

Osorno, quince de marzo de dos mil veinticuatro.-

VISTO:

En el folio 1 de estos antecedentes digitales del ingreso civil, rol **C 2061 2023** comparece don **Gonzalo Armando Silva Parker**, chileno, médico traumatólogo, RUN 16.355.195-0, domiciliado en calle Francisco Bilbao N° 1129, oficina 307, de la ciudad de Osorno, deduce demanda civil en juicio ordinario en acción redhibitoria, por rebaja del precio de venta e indemnización de perjuicios, en contra de doña **Viviana Alejandra Cantero González**, enfermera, RUN 16.344757-6 con domicilio particular en Volcán Tronador N° 2416, de la ciudad de Osorno.

Funda su demanda señalando que: El día 09 de junio del 2022 encontró una casa publicada en el sitio web www.yapo.cl, estaba publicada por Corredora Hoffmann y Willer. Establecieron contacto por medio de la plataforma y acordaron reunirse en la casa el martes 14 de junio del mismo año en el inmueble. El inmueble se encuentra ubicado en la parcela 87 Loteo Jardín Los Colonos, km.13 R Ruta U-55, comuna y provincia de Osorno. Al llegar, los recibe Leandro Marcos “Willer” (nombre real Leandro Gabriel Marcos Willer), quien se presenta como corredor de propiedades. Señala que la casa es propiedad de su primo y su cónyuge, Ese viernes se acordó vía telefónica la compraventa por un monto de \$250.000.000.-, pues los dueños, no habían accedido a ningún tipo de rebaja respecto al precio publicado. Los trámites fueron realizados con la máxima celeridad hasta la firma de la promesa de la compraventa, la cual se llevó a cabo el día 1 de Julio 2022. Se procedió a pagar la suma \$25.000.000.-, vía transacciones bancarias a nombre de la dueña, doña Viviana Alejandro Cantero González. Finalmente se llevó a cabo la firma de la escritura y la casa fue entregada los últimos días de octubre del 2022. Para ese entonces, la casa tuvo que ser recepcionada por los arrendatarios conseguidos, aún con cosas pendientes por realizar, acordadas de palabra (sacar piscina, instalar portón de bodega, entregar copia de controles) y con muchas dificultades se logró llevar a cabo eso, tiempo después. Con fecha 08 de agosto del mismo año, se logró firmar la compraventa final, la que se suscribió por escritura pública en la Notaría de Osorno de don Pablo Eisendeher Bertin, repertorio 3.939-2022, cuya escritura en su cláusula tercera final, establece expresamente que la vendedora responde del saneamiento en conformidad a la Ley. La compraventa fue inscrita a fojas 2568 N° 1721 del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, correspondiente al año 2022. Fue en el momento de la entrega, donde Leandro “Willer”, le señala al arrendatario que él



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

Código: QHXKXMFJDQJ

era el marido de la dueña, quien vivía en esa casa, jactándose de llevar a cabo su engaño a la perfección para poder cobrar la comisión como corredor (5 millones de pesos, sin emisión de boleta de honorarios pese a insistencia). Es en sentido don Leandro Marcos Willer es cónyuge de la demandante de autos, ambos tuvieron pleno conocimiento de las falencias que poseía la casa, puesto que ambos la construyeron, por ende, tenían pleno conocimiento de los defectos por los cuales se demanda en los presentes autos. A los pocos días de que los arrendatarios habitaran la casa, comenzaron a percatarse de problemas graves relacionados a la construcción, razón por la que nos vimos en la obligación de contratar una empresa constructora, para que lleve a cabo un presupuesto de obra para reparación de vivienda. Se llevó a cabo tal inspección y se encontraron vicios de construcción, que con total seguridad fueron ocultados intencionalmente al momento de mostrar la casa y posteriormente en su entrega. Ambos son médicos, y no tienen los conocimientos necesarios para percatarse de eso. En cuanto a los vicios ocultos detectados, a continuación, detalla: **i.- Reparación ducha baño principal:** Desde el inicio, los arrendatarios al usar la ducha del baño principal, se percataron de que existía una filtración de agua por debajo del suelo de la ducha, donde además existía un defecto en la cerámica en la pared contigua a ésta. Hasta la fecha ese defecto conocido por parte de la vendedora y su cónyuge no ha sido íntegramente reparado, solo ha sido parchado, pues una reparación integral implica desarmar el baño, levantar los cerámicos, algo que tiene un costo y que claramente no desean asumir. **ii.- Cálifont:** A los pocos días de la recepción de la casa, los arrendatarios se percatan de que el agua de la cocina no podía ser regulada y salía constantemente hirviendo. Para poder usarse debía hacerse exclusivamente con agua helada. Se dan cuenta de que la carcasa de éste había sido extraída (no cómo estaba al mostrarse la casa), por lo que no era posible ver el modelo del calefón ni tampoco regular la temperatura (ausencia de perillas), además de correr más riesgos por esta situación. **iii.- Reparación baño 2do piso:** Dado que el baño principal, estaba con filtración y para evitar que se siguiera deteriorando, empezaron a ocupar el baño del 2do piso para poder ducharse, se percatan de que comienza a filtrar agua por el techo a la pieza principal, avisando que de no dar solución prontamente, deberían dejar la casa, o bien seguir usando alguno de los dos baños dañados (sin importar que el daño aumentara). El costo de la visita fue de \$150.000 pesos, pero calefón no se pudo ajustar por no tener la carcasa. Se postergaron las reparaciones definitivas y cambio de calefón, debido a que no contábamos con el presupuesto en el momento para realizarlas y ya que los



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

Código: QHXXMFJDQJ

arrendatarios no estaban dispuestos a pasar por estos arreglos. **iv.- Muebles**

Cocina: Al momento de equipar la cocina, los arrendatarios se percatan de que los muebles de la cocina que se encuentran próximos a la campana, no pueden ser abiertos del todo, pues topan con ésta, quedando inutilizables. Para solucionar esto se debe mover la campana y horno, pero existe una llave de gas que lo impide, haciendo imposible la reparación de tal desperfecto. **v.-Termo panel:** A los pocos días de recepcionar la casa, los arrendatarios se percatan de que una ventana de termo panel de una habitación del primer piso había perdido su sello. Se empaña entre las dos láminas de vidrio y se produce pérdida del aislamiento. La única solución es cambiar la ventana completa. **vi.- Apertura portón de acceso:** Desde el momento en que se recepciona la casa, la apertura del portón vía citófono, no funcionaba. Por este motivo los arrendatarios han debido usar apertura vía control remoto y manual. Hecho desconocido por mi parte, toda vez que cuando fueron a ver la casa, el portón estaba abierto, y más aún, cuando la entregaron, pasaron algunos controles remotos para abrir el portón, lo que manifiesta claramente la mala fe de la demandada y su cónyuge, toda vez que ellos siempre supieron que el portón se encontraba malo y lo ocultaron. **vii.- Radier y bodega:** Al momento de recepcionar la casa, los arrendatarios se percatan de que la puerta de madera de la bodega se encuentra completamente descuadrada sin posibilidad de ser cerrada. Al caer la primera lluvia fuerte, se dan cuenta de que el radier de la bodega no tiene la pendiente hacia el patio, acumulándose y refluyendo el agua hacia el interior de la bodega. Este desperfecto en concreto, no se pudo observar toda vez que ellos al momento de mostrar la casa y la bodega, la puerta de la bodega estaba abierta, no había llovido, omitieron que esta se encontraba descuadrada y que el radier tiene la pendiente al revés. Por todos los defectos encontrados, Se contrata una empresa constructora que pudiera determinar cada uno de los desperfectos y hacer un presupuesto para llevar a cabo la reparación o cambio de las cosas necesarias. Tal inspección domiciliaria e informe costó \$150.000.- pesos. El presupuesto aproximado para eso es de \$7.650.000.- Que los vicios de construcción encontrados se encontraban al momento de recepcionar la casa y fueron intencionalmente escondidos u omitidos por la parte vendedora, pues pasaron 3 días entre que el inmueble fuera recepcionado y habitado por los arrendatarios. Es probable que de haber tenido alguna profesión u oficio que otorgue conocimientos básicos de construcción, algunos de éstos podría haberlos descubierto a tiempo, pero como médicos no fue el caso. De haber estado en conocimiento de estos desperfectos, no habríamos llevado a cabo la compra del inmueble, pues sabían que nos



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

Código: QHXKXMFJDQJ

encontraríamos fuera de Chile y necesitamos el dinero del arriendo. Arriendo que ha sido una tortura para los arrendatarios, en especial por el tema baño y el embarazo avanzado/recién nacido, pues definitivamente la casa no estaba en condiciones de ser habitada y menos arrendada. Luego de la falla de ambos baños y el calefón a los pocos días de ser habitada la casa, los arrendatarios decidieron poner término al arriendo, el cual originalmente costaría \$750.000.- mensuales. La forma en que logró que se quedaran fue, además de pedir las disculpas respectivas y enviar un gasfiter de urgencia, fue acordar que la renta mensual fuera \$400.000.- mensuales, lo cual constituyó una merma importante para sus necesidades económicas. Respecto a los perjuicios sufridos señala que: **Daño Emergente:** Por un monto de \$7.650.000.- debido por el perjuicio real sufrido producto del actuar de la demandada, que corresponde al pago del presupuesto de la empresa constructora encargada de llevar a cabo las reparaciones, más \$300.000.- en gastos operacionales, lo que da un total de **\$7.950.000.- Lucro Cesante:** \$3.500.000.- que corresponde a la pérdida sufrida con ocasión del arriendo del inmueble objeto de la presente acción. Debido a la baja el canon de arriendo a la suma de \$350.000.- y que por los 9 meses que ha estado arrendado he perdido la suma de **\$3.150.000.- Daño Moral: \$5.000.000.-** Señala que el daño moral, se traduce en: a.- Angustia, frente a la posibilidad de no perder vender el inmueble en caso de ser necesario, a consecuencia del vicio ahora conocido, no hace posible ser vendido a un comprador normal, a menos que esté dispuesto a recibir mucho menos por concepto de precio. b.- Temor, por no poder darle una solución definitiva al problema planteado, ya que no depende de su sola voluntad. c.- Aflicción: de buscar soluciones rápidas para resolver nuestros compromisos económicos, ya adquiridos para con instituciones bancarias y otras. d.- Agotamiento continuo y diario, por tratar de trabajar en forma tranquila, y no poder conseguirlo, toda vez que no puede dejar de pensar de cuál es la mejor forma de resolver el problema planteado. Concluye solicitando rebaja de precio e indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual, en contra de doña Viviana Alejandra Cantero González, y en definitiva declarar: 1.- Que la demandada ha incumplido sus obligaciones contractuales como vendedor del inmueble ubicado en la parcela 87 Loteo Jardín Los Colonos, km.13 ruta U-55, comuna y Provincia de Osorno, inscrita a su nombre a fojas 2568 N° 1721 del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, correspondiente al año 2022 y que éste adolecía de vicios redhibitorios. 2.- Que, en consecuencia, debe acogerse la acción de rebaja del precio ordenando una rebaja del precio en un 20%, es decir a la



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

Código: QHXKXMFJDQJ

suma de \$200.000.000.-, equivalente al 80% del precio y la consecuente restitución a su representada de \$50.00.000.-, o, en subsidio ordenar una rebaja y devolución de dinero en el porcentaje y suma que se determine. 3.- Que la demandada conocía o debía conocer, debido la profesión de su cónyuge, al hecho que ellos habitaron la casa desde su construcción hasta la venta de este, conociendo plenamente los vicios que afectaban al inmueble antes señalado. 4.- Que la contraria sea condenada a indemnizar a su parte los siguientes perjuicios 4.1. La suma de \$7.950.000.- por concepto de daño emergente y/o la suma que determine; 4.2. La suma de \$3.150.000.- por concepto de lucro cesante, y/o la suma que determine; 4.3. La suma de \$5.000.000.- por concepto de daño moral y/o la suma que determine; 5.- Que las sumas ordenadas pagar se reajusten desde la fecha de la compraventa o del pago por el demandante o de la que fije el tribunal; 6.- Que se condena a la demandada al pago de las costas, personales y procesales.

En el folio 7, consta notificación de la demanda a doña Viviana Alejandra Cantero González de conformidad a lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

En el folio 8, doña Bárbara Catalina Laury Andrade y don Carlos Santiago Poveda Maldonado, Abogados en representación convencional de la demandada doña Viviana Alejandra Cantero González evacuan la contestación de la demanda.

En el folio 12, se evacua el trámite de la réplica.

En el folio 14, consta el trámite de dúplica.

En el folio 17, consta llamado a las partes a conciliación, trámite que no prospera.

En el folio 18, se recibe la causa a prueba, la cual se notificó a las partes mediante correo electrónico.

En el folio 85, se cita a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LA TACHA DE UN TESTIGO:

PRIMERO: Que la parte demandada dedujo tacha en el folio 28, en contra del testigo don Francisco Nicolás Ojeda Araya, por el numeral 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, al señalar que tiene un vínculo de subordinación y dependencia pudiendo estar presentando su declaración con un temor reverencial.

SEGUNDO: Que la parte demandante, solicitó el rechazo debido a que el testigo manifestó que él como el Dr. Gonzalo Silva son dependientes de la Clínica Alemana, por lo tanto, no existe relación de subordinación y dependencia entre ellos, finalmente el temor reverencial al que aluda la demandada, no se ajusta al



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

Código: QHXXMFJDQJ

fundamento conforme al tenor literal de la causa de exclusión incoada por este mismo, por lo que se opone a la tacha.

TERCERO: Que el artículo 358 del Código de Procedimiento Civil establece que son inhábiles para declarar: “5° . *Los trabajadores y labradores dependientes de la persona que exige su testimonio.*”

CUARTO: Que la inhabilidad del número 5° del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil requiere una situación de subordinación y dependencia que no le permitan declarar de manera objetiva, sin embargo, en el caso de estos antecedentes el testigo don Francisco Nicolás Ojeda Araya señala que tanto el como la parte que lo presenta como testigo son dependientes del mismo empleador, esto es, la Clínica Alemana de Osorno, de manera que si bien se vislumbra que en el ejercicio de sus funciones existe una relación de jerarquía, no se desprende de manera fehaciente una relación de dependencia entre las partes, menos aún una relación laboral de dependencia que le impida al testigo prestar declaración de manera imparcial o bajo un temor reverencial por el sólo hecho de ejercer la demandante esporádicamente un lugar jerárquico superior en el ejercicio de sus funciones. Por lo tanto, no existen antecedentes suficientes que permitan a este Tribunal considerar que no existe imparcialidad en sus declaraciones, por lo que la tacha invocada deberá ser rechazada, como se dirá en lo resolutivo.

EN CUANTO AL FONDO:

QUINTO: Que en el folio 1, don Gonzalo Armando Silva Parker dedujo demanda civil en juicio ordinario en acción redhibitoria, por rebaja del precio de venta e indemnización de perjuicios, en contra de doña Viviana Alejandra Cantero González, por haber incumplido sus obligaciones contractuales como vendedor del inmueble ubicado en la parcela 87 Loteo Jardín Los Colonos, km.13 ruta U-55, comuna y Provincia de Osorno, inscrita a su nombre a fojas 2568 N° 1721 del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, correspondiente al año 2022, debido a que éste adolecía de vicios redhibitorios, solicitando la rebaja del precio acordado en un 20%, es decir de \$50.000.000.-, o, en subsidio ordenar una rebaja y devolución de dinero en el porcentaje y suma que se determine. Solicitando además una indemnización de perjuicios por la suma de \$7.950.000.- por concepto de daño emergente, La suma de \$3.150.000.- por concepto de lucro cesante, y la suma de \$5.000.000.- por concepto de daño moral, mas reajustes y costas. Funda su acción en las consideraciones de hecho y de derecho ya expuestas en lo expositivo, que aquí se tienen por expresamente reproducidas.



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

Código: QHXXMFJDQJ

SEXTO: Que a folio 8, doña Bárbara Catalina Laury Andrade y don Carlos Santiago Poveda Maldonado, ambos ya individualizados en representación, de doña Viviana Alejandra Cantero González contestaron la demanda solicitando su rechazo, por cuanto no se cumplen los requisitos de procedencia de los vicios ocultos o redhibitorios. La demandada, en su calidad de “parte vendedora” al momento de la celebración del contrato de compraventa, cumplió con su obligación de entregar la posesión pacífica y útil de la cosa vendida, sirviendo para aquello a que está destinada, según su naturaleza. 1) debido a que el vicio no existía al tiempo del contrato, ya que el inmueble se encontraba en perfectas condiciones, lo que inclusive fue evidenciado en las diversas visitas realizadas por el actor y que lo motivaron a celebrar el respectivo contrato 2) Que el vicio no es grave, debido a que se cumple con el uso natural de la cosa, el que se entiende como el que ordinariamente se la destina; cada vez que la cosa vendida no sirva para su uso natural, aunque sirva para otros, habrá vicios redhibitorios. Señalando que el uso natural de un inmueble es que sea habitable, lo que no se ha visto entorpecido, por lo tanto, ninguno de los vicios señalados reviste la gravedad que impida que la cosa vendida no sirva para su uso natural o sirva imperfectamente, ya que pueden habitar la casa sin problemas, inclusive el demandante entregó en arrendamiento el inmueble, por lo que difícilmente puede argüir que el vicio alegado impide el uso natural de la vivienda y que además le acarrea perjuicios económicos y morales. 3) Que el vicio sea oculto De ahí que los vicios aparentes, o sea los visibles de manera ostensible, no son vicios redhibitorios. Todos los intervinientes examinaron físicamente el inmueble, revisaron la documentación de la propiedad, tuvieron a la vista los planos de edificación, efectuaron los estudios de títulos correspondientes. Así las cosas, existiendo tantos intervinientes especializados que asesoraron al comprador, resulta imposible creer que ninguno haya podido prever o verificar la existencia de algún embarazo o defecto que afectare a la propiedad, de la forma o con las características que reclama el demandante. Por ultimo señala que el Sr. Silva Parker fundamenta su acción en la existencia de un vicio grave, lo cual independiente de que la contraria denomine su acción como redhibitoria de rebaja proporcional de precio -actio quanti minoris- los fundamentos y el petitorio de su demanda se condicen más bien con la acción rescisoria del artículo 1860 del Código Civil, acción a la cual ya renunció conforme al tenor de la escritura de compraventa.

SÉPTIMO: Que a folio 12, don Cristóbal Nicolás González Miranda, evacuó la réplica reiterando los hechos expuestos en la demanda y agregando que 1) Es



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

Código: QHXKXMFJDQJ

efectivo que, en la cláusula tercera del contrato de compraventa, su representado declara conocer y aceptar el estado de la casa. 2) No es efectivo, que su representado con su conviviente civil hubieran visitado en varias oportunidades el inmueble. 3) No queda claro en la contestación de la demanda si la demandada quiere dar a conocer como teoría del caso, que los vicios existían y el comprador lo sabía, o que en definitiva los vicios no existen. 4) Que todos los requisitos de la acción se cumplen, debido a que el vicio existe al tiempo del contrato, se trata de vicios graves y ocultos.

OCTAVO: Que en el folio 14, se evacuó el trámite de la dúplica, señalando que los argumentos de la demanda no son concluyentes como para determinar que efectivamente se trata de un vicio oculto y no cumplen la calificación de ser imputables a su representada, ni de ser vicios ocultos, graves, ni redhibitorios. A mayor abundamiento, no es posible atribuir a nuestra representada los desperfectos que aquejan al demandante, sino que a sus arrendatarios quienes, en coordinación con el señor Silva Parker, son quienes deben mantener y conservar en estado óptimo de uso todo lo relativo al inmueble en el ámbito de sus relaciones contractuales, siendo improcedente adjudicar a la demandada la acción pretendida.

NOVENO: Que la controversia en estos antecedentes, radica en la procedencia de la acción de rebaja de precio e indemnización de perjuicios fundada en la existencia de vicios redhibitorios en la compraventa del inmueble ubicado la parcela 87 Loteo Jardín Los Colonos, km.13 R Ruta U-55, comuna y provincia de Osorno, por encontrarse el inmueble señalado precedentemente con desperfectos que impiden el uso natural del inmueble, generándole un perjuicio a la parte demandante.

DÉCIMO: Que con el fin de acreditar los presupuestos anteriores, el demandante acompañó al proceso en los folios 1 y 30 con la debida ritualidad procesal, los siguientes documentos:

1.- Escritura de compraventa suscrita entre doña Viviana Alejandra Cantero González en calidad de vendedora; don Gonzalo Armando Silva Parker en calidad de comprador, y el Banco Chile como acreedor hipotecario con fecha 08 de agosto del 2022 ante don Pablo Andrés Eisendecker Bertin, Abogado y Notario Público de Osorno, Repertorio N^o 3.939-2022.

2.- Certificado de dominio vigente inscrito a nombre de don Gonzalo Armando Silva Parker a fojas 6824 N^o 5902 del Conservador de Bienes Raíces de Osorno correspondiente al año 2022.



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

Código: QHXXMFJDQJ

3.- Presupuesto de obra, Item Reparación de vivienda de fecha 04 de febrero del 2023 suscrito por don Rodrigo Valdivia Herrera, arquitecto, en representación de la Inmobiliaria y Constructora Hefal SpA.

4.- Contrato de Arrendamiento suscrito con fecha 01 de noviembre del 2022 entre don Gonzalo Armando Silva Parker y doña Beatriz Carolina Ojeda Schmidt respecto del inmueble ubicado en Parcela 87, Loteo Jardín Los Colonos, Km. 13, Ruta U-55, comuna de Osorno.

5.- Informe Técnico N° 55 emitido por la Inmobiliaria y Constructora Hefal SpA con fecha 27 de enero de 2023 a solicitud de don Gonzalo Armando Silva Parker respecto del inmueble ubicado en Parcela 87, Loteo Jardín Los Colonos, Km. 13, Ruta U-55, comuna de Osorno.

6.- Presupuesto de obra emitido por la Inmobiliaria y Constructora Hefal SpA con fecha 04 de febrero de 2023, para proceder a la reparación de las fallencias del inmueble ubicado en Parcela 87, Loteo Jardín Los Colonos, Km. 13, Ruta U-55, comuna de Osorno.

7.- Factura Electrónica N° 121 de fecha 24 de octubre del 2023 emitida por la empresa Comercializadora Gemetek SpA.

8.- Boleta electrónica N° 220925684 de fecha 17 de octubre de 2023.

9.- Comprobantes de transferencias efectuados por doña Beatriz Carolina Ojeda Schmidt a don Gonzalo Silva Parker, concepto arriendo, de los meses de diciembre del 2022 al 31 de julio del 2023.

10.- Informe Médico emitido por el médico psiquiatra Dra. Consuelo Ponce de León sobre el paciente don Gonzalo Armando Silva Parker de fecha 17 de octubre de 2023.

11.- Certificado Psicológico emitido por la psicóloga doña Loreno Barrera sobre la paciente doña Isidora Calderón Yung de fecha 24 de octubre 2023.

12.- Certificado de acuerdo de unión civil entre don Gonzalo Armando Silva Parker y doña Isidora Calderón Yung.

UNDÉCIMO: Que también rindió prueba testimonial en los folios 28 y 29, consistente en los dichos de las siguientes personas:

1.- don Cristian Pedro Barra Ojeda, Ingeniero Constructor, RUN 17.356.986-6, quien legalmente juramentado; declara al tenor del punto de prueba número 2, 3, 4, 5 y 7 de la resolución que recibe la causa a prueba de fecha 10 de octubre del 2023, afirmando que: Punto N° 2: Efectivamente en ese momento cuando revisé tenía vicios de construcción, estos serían cubiertas de techo mal fijadas, mal selladas y forro corta goteras muy cortos según la pendiente que tiene el techo, eso



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

Código: QHXKXMFJDQJ

es en su exterior, y en su interior, la matriz de agua, en este caso de agua fría, presentó filtraciones en el baño del 2 piso y en el baño del dormitorio en suite, además de eso, en el baño del 2 piso la descarga de alcantarillado de la tina estaba mal instalada, por lo cual la gotera que generó produjo daños. Punto N° 3: Si sabía, claro que lo ocultó, una de las pruebas fue la cabina de Shower del primer piso, la cual fue sellada completa con silicona con fungicida y esas cabinas no se sellan con esos sellos, ya que tienen sus propias fijaciones herméticas. En respecto a otra prueba, en los cielos del living se notaban las manchas de humedad y la pintura blanca que era un blanco tipo esmalte, siendo que el general del cielo era látex, y ese cambio de textura es notorio. Punto N° 4: Si debiese proceder, respecto de los daños del inmueble, en términos monetarios debe andar sobre los 57.000.000. En cambios de cubiertas deben haber unos 3,5 M (en materiales y mano de obra), respecto a los baños un valor similar y quizás un poco más alto, porque contempla demoliciones, reestructurar, volver a realizar instalaciones de agua potable, hacer las pruebas de presión, cerrar tabiquerías, y proceder a revestir todo. Punto N° 5: Se remite a la respuesta anterior. Punto N° 7: Cuando uno compra un inmueble entiende que todo está funcionando en perfectas condiciones, su estructura, sus terminaciones e instalaciones que muchas veces no se ven porque están detrás de sus revestimientos. Pero cuando el trabajo no quedó bien hecho, obviamente producen daños tanto material como también a quienes habitan en el inmueble.

2.- don Francisco Nicolás Ojeda Araya, Técnico en Anestesia, afirmando que: Punto N° 2: Fui testigo de una falla en el los baños porque estuve ayudando al Dr. Silva a cambiarse de domicilio y cuando quise ir orinar no pude hacerlo, porque estaban en arreglo, y en eso me explicó que existían filtraciones que estaban en reparación. Punto N° 3: Cuando estuve en el sitio pregunté qué fue lo que sucedió en los baños porque no pude entrar, Dr. Silva me contó que la casa la había comprado y que después de eso se dio cuenta de los problemas de filtración que la casa tenía. Punto N° 4: Imagino que al momento de hacer una reparación es un tema costoso, fui testigo de los daños que se estaban arreglando y yo pienso que eso merece una bonificación por lo que el Dr. Silva ha estado invirtiendo de su propia cuenta. Punto N° 5: Me refiero a la respuesta anterior. Sé cuánto los carpinteros cobran por su trabajo, más la movilización más los materiales, porque una reparación no es un nueva construcción, en una reparación hay que sacar todo lo anterior y comenzar una nueva construcción, y eso es un doble gasto, especialmente en mano de obra. Punto N° 7: En los momentos en que ayudé a



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

Código: QHXXMFJDQJ

cambiar de domicilio tuve la oportunidad de conversar con el Dr. Silva y me comentó de que no estaba muy contento con su nuevo cambio de domicilio, que son momentos estresantes, pero a la vez hermosos poder cambiarse de casa, a una nueva vida, momentos únicos, ya que lo viví hace muy poco, pero él no lo sentía así porque tuvo que aplazar el poder irse a vivir a esa casa, todavía no podía llevar a vivir a su familia según lo programado (su familia estaba en Santiago), y no podía hacer uso de la casa, ya que encontró esos problemas y no podía hacer uso del inmueble.

3.- don Daniel Tomás Henríquez López, RUN 16.994.492-K, quien legalmente juramentado; declara al tenor del punto de prueba número 2, 3,6 y 7, afirmando que: Punto N° 2: Si bueno, nosotros íbamos al domicilio, yo mi pareja, quien estaba embarazada, llegamos el hicimos el cambio paulatinamente y en la llegada comenzamos a notar ciertos desperfectos en el domicilio, previamente a ello, nosotros no habíamos visitado la casa solo la conocimos por imágenes que nos habían enviado. Cuando hicimos la recepción del arriendo, en ese momento el domicilio lo entrego la persona, que supuestamente, era corredor de propiedades, al menos así se presenta ante nosotros, y en el cambio notamos que el portón eléctrico como generaba apertura y cierre, siendo el primer problema que pudimos observar, informando inmediatamente a los dueños de la propiedad. El domicilio estaba en condiciones de suciedad en general, no estaba habítale en ese momento, por las condiciones de suciedad que tenía el mismo, consideramos la concurrencia de una persona que nos ayudara a las labores de limpieza y sanidad. Y eso también, fue informado el mismo día a los dueños, acompañando video e imágenes de las condiciones. Una vez residiendo en el domicilio, notamos que en las duchas, en especial el baño del dormitorio principal, había filtraciones, había un shawoor, que no supimos determinar, porque nosotros trabajamos en salud y no tenemos conocimiento en gasfitería y construcción. El baño, en la ubicación del domicilio, está en el primer piso y por las condiciones de mi señora de ese momento, quien estaba embarazada, tuvimos que ocupar el baño del segundo piso, por la configuración del domicilio, que tiene tres niveles, a ella se le complicaba subir al segundo piso, por lo que debía estar presente cada vez que ocupaba la ducha. Posterior a ello, presentamos filtraciones en el baño de segundo piso también, esta filtración, por un motivo que desconozco, hacía que el agua que caía, cayera al primer piso, era una gotera justo en el marco del baño principal, que estaba en el nivel de abajo. Por lo que volvimos a enviar imágenes a los propietarios, sumado a ello, hemos notado que el consumo de gas ha sido excesivo, porque hemos notado



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

Código: QHXXMFJDQJ

que hay filtraciones de gas, por lo que llamamos a un gáster y este nos indicó aquello, y lo notamos, porque el consumo de un cilindro de 45 kg, duraba tres semanas, lo que resulta excesivo para un consumo de dos personas. Hemos mencionado este problema a los propietarios y ellos contratan a un gáster para que revise todos los desperfectos mencionados, y ellos hicieron la respectiva valorización, en ese momento el gasfiter nos menciona que hay una filtración de gas en el lugar, pero no supo determinar donde estaba, lo que nos preocupó de sobremanera, haciéndoselo saber a los dueños. Nosotros hemos dejado de usar ambos baños, debiendo alternar yendo a la casa de mis suegros para bañarnos, particularmente ella. Lo que genera un estrés adicional, a todos el proceso por ella vivido, a razón de su embarazo y por supuesto nosotros hemos hecho saber la problemática a los dueños del domicilio quienes nos han hecho saber su desconformidad con el domicilio y preocupación, y nos manifiestan que por la distancia donde están, dado que residen en España, no podían más que enviar técnicos a revisar los servicios y constantemente hemos tenido la visita de empresa o personas que saben del rubro, no solo para subsanar los problemas existen sino que para evaluar futuros problemas o problemas no detectadas en su momento. Punto N° 3: Si, considero que sí, evidentemente ese domicilio presentaba multi problemas, todos ellos antes mencionados y nosotros antes de habitar el domicilio los propietarios actuales, nos mencionaron que estaba en óptimas condiciones. Punto N° 6: Si, nosotros hemos solicitado dar término al contrato de arrendamiento, por los problemas presentados en el domicilio a lo cual el dueño o propietario nos pide llegar a un acuerdo rebajando el valor del arriendo, con la finalidad de mitigar el malestar, las molestias y el estrés que se vive en ese domicilio. Por supuesto eso bajo, considerablemente el valor y ellos dejaron, por supuesto de percibir, un porcentaje de este concepto de dinero. Punto N° 7: Sí, efectivamente generamos nosotros, con todas nuestras demandadas hacia los propietarios, y ellos no han hecho saber, se ha generado un gran malestar en ambas partes, particularmente en los propietarios, quienes se sentían con cierta impotencia al no poder subsanar todos los problemas que genera el domicilio, lo que ha generado en ellos hartos problemas psicológico y emocionales, conforme lo que ellos nos han relatados.

DUODÉCIMO: Que por su parte, la demandada acompañó en el folio 32 en la forma legal, la siguiente documental:

1. Copia de escritura pública de Compraventa y mutuo hipotecario tasa fija, celebrada entre don Gonzalo Silva Parker en calidad de comprador y doña Viviana Cantero González como parte vendedora, Repertorio N° 3.939, otorgada en la



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

Código: QHXKXMFJDQJ

Segunda Notaría de Osorno, Notario Público Titular Pablo Andrés Eisendeher Bertin.

2. Copia de inscripción de dominio de fojas 6824 número 5902 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Osorno del año 2022.

3. Set de 07 fotografías correspondientes al inmueble objeto de estos antecedentes.

4. Certificado de declaración de Instalaciones interiores de gas expedido por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles Folio 000002197522.

5. Informe de tasación hipotecario del Banco Santander.

6. Certificado de Recepción definitiva de Obras de edificación, N° de Certificado 163 de fecha 13 de agosto del año 2020, otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de la ciudad de Osorno.

DÉCIMO TERCERO: Que también rindió prueba testimonial en los folios 27 y 71, consistente en los dichos de las siguientes personas:

1.- don Felipe Eduardo Hoffmann Mardones, Administrador de Empresas, RUN 15.952.511-2, quien legalmente juramentado; declara al tenor del punto de prueba número 1, 2, 3 y 4 afirmando que: Punto N° 1: Tengo entendido que sí, pero la fecha no me acuerdo exactamente. Punto N° 2: No, en ese momento la señora Viviana vivía con su familia en su casa, y antes de tener que trasladarse a Osorno, vivía ella ahí, así que tendría que haber estado todo ok. No había ningún desperfecto, la casa estaba nueva por lo que me comentó de la recepción final. Punto N° 3: No. Punto N° 4: No.

2.- don Andrés Felipe Costa Núñez, RUN 17.356.993-9, quien legalmente juramentado; declara al tenor del punto de prueba número 2 y 3, afirmando que: Punto N° 2: No que yo haya visto, no es efectivo eso. Me consta porque yo tuve la oportunidad de ir al inmueble que queda en la parcela 87 del jardín Los Colones, ciudad de Osorno, camino a Puerto Octay, aproximado Km 13 cruce La Estrella. Esto ya que fui un asado, llegamos en la tarde, esto era después del trabajo, y le pedí a Leandro ex compañero del trabajo, que me prestara el baño para ducharme yo venía del Hospital, y todo funcionaba bien el agua, todo, no vi nada extraño en el baño. Yo me duché en dos baños, en el baño de la pieza principal eso fue en el primer día me dijeron que pasara a ese baño, y yo me quede a alojar ya que había consumido al alcohol y no me podía volver conduciendo, al día siguiente usé el baño del segundo piso, este baño también funcionaba perfectamente al igual que el otro baño. En general la casa estaba funcionando todo bien, el portón funcionaba bien, tenía una cocina grande que la



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

Código: QHXXMFJDQJ

ocupaba como combustión de la central, para calefaccionar y cocinar, las piezas estaban bien, el living se veía igual de bien, se veía como nueva la casa. Visitó la casa en vacaciones de invierno como Junio -Julio 2022. No hubo filtraciones, los baños no tenían hongos, el agua salía a temperatura adecuada, todo normal. Punto N° 3: Yo no hablo con Viviana, no tengo como saber eso.

3.- don Juan Pablo Kaminski Pacheco RUN 16.584.338-K, quien legalmente juramentado; declara al tenor del punto de prueba número 2, afirmando que: Punto N° 2: No tiene ningún defecto el inmueble, la vez que estuve yo me lavé los dientes con agua caliente, y me salió caliente. Conocí toda la casa la vez que fui. Yo recorrí toda la casa y no vi nada extraño, ningún daño. Esa vez que fui me hicieron un recorrido, pero no vi ningún desperfecto ni nada, de hecho estaba bien bonita la casa, esto fue en Junio de 2022. La casa tiene 4 piezas, living comedor, cocina granade, el baño que yo usé estaba abajo, la pieza principal de ellos esta abajo, eran dos escaleras que van a la pieza de arriba y a la de abajo, había una planta súper alta, la casa estaba nueva no vi ningún desperfecto, la fachada se veía bien sin desperfectos, el portón estaba bien y yo conocí el baño que estaba abajo baño normal, sin desperfectos, y como yo tengo sensibilidad dental les pedí el baño para lavarme los dientes, y vi que todo estaba bien, no había humedad, ya que junio hay humedad ambiental, y no se veía humedad. Me consta lo señalado ya que yo estuve allí en la casa señalada. Revisó acuciosamente, sobre todo si había humedad o no y si estaba manchada la pintura o no y no estaba manchada la pintura ni había humedad. Visitó tres veces la casa, la primera vez estuve dentro de la casa y fue la vez en que pude ver bien la casa por dentro, y en la segunda y tercera vez fue para conversar con Leandro y estuvimos solamente por fuera y ahí vi el portón que funcionaba y la casa por fuera, y mirando la casa por fuera no encontré nada.

DÉCIMO CUARTO: Que también rindió prueba de absolución de posiciones en el folio 51, de don Gonzalo Armando Silva Parker, RUN 16.355.195-0, quien responde las preguntas del pliego de posiciones de la siguiente manera: 1.- Que es efectivo que, previo a celebración de contrato de compraventa, concurrí personalmente a la Parcela 87 Loteo Jardín Los Coloños, km.13 R Ruta U-55, comuna y provincia de Osorno. R: Si, es verdad. Me gustaría aclarar que fui dos veces, intenté ir tres veces más, pero se me negó la posibilidad debido a que los dueños no podían recibirme. Eso fue lo que me señaló el corredor de propiedades, sin saber yo en ese momento que era el dueño de la casa. 2.- Retira la pregunta. 3.- Que es efectivo que, previo a celebración de contrato de compraventa, revisé



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

Código: QHXKXMFJDQJ

todas las dependencias del inmueble Parcela 87 Loteo Jardín Los Colonos, km.13 R Ruta U-55, comuna y provincia de Osorno, que posteriormente compró. R: Si, es efectivo. 4.- Retira la pregunta. 5.- Que es efectivo que, previo a celebración de contrato de compraventa, cuando revisó el lugar Parcela 87 Loteo Jardín Los Colonos km.13 R Ruta U55 -comuna y provincia de Osorno- , vió y activó (abrir-cerrar) las llaves de lavamanos, lavaplatos y duchas existentes, sin anormalidades. R: Eso no es verdad. 6.- Que es efectivo que, previo a celebración de contrato de compraventa, cuando revisó el lugar Parcela 87 Loteo Jardín Los Colonos km.13 R Ruta U55 -comuna y provincia de Osorno- , en la parte exterior de dicho inmueble, vió un calefont instalado, normal y completo en su estructura. R: si, eso es verdad, y cuando se entregó la casa a los arrendatarios la carcasa del calefont ya no se encontraba, y por ende no permitía regular la temperatura ni el flujo de agua, especialmente en la cocina. 7.- Que es efectivo que, previo a celebración de contrato de compraventa, cuando revisó el lugar Parcela 87 Loteo Jardín Los Colonos km.13 R Ruta U55 -comuna y provincia de Osorno- , vio los muebles de cocina en su instalación y distribución al interior de esta. R: Si es efectivo, pero no realicé la apertura de cada uno de los muebles que ahí se encontraba. 8.- Que es efectivo que, previo a celebración de contrato de compraventa, cuando revisó el lugar Parcela 87 Loteo Jardín Los Colonos km.13.R Ruta U55 -comuna y provincia de Osorno-, vio y activó (abrir-cerrar) las puertas y ventanas existentes. R: No, eso no es verdad. La visita se hizo de noche y no permitieron ni se me ocurrió abrir cada una de las ventanas que hay en la casa. 9.- Que es efectivo que, previo a celebración de contrato de compraventa, cuando revisó el lugar Parcela 87 Loteo Jardín Los Colonos km.13 R Ruta U55 -comuna y provincia de Osorno- , vio y tuvo oportunidades para activar (abrir-cerrar) y percibir por sus propios sentidos el portón de acceso. R: No, eso no es verdad, el portón lo abrió el dueño con un control remoto y la segunda visita la abrió el socio, segundo corredor, también con un control remoto. Nunca se probó el timbre ni el citófono que hay en el living. 10.- Que es efectivo que, previo a celebración de contrato de compraventa, cuando revisó el lugar Parcela 87 Loteo Jardín Los Colonos km.13 R Ruta U55 -comuna y provincia de Osorno- vio y tuvo oportunidades para abrir y cerrar puerta de madera de la bodega, pudiendo haberla percibido con sus propios sentidos. R: No, eso no es verdad, la puerta estaba abierta en ambas ocasiones, y los días que fui no estaba lloviendo, por lo que no me pude percatar de que el agua ingresaba por la puerta hacia la bodega, y como estaba abierta tampoco me di cuenta que la puerta ya estaba descuadrada y no permitía su cierre producto de la humedad. 11.-



Que es efectivo que, a la época de celebración del contrato de compraventa, tenía pleno conocimiento que aún estaba pendiente realizar trabajos sobre el inmueble ubicado en la parcela 87 Loteo Jardín Los Colonos, km.13 R Ruta U-55, comuna y provincia de Osorno, objeto de dicha compraventa. R: Si, es verdad, lo único que se señaló que estaba pendiente era instalar un portón que va de la leñera y retirar la piscina que está en el patio. Todo lo demás en teoría estaba terminado. 12.- Retira la pregunta. 13.- En caso de ser afirmativa la posición 11.-, que el absolvente explique cómo tomo conocimiento de trabajos pendientes. R: El corredor de propiedades me dijo que eso estaba pendiente y que se comprometía a resolverlo antes de la entrega, cosa que tampoco ocurrió. Me tocó insistir mucho desde España con que terminara esos trabajos. 14.- Que es efectivo que solicitó apurar la tramitación de la operación encaminada a materializar la celebración del contrato de compraventa del inmueble ubicado en la parcela 87 Loteo Jardín Los Colonos, km.13 R Ruta U-55, comuna y provincia de Osorno. R: Si, es efectivo, yo me iba a España en a finales de septiembre y por ese motivo intenté darle mayor celeridad posible a los trámites de compraventa, sin embargo, una vez firmada la promesa el proceso fue entorpecido en múltiples ocasiones por el corredor (dueño o marido de la dueña), debido a que la casa en ese momento estaba pactada en UF y ellos se beneficiaron de ese aumento de valor en el cual costó aproximadamente entre 4 a 4.5 millones extras. 15.- Que es efectivo que se encontraba fuera de Chile el día 1 de noviembre del año 2022. R: Si, es efectivo, Por eso la recepción la hicieron lo arrendatarios y por eso mismo intenté que la compraventa se realizara lo antes posible. 16.- Que es efectivo que el inmueble fue recepcionado por arrendatario y, que ésta recepción, fue con posterioridad a la celebración del contrato de compraventa R: si, es efectivo.

DÉCIMO QUINTO: Que de la prueba rendida por las partes, se tienen por acreditados los siguientes hechos:

1.- Que el 8 de Agosto de 2022 se celebró contrato de compraventa y mutuo hipotecario tasa fija, entre Viviana Alejandra Cantero González, Gonzalo Armando Silva Parker y Banco de Chile, celebrado ante notario Pablo Andrés Eisendecker Bertin respecto del inmueble ubicado en la parcela 87 Loteo Jardín Los Colonos, km.13 R Ruta U-55, comuna y provincia de Osorno, lo que se desprende de la escritura pública acompañada en folio 1 en que consta el contrato de mutuo, de conformidad al artículo 342 del Código de Procedimiento Civil.

2.- Que el 01 de noviembre 2022 se celebró contrato de arrendamiento entre don Gonzalo Armando Silva Parker y doña Beatriz Carolina Ojeda Schmidt.



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

Código: QHXKXMFJDQJ

Este punto se encuentra acreditado del documento acompañado por la demandante en folio 1, consistente en contrato de arrendamiento entre don Gonzalo Armando Silva Parker y doña Beatriz Carolina Ojeda Schmidt; lo que sumado a la documental consistente en copias de transferencias electrónicas desde la cuenta corriente de doña Beatriz Carolina Ojeda Schmidt a don Gonzalo Armando Silva Parker acompañadas al mismo folio, -algunas de las cuales señalan específicamente que corresponden a arriendo,- y la declaración del testigo don Daniel Tomás Henríquez López a folio 29, antecedentes todos que permiten presumir con la suficiente gravedad y precisión este hecho.

3.- Que el inmueble objeto del presente juicio se encuentra afectado por daños consistentes en filtraciones en los dos baños de la casa. Este punto se encuentra acreditado en virtud de la prueba testimonial de folios 28 y 29: a) Declaraciones de don Francisco Nicolás Ojeda Araya, don Cristian Pedro Barra Ojeda (folio 28) y don Daniel Tomás Henríquez López (folio 29) presentadas por la parte demandante, valoradas conforme al artículo 384 N° 2 del Código de Procedimiento Civil, por ser absolutamente contestes en los hechos y sus circunstancias, dando razón fundada de sus dichos, a partir de su experiencia personal y conocimiento directo, lo que se condice además con los antecedentes documentales acompañados al proceso, por lo que se configura una secuencia lógica de acontecimientos compatible con lo declarado. El primero de ellos señala además razones técnicas que explican los problemas detectados y sus consecuencias, esto es, las filtraciones. El segundo, coincide en los problemas detectados pero además es capaz de ubicarlo en el tiempo, esto es, cuando el demandante se muda a la vivienda. El último de ellos declara en el mismo sentido, agregando que, además vivió en lugar. Por último, los testimonios de los testigos Barra y Henríquez son coincidentes en señalar claramente el vicio denunciado, esto es las filtraciones y el lugar, los baños y la ducha. Por el contrario, No se considerará los testimonios rendidos por la demandada, por estimarse que no reúnen las características que se contemplan en el artículo 384 N° 1 y 2 del Código de Procedimiento Civil. En efecto, los testigos están contestes en señalar que no apreciaron los hechos que denuncia el demandante, afirmando que las filtraciones no existían, hecho negativo que precisamente era el que se denuncia como oculto, por tanto, no resulta un medio de prueba idóneo, de modo que, carecen de la gravedad y precisión para ser considerados como plena prueba.

DÉCIMO SEXTO: Que la acción deducida requiere la acreditación por parte del demandante de los supuestos del artículo 1.857 del Código Civil que



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

Código: QHXXMFJDQJ

señala, por tanto corresponde acreditar: 1° . *Haber existido un vicio al tiempo de la venta.* 2° . *Que tales vicios, la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio;* 3° . *No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio”* .

DÉCIMO SÉPTIMO: Que en cuanto al primer requisito de la acción, de conformidad a las probanzas analizadas, en el considerando 12° , cabe deducir, al tenor de lo que disponen los artículos 426 del Código de Procedimiento Civil y 1712 del Código Civil, presunciones graves, precisas y concordantes, suficientes a juicio del Tribunal, para formar el convencimiento legal de que la vivienda adquirida por el demandante ubicado en la parcela 87 Loteo Jardín Los Colonos, km.13 R Ruta U-55, comuna y provincia de Osorno al tiempo de la venta adolecía de filtraciones en pisos, muro y cielo de los dos baños de la casa, lo que se ha traducido en un perjuicio económico para la dueña, compatible con el no uso de la propiedad.

DÉCIMO OCTAVO: Que respecto al requisito N° 2, conviene señalar que el objetivo de una vivienda es dar seguridad, cobijo y resguardo a sus ocupantes, a fin de que puedan desarrollar en forma segura su vida cotidiana: en el caso particular, como ya se dijo en el considerando anterior, se encuentran acreditadas graves fallas en instalaciones básicas de evacuación de aguas servidas en dependencias de primera necesidad como son los baños, por tanto, no cabe duda que el inmueble, -objeto del contrato- adolece de vicios o defectos que aminoran su utilidad, al punto de hacerla imperfectamente habitable y no apta para proveer de seguridad, cobijo y resguardo tenido en vista al momento de adquirirla. Por otra parte se encuentra acreditado por la documental de folio 30, contrato de arrendamiento entre doña Beatriz Carolina Ojeda Schmidt y el demandante don Gonzalo Armando Silva Parker por un canon mensual de \$755.000.-; en el mismo folio 30, se adjuntan comprobantes de transferencia que señalan que se trata de arriendo, desde fines de 2022 hasta julio 2023 por la suma mensual de \$415.000, lo que se condice con lo declarado por el testigo don Daniel Tomás Henríquez López, en orden a que le fue rebajado el precio del arriendo mensual debido a todas las fallas reportadas; de este modo se reafirma la conclusión de que en la especie el inmueble sirve en forma imperfecta, -no solo en cuanto a la habitabilidad- sino que producto de ello además para obtener algún tipo de



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

Código: QHXKXMFJDQJ

beneficio económico que era esperable si la vivienda estuviera en condiciones óptimas.

DÉCIMO NOVENO: Que respecto del tercer requisito de la acción, atendida la naturaleza de las fallas denunciadas, no era posible para la compradora saber de su existencia, sino a través del uso permanente de los baños; y como se trata de filtraciones, esto es acumulación de agua que va permeando poco a poco a través de huecos, grietas o fisuras, lo que provoca efectos tales como humedad, hongos y ácaros, atentando contra la estructura de la vivienda y eventualmente la salud de sus habitantes, esta acumulación y sus efectos es solo apreciable con el tiempo, por tanto no era posible al momento de visitar la vivienda conocer la existencia de filtraciones. Por otra parte, el testigo Cristian Pedro Barra Ojeda (folio 28) afirmó que “la cabina de Shower del primer piso, fue sellada completa con silicona con fungicida y esas cabinas no se sellan con esos sellos, ya que tienen sus propias fijaciones herméticas”, lo que es coincidente con las fotografías acompañadas a folio 1, lo que demuestra la existencia de arreglos en la vivienda por filtraciones hechos con anterioridad a la venta; por tanto, a partir del hecho conocido de la existencia de filtraciones, lo expresado por el testigo Barra Ojeda (folio 28); y las fotografías de folio 1, es posible presumir con suficiente gravedad, precisión y concordancia que los daños eran anteriores a la venta y estaban en conocimiento del vendedor; por último no se puede soslayar que la venta estuvo a cargo de un corredor de propiedades respecto del cual se supone en razón de su oficio, un amplio conocimiento y experiencia en el área inmobiliaria, experticia de la carece el comprador.

VIGÉSIMO: Que de todos los defectos de la vivienda demandados como vicios redhibitorios, solo se considerará a las filtraciones con carácter de tal, toda vez que, como ya se dijo se trata de daños graves, ocultos, no apreciables a simple vista, solo perceptibles con el uso de la vivienda que hacen este uso opere de forma imperfecta y además conocidos por el dueño al momento de la venta. Dado el carácter de vicio oculto, atendido que aquel provoca un uso imperfecto del inmueble y que además le corresponderá en lo sucesivo al demandante hacerse cargo tanto de reparaciones provisorias, como la reparación de los daños ya causados por las filtraciones, así como las soluciones definitivas a las filtraciones, es que la acción de rebaja de precio debe ser acogida en el monto que se dirá; por último, las demás fallas denunciadas como vicios redhibitorios, a saber: Calefont, Muebles Cocina, Termo panel, Apertura portón de acceso y Radier y Bodega, no cumplen con las características ya mencionadas propias de los vicios redhibitorios,



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

Código: QHXKXMFJDQJ

sin perjuicio de lo que ellas se dirá en cuanto a la acción de indemnización de perjuicios.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que en cuanto a la petición de rebajar el precio la ley no establece un sistema de cálculo, sin embargo se encuentra ya largamente establecido por la jurisprudencia que, tratándose de una acción de garantía y dado que el contrato sigue vigente, la rebaja proporcional del precio constituye un remedio; en el caso particular los hechos establecidos dan cuenta de un vicio de gravedad respecto de los cuales se hace necesario intervenir la vivienda, en dependencias que a no dudarlo, son de primera necesidad en una casa. Además, se debe considerar el tiempo durante el cual la vivienda se tuvo que habitar en forma defectuosa o anormal producto de los daños en los baños, de modo que, este es un elemento a considerar al momento de fijar un monto. Por tanto considerando la magnitud de los vicios enunciados y el tiempo transcurrido se rebajará el precio pactado de 7.463,8852 Unidades de fomento en un 10%, esto es 74,6388 Unidades de Fomento, cantidad que deberá ser restituida al actor conforme al valor de la UF al día en que se produzca el pago, como se dirá en lo resolutivo.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que de los artículos 1861 y artículo 1867 del Código Civil, se desprende el derecho del comprador para pedir tanto la rebaja del precio, como la indemnización de perjuicios en forma independiente, y dentro de este último ítem indemnizatorio cabría la petición respecto de los daños denunciados en Calefont, Muebles Cocina, Termo panel, Apertura portón de acceso y Radier y Bodega, sin embargo de la prueba rendida no existen antecedentes que puedan solventar un monto indemnizatorio respecto de ellos.

VIGÉSIMO TERCERO: Que respecto de los perjuicios causados al demandante y que ya ha debido cargar en su patrimonio a título de Daño emergente, el cual se define como *“el daño presente y constatable que conlleva la reparación inmediata del mismo”*, de la prueba documental aportada por la demandante consistente en factura electrónica N° 121, emitida por la Comercializadora Gemetek SpA por la suma de \$1.771.910.- y que hace referencia a reparaciones en los dos baños del inmueble, emitida al demandante, se tiene por acreditado que este último desembolsó con fecha 24 de octubre de 2023 la suma de \$1.771.910.-, monto que debe ser indemnizado por el demandado, como se dirá en lo resolutivo.

VIGÉSIMO CUARTO: Que respecto a la procedencia y cuantificación de daño por concepto de lucro cesante, consistente en *“la ganancia esperada que no se obtuvo debido al incumplimiento del contrato o al hecho dañino.”* Atendido la



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

Código: QHXKXMFJDQJ

documental de folio 30 que da cuenta de diez transferencias electrónicas desde la cuenta de doña Beatriz Carolina Ojeda Schmidt a la cuenta del demandante por la suma de \$4.515.000.-, haciendo varias de ellas referencia a arriendo entre los meses de diciembre de 2022 y julio de 2023; existiendo en el folio 30, contrato de arriendo entre las mismas personas señaladas precedentemente fijado en un canon mensual de \$755.000.-, se tuvo por acreditada la existencia de dicho contrato de arriendo, como también que este finalmente en los hechos fue modificado por las partes quedando en una suma mensual menor debido a los problemas sufridos por la vivienda, (Considerando 21°) por tanto considerando que el contrato tenía una vigencia de nueve meses, lo que habría reportado al demandante la suma de \$6.795.000.- y obtuvo por concepto de arriendo la suma de \$4.515.000.-, se aprecia una merma de \$2.280.000.- en lo que habría podido obtener como ganancia, que corresponde a lo que se debe indemnizar por lucro cesante, como se dirá en lo resolutivo.

VIGÉSIMO QUINTO: Que respecto al daño moral, de la prueba rendida, no se aprecian antecedentes probatorios suficientes que permitan al tribunal ponderar y acreditar la existencia de efectos provocados al actor a raíz de los hechos denunciados que provoquen menoscabo extra-patrimonial al actor por tanto esta pretensión indemnizatoria será rechazada, como se dirá en lo resolutivo.

Y VISTO lo dispuesto en los artículos 1.437, 1.545, 1.546, 1.547, 1.698, 1.699, 1.700, 1.702, 1.712, 1.793, 1.857, 1.858, 1.860 y 1.861 del Código Civil; y 144, 170, 342, 346, 399, 426 y 427 del Código de Procedimiento Civil, **se resuelve:**

EN CUANTO A LAS TACHAS:

I.- Que se **rechaza la tacha** interpuesta por la parte demandada en contra del testigo don Francisco Nicolás Ojeda Araya en folio 28.

EN CUANTO AL FONDO:

II.- Que **se acoge parcialmente la demanda** de folio 1, y, en consecuencia, se rebaja el precio de la compraventa en un 10% esto es, **74,6388 Unidades de Fomento**, por consiguiente, se declara que el demandado doña Viviana Alejandra Cantero González deberá restituir al demandante don Gonzalo Armando Silva Parker dicha suma conforme al valor de la UF al día en que se produzca el pago;

III.- Que **se acoge la demanda de indemnización de perjuicios** solicitada por la parte demandante en folio 1, en cuanto al daño emergente por la suma de **\$1.771.910.-** y de **\$2.280.000.-** por concepto de lucro cesante; montos que



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

Código: QHXXMFJDQJ

deberán ser contados a partir de la fecha de notificación de la demanda; rechazándose en lo demás.

IV.- Que no se condena en costas al demandado por no haber resultado totalmente vencido.-

Transcríbase y notifíquese a las partes mediante correo electrónico.

Rol C 2061 2023.-

Dictó Luis Meza Marín; Juez titular del Segundo Juzgado de Letras de Osorno.



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

Código: QHXKXMFJDQJ