantum, e imágenes publicitarias del mismo edificio; e) Presupuestos de reparación de los supuestos defectos del Departamento N° 51 y N° 253, y documentos relativos al valor de elementos y mano de obra; f) Certificado emitido por la corredora de Propiedades Hanke & Rojas, respecto del incremento del valor comercial de los departamentos del Edificio Tantum, e impresión de página web "Portal Inmobiliario"; g) Certificado emitido por el administrador y representante de la Comunidad Edificio Tantum, que informa respecto de la situación de arrendamiento de diversos departamentos del edificio, y copia de sección de la bitácora de



mayordomo del mismo edificio, relativo a los arriendos, además de documentos relativos a la situación de arrendamiento de los departamentos N° 51 y 253; h) documentos relativos a la discrepancia existente entre las fotografías incluidas en la demanda, y los planos del edificio.

2.- Provocó la exhibición de documentos de la demandante, diligencia que consta en acta de folio 96, en virtud de la que la demandante exhibió: a) cuentas emitidas por Chilquinta Energía, correspondientes al Departamento N° 51, entre el 23 de Agosto de 2017 y el 25 de Julio de 2018; b) cuentas emitidas por Esval correspondientes al Departamento N° 51, entre el 01 de Junio de 2016 y el 31 de Agosto de 2018; c) "Certificado de consumo por lecturas" emitido por Chilquinta Energía S.A, "Detalle de Mediciones" y "Reporte de Facturación", ambos con timbre de Esval S.A., todos correspondientes al Departamento N° 253; d) Borrador de contrato de arrendamiento y carta de terminación de contrato (con firma autorizada ante Notario Público) correspondiente al Departamento N° 253.

## **II.- Testimonial:**



Consistente en las declaraciones de **Cristian Alejandro Ormeño Alcantara**, de **Lisber Mayari Araneda Ulloa** y de **Ivo Nicholas Covacevich Serrano**, quienes declarando al tenor del auto de prueba de autos, legalmente examinados, manifestaron:

**El primero**, al segundo punto de prueba, que no existen fallas ni defectos producto de fallas en la construcción de los departamentos; agregando que en el caso del departamento del último piso, de Joao, le consta por fotografías recientes en que se apreciaba un departamento en condiciones normales. Para el caso del departamento de la sra. Liliana, le consta de oídas que no presenta fallas de filtraciones, ya que los departamentos inferiores no mostraban evidencias de tales circunstancias; haciendo presente que las fotos del departamento de Joao, le fueron exhibidas por el área de clientes de Aconcagua Gestión Inmobiliaria, quienes le señalaron que eran recientes.

Al tercer punto de prueba, señaló que no existen perjuicios de ninguna naturaleza, ya que no existen fallas. Además, los departamentos del edificio han presentado plusvalía y han sido arrendados generando ingresos a sus propietarios de manera constante.



**La segunda testigo,** al segundo punto de prueba, que no es efectivo, lo que le consta ya que ha visitado los departamentos, y no presentan las fallas que se alegan; precisando que visitó el N° 253 y el N° 41, que se encuentra debajo del N° 51, y no presenta ningún problema ni en baños ni cocina, en ninguno de los recintos; haciendo presente que de existir algún defecto en el N° 51, la filtración se evidenciaría en el N° 41 que visitó.

Señala que el departamento N° 253, lo visitó para evidenciar si efectivamente tenía algún problema; debidamente autorizada por la arrendataria, quien le mostró las dependencias, sin evidenciar ningún inconveniente. El departamento N° 41 lo visitó para realizar la post venta.

Al tercer punto de prueba, señala que no existen perjuicios, lo que le consta que los departamentos se encuentran habitados en condiciones óptimas con arrendatarios, lo que le consta, respecto del departamento N° 51, debido que está indicado en las bitácoras en el ingreso del arrendatario.

**El tercer testigo,** al segundo punto de prueba, señaló no ser efectivo, ya que no existen fallas en los departamentos, menos en los estacionamientos y bodegas;



lo que le consta ya que vio fotos de un departamento (del otro no) y tiene conocimiento que no tienen fallas ya que los departamentos inferiores no las tienen, básicamente ya que vio fotos y en ellas no se ven fallas ni daños ni defectos.

### **III.- Confesional:**

Consistente en la absolución de posiciones de la demandante sociedad Inversiones y Asesorías Azevedo e Campos Ltda., representada por Joao Damascena Goncalvez Da Silva de Acevedo e Campos, diligencia que consta en acta de folio 97, en la que el absolvente, en representación de la demandante, reconoció la efectividad de las preguntas N°s 1, 2, 4, y 7.

### **IV.- Pericial:**

Consistente en el informe evacuado por la Perito María Angélica Cabello Arroyo, designada por resolución de fecha 10 de Septiembre de 2018; acompañado a folio 160.

**DÉCIMO QUINTO:** Que, la acción de marras, se ha enderezado conforme lo dispuesto en los artículo 18 y 19 de la L.G.U.C; y con ella se pretende la indemnización de perjuicios derivados de las fallas y defectos de construcción del Edificio A del proyecto



Inmobiliario denominado "Condominio Edificio Tantum",  
ubicado en calle Luna N° 115, comuna de Concón.

Dicha normativa, dispone:

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

Los proyectistas serán responsables por los errores en que hayan incurrido, si de éstos se han derivado daños o perjuicios.

Sin perjuicio de lo establecido en el N° 3 del artículo 2003 del Código Civil, los constructores serán responsables por las fallas, errores, o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que



puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas.

Las personas jurídicas serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como proyectista o constructor respecto de los señalados daños y perjuicios.

El propietario primer vendedor estará obligado a incluir en la escritura pública de compraventa, una nómina que contenga la individualización de los proyectistas y constructores a quienes pueda asistir responsabilidad de acuerdo al presente artículo. Tratándose de personas jurídicas deberá individualizarse a sus representantes legales. Las condiciones ofrecidas en la publicidad se entenderán incorporadas al contrato de compraventa. Los planos y especificaciones técnicas, definitivos, como asimismo el Libro de Obras a que se refiere el artículo 143, se mantendrán en un archivo en la Dirección de Obras Municipales a disposición de los interesados.

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



**DÉCIMO SEXTO:** Que, la hipótesis del precepto transcrito, no exige un reproche subjetivo al constructor ni a ninguno de los partícipes de la cadena de construcción, siendo en ese sentido improcedente de calificar la responsabilidad de estos sujetos por culpa o negligencia. No hay necesidad de comparar su actuar con un modelo determinado por una *lex artis*, sino que se exige un resultado: una obra exenta de vicios, defectos o fallas; y como se trata de una obligación de resultado de naturaleza legal, ninguno de los deudores podrá exonerarse indicando que hizo lo que debía hacer, debido que le está vedada la prueba liberatoria por diligencia o ausencia de culpa, siendo sólo procedente como causal de exoneración alguna causa extraña a su actuar, esto es, fuerza mayor o caso fortuito, el hecho de un tercero o el actuar de la propia víctima.

Asimismo, el adquirente que pretenda la reparación a los daños en la construcción, debe acreditar la existencia de un vicio o un defecto en ella, y para el caso de la LGUC, deberá probar el defecto estructural, constructivo, o en las terminaciones.

No debe confundirse el daño o perjuicio con el defecto o vicio, sin perjuicio que puedan coincidir; en tanto el defecto o vicio en la propiedad, genera un





perjuicio material e incluso moral al adquirente. Dicho vicio o defecto es elemento de responsabilidad; y en materia de daños, podrían significar la desvalorización del inmueble, un lucro cesante si existe actividad económica en el mismo, y además, el daño moral, si ello importa para los habitantes de inmuebles la necesidad de vivir en otro lugar. ("Daños en la construcción, fuerza mayor y terremotos". Carlos Pizarro Wilson. Revista de Derecho PUCV XXXIV, Valparaíso, Chile, 1° Semestre de 2010).

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que, de acuerdo a la doctrina aludida en el motivo anterior, es carga del demandante acreditar la existencia de los defectos o fallas en que sustenta su pretensión indemnizatoria.

El demandado, podrá esgrimir como causal de exoneración, la fuerza mayor o caso fortuito, el hecho de un tercero o el actuar de la propia víctima.

**DÉCIMO OCTAVO:** Que, la demandante, aparejó 2 (dos) informes, elaborados por "TuCasaOk", respecto de los departamentos N° 51 y 253 del Edificio Tantum, suscritos por Paulina Salas, quien, al prestar declaración como testigo, reconoció la autoría sobre dichos documentos.



En el primer informe (Depto. N° 51), que consigna que la inspección se realizó el día 16 de Abril de 2018, se concluye que la propiedad se encuentra en buenas condiciones al momento de la visita. Agrega que al ser una propiedad usada, con 3 años de uso, existen observaciones que no corren como garantía, ya que se encuentran dentro de aquellas mantenciones que deben hacerse a la propiedad desde los 6 meses contados desde su recepción.

Se detalla que existen filtraciones desde el piso superior, al cielo del Baño 1, y al cielo de la Terraza; palmetas sopladas, papel mural soplado y despegado; y fisura en antepecho de ventana y cielo terraza.

Seguidamente, en el segundo informe (Depto. N° 253), inspeccionado el día 9 de Mayo de 2016, se concluye que en general el departamento no se encuentra en buenas condiciones, las terminaciones e instalaciones están mal ejecutadas; y se detalla que existen: porcelanatos soplados, con piquetes, desnivelados y con diferencia de tonos; vidrios de ventanas con rayas y piquetas; ventanas con sellas mal ejecutados, filtraciones de aire, mala instalación de burletes, tornillos oxidados; fragüe sucio, disparejo y con manchas de humedad; el



departamento no incluye la terraza lateral, que figura en el anuncio publicitario; zócalo de pvc supe sobre ventanal de living; filtraciones sanitarias; filtraciones provenientes de pisos superiores de las terrazas y cubierta (recomendándose impermeabilizar de manera correcta asegurando el estancamiento del agua y su escurrimiento hacia las bajadas de agua y gárgolas según corresponda; barandas de terraza mal ejecutadas.

**DÉCIMO NOVENO:** Que, la demandada, produjo prueba pericial, informe elaborado previas visitas efectuadas los días 06 de Noviembre y 3 de Diciembre de 2018, que concluye que las deficiencias denunciadas son efectivas, de carácter constructivo en sus terminaciones, sea por mano de obra y/o materiales empleados de deficiente calidad; y que tales deficiencias (en mayor medida) son de muy pequeña a mediana envergadura, las primeras (pequeñas) concordantes con el uso normal de una edificación durante un tiempo superior a 3 años (como en el caso).

Agrega que los daños advertidos en el baño principal del Depto. N° 51, se originan por infiltración de agua desde el piso superior y en el ventanal del dormitorio principal que adolece de graves defectos.



En el Depto. N° 253, los daños más significativos corresponden a infiltración de agua proveniente de la cubierta del edificio, deficiente instalación de los muebles de cocina y la diferente tonalidad de las palmetas de gres esmaltado, instaladas en el estar-comedor-cocina; ante lo cual se sugiere realizar una nueva impermeabilización u otra solución adecuada en la superficie superior de la losa de cubierta, por tratarse de un espacio común.

Seguidamente, se indica que la necesidad de impermeabilización de las losas, en ambos departamentos, tiene una importancia mayor, ya que el agua que se infiltra, puede provocar, luego de un tiempo prolongado, la oxidación de sus enfierraduras.

Luego, señala que en todas las deficiencias denunciadas influyen las condiciones climáticas del litoral de la V Región de Valparaíso; las que, teniendo presente que es adversa especialmente en el comportamiento de los materiales de construcción, debió ser considerada tanto por el constructor como por los compradores.

Finalmente, se dejó constancia que, si bien algunas deficiencias no fueron verificadas, ello pudo originarse por diversos factores, entre los que destaca



que las especificaciones técnicas del proyecto son muy genéricas, sin detalle suficiente de la materialidad de algunos elementos, como por ejemplo pegamento de pavimentos, impermeabilizante de terrazas, calidad de tornillos, etc, y que algunas observaciones ya estaban reparadas.

**VIGÉSIMO:** Que, la prueba analizada en los motivos previos, rendidas por la demandante y las demandadas, respectivamente, y ponderadas, la producida por la demandante conforme lo dispuesto en el artículo 384, N° 1, del C.P.C., y aquella producida por las demandadas, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 425 del mismo código, resultan en un buen grado, coincidentes respecto de las fallas o defectos que presentaron los inmuebles de propiedad de los demandantes.

Por otro lado, cabe tener presente que en el informe pericial se fijó como objetivo de la diligencia, determinar si los departamentos de los demandantes presentaban los defectos específicamente incluidos en la demanda; y el peritaje señala expresamente que existen las deficiencias denunciadas (entendiendo por tales las que se refieren en el libelo de demanda), que serían de carácter constructivo en sus terminaciones,



ya por mano de obra, o bien por materiales empleados de deficiente calidad.

**VIGÉSIMO PRIMERO:** Que, la ley del ramo, en el artículo pertinente, ya transcrito, en una primera redacción señala "fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios", sin especificar la naturaleza de la falla o defecto.

Empero, las determina posteriormente, al fijar los plazos de prescripción para hacer efectivas las responsabilidades a que alude la norma: 10 años para aquellas que afecten a la estructura soportante del inmueble; 5 años, para los elementos constructivos o de las instalaciones; y 3 años en el caso de aquellas que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de obras; estableciendo además la responsabilidad respecto de aquellas fallas o defectos no incorporados expresamente, o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados, fijando el plazo de 5 años de prescripción.

En el caso de las fallas o defectos de ambos departamentos, éstas afectan los elementos constructivos o de instalaciones, y a los elementos de terminaciones o de acabado de obras.



**VIGÉSIMO SEGUNDO:** Que, acreditada que ha sido la existencia de los defectos y fallas, cabe recordar que la responsabilidad que la LGUC establece tiene una naturaleza objetiva, y en consecuencia, acreditado que sea el defecto o falla, el demandado se encuentra obligado a responder por los daños o perjuicios, salvo que concurra una causal de exoneración que lo libere de dicha carga.

Las demandadas, señalaron que los defectos y/o fallas no existían y que lo que pretende la acción indemnizatoria, es obtener un provecho económico injustificado; y rindieron numerosa documental destinada a justificar sus defensas. Sin perjuicio de ello, parte de dicha prueba, puntualmente aquella aparejada a folio 48 (documentos 7, 8 y 12), consistente en tres **subcontratos de construcción de especialidad**, celebrados por la demandada **Constructora Novatec S.A.** los que tuvieron por objeto efectuar diversas obras (reparaciones) en el Edificio Tantum I, tales como: a) instalación aislación red AP Caliente; instalación flexilooop sala de bombas y reparación interior departamentos; b) trabajos de reparación en cielo de terrazas (retiro de material suelto o mal adherido, aplicador de sellador encapsulador de sales tipo Loxon, aplicación de dos manos de pasta acrílica



en totalidad de cielos); c) suministro de instalación módulos muebles de cocina aéreos; reparaciones que fueron establecidas para numerosos departamentos, como así fue consignado en los subcontratos.

Tal prueba, opera en contra de la defensa esgrimida, por dicha demandada (NOVATEC S.A.), ya que, sin mediar un análisis demasiado exhaustivo, es posible para esta magistratura establecer que el encargo de reparaciones para diversos departamentos, necesariamente se debió a que todos los inmuebles que se beneficiarían de ello, incluidos los de los demandantes (no existe motivo plausible para restarlos de dicho universo) presentaban defectos o fallas; circunstancia que quita fuerza a la defensa de dicha demandada, en tanto sostuvo que "los defectos alegados en la demanda no existen y de existir se deberían exclusivamente a un uso indebido o bien a una falta de mantención adecuada de los departamentos" (página 5), y que "los supuestos daños no tendrían su origen en defectos de construcción" (página 34).

**VIGÉSIMO TERCERO:** Que, de lo razonado en los motivos previos, y no concurriendo en la especie causal de exoneración en favor de las demandadas, ha quedado debidamente acreditado que los departamentos N° 51 y 253, del Edificio A del "Condominio Edificio Tantum,





Etapa Uno", ubicado en calle De la Luna N° 115, comuna de Concón, de propiedad de los demandantes, presentaron defectos y/o fallas en su construcción, que hacen responsables, solidariamente, a las demandadas **INMOBILIARIA GEOMAR CUATRO S.A. y CONSTRUCTORA NOVATEC S.A.**, de los daños o perjuicios devengados de ello.

**VIGÉSIMO CUARTO:** Que, en la demanda se pide se condene a las demandadas al pago de la suma de **UF 4.600**, por concepto de reparaciones de los inmuebles (UF 2.700 respecto del Depto. N° 253, y UF 1.700 respecto del Depto. N° 51).

Ahora bien, si lo que la actora pretendía era obtener la indemnización por daño emergente, como así se advierte del tenor de su petitorio, debió acreditar que efectuó las reparaciones al inmueble, por su cuenta, lo que, le habría generado un perjuicio patrimonial y consecuentemente, el derecho a la indemnización por parte de los legitimados pasivos de la causa; cuestión que dicha parte no hizo, motivo por el que es improcedente acoger la demanda en tal sentido.

Sin perjuicio de lo anterior, y atendido que se trata de una responsabilidad especial, cabe declarar que las demandadas se encuentran obligadas a responder,



solidariamente, por las fallas o defectos existentes en los inmuebles, cuestión que se traduce en su deber de reparar, **satisfactoriamente**, las anomalías presentes en cada uno de ellos; obligación que deberán cumplir dentro de los **30 días siguientes** a aquélla época en que se les notifique la presente sentencia; debiendo considerar las reparaciones propuestas en el Informe Pericial (páginas 12 y 29); y un presupuesto de reparación para cada caso, como aquél señalado en el mismo Informe, esto es, **\$ 11.259.464**, para el Departamento N° 51, y la suma de **\$ 9.553.790**, para el Departamento N° 253.

Las demandadas, deberán acreditar el inicio de las reparaciones, el día de término, y la recepción de los trabajos por parte de los demandantes; haciéndose presente que, en caso de no acreditarse lo anterior, y sólo una vez debidamente certificada dicha circunstancia por la Sra. Secretaria del Tribunal, los actores podrán requerir, por equivalencia, se ordene a las demandadas a pagar, solidariamente, las sumas aludidas previamente.

**VIGÉSIMO QUINTO:** Que, lo pedido a título de lucro cesante, que se hizo consistir en haberse visto impedidos los demandantes de poder arrendar los



departamentos, será derechamente desestimado, teniendo como fundamento para ello, el hecho que los defectos o fallas advertidos en los inmuebles, que si bien ameritan ser reparados, no tienen la entidad suficiente como para impedir el arrendamiento de los mismos.

Por lo demás, en la exhibición documental de folio 96, la demandante aparejó un "borrador" de contrato de arrendamiento y carta de terminación de contrato, del Depto. N° 253; documentos que resultan insuficientes para efectos de acreditar la existencia de un contrato (que posteriormente habría terminado por defectos en el inmueble), ya que el presunto contrato, no aparece suscrito por ninguna de las partes (eventualmente) comparecientes a dicho acto.

**VIGÉSIMO SEXTO:** Que, lo pedido a título de daño moral, será igualmente desestimado, por cuanto en lo que se refiere a una propiedad, dicho ítem indemnizatorio resultará procedente siempre y cuando su propietario **se vea impedido de habitarlo con su familia**, circunstancia que no ocurre en el caso de ambos demandantes; ya que, al haber ambos alegado que se vieron impedidos de "arrendar" sus departamentos, esta sentenciadora concluye que tales bienes no fueron adquiridos para ser habitados por los demandantes, sino



que como una "segunda vivienda" o como inversión; motivos por los cuales, no es posible determinar que, por las fallas o defectos, ambos demandantes se vieron afectados en el ámbito emocional o espiritual lo que lleva a desestimar dicho rubro indemnizatorio.

**VIGÉSIMO SÉPTIMO:** Que, la prueba que no se analiza, en nada altera, modifica o adiciona a las conclusiones arribadas en los motivos anteriores.

Por estas consideraciones, y lo dispuesto en los artículos 254 y siguientes, 680 y siguientes, y la Ley General de Urbanismo y Construcciones, **SE RESUELVE:**

1.- Que, **se rechaza** la excepción dilatoria opuesta por las demandadas;

2.- Que, **se rechazan** las tachas deducidas;

3.- Que, **se acoge parcialmente** la demanda, conforme lo dicho en los motivos vigésimo primero y siguientes;

4.- Que, cada parte soportará sus propias costas.

Regístrese y notifíquese.

**ROL C-31008-2017**

**Dictada por Isabel Margarita Zúñiga Alvayay, Jueza Titular del Primer Juzgado Civil de Santiago.**



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



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

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