

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Concepción  
CAUSA ROL : C-452-2023  
CARATULADO : VILLAGRA/CONST LONTUE Y OTRA

**Concepción, cinco de diciembre de dos mil veinticuatro.**

**VISTO:**

A folio 1, compareció don Javier Albornoz Sepúlveda, abogado, con domicilio en calle Caupolicán n.º 567, oficina 406, Concepción, en representación de doña **Hegla del Carmen Vargas Villagra**, rentista; y de doña **Ana Helia Villagra Valenzuela**, labores de casa, ambas con domicilio en Freire n.º 1760, Concepción, quien dedujo demanda de indemnización de perjuicios en contra de **Inmobiliaria Lontué Cuatro Limitada**, persona Jurídica de derecho privado, del giro de su nombre, cuya administración, representación y uso de razón social corresponde separada e indistintamente a don Alberto Eduardo Lathrop Ernst, empresario, y a don Juan Ignacio Lathrop Zemelman, ingeniero civil, ambos con domicilios en Avenida Arturo Prat N° 390, oficina 601, Edificio Neo Centro, Comuna de Concepción; y en contra de **Constructora Lontué Spa**, del giro de su nombre, representada legalmente por don Alberto Eduardo Lathrop Ernst, empresario, ambos con domicilio en Avenida Arturo Prat N° 390, oficina 601, Edificio Neo Centro, Comuna de Concepción. Las demandadas también registran domicilio en Edificio Antuco ubicado en Freire N° 1.780, Comuna de Concepción.

Funda su demanda en que ambas son dueñas de una propiedad ubicada en calle Freire N° 1760 de Concepción, que corresponde a un condominio de 7 casas habitaciones, que fue construido en el año 2004.

Doña Ana Helia Villagra Valenzuela es dueña de las casas habitaciones que corresponden a las unidades 2 a la 7 del Condominio, ubicado en calle Freire 1756 a 1760, cuyas inscripciones de dominio son: Unidad 2 inscrita a fojas 8409 N° 3945 del registro de propiedad del año 2011, del Conservador de Bienes raíces de Concepción.– Unidad 3 inscrita a fojas 8410 N° 3946 del registro de propiedad del año 2011, del Conservador de Bienes raíces de Concepción.– Unidad 4 inscrita a fojas 8411 N° 3947 del registro de propiedad del año 2011, del Conservador de Bienes raíces de Concepción.– Unidad 5 inscrita a fojas 8412 N° 3948 del registro de propiedad del año 2011, del Conservador de Bienes raíces de Concepción.– Unidad 6 inscrita a fojas 8413 N° 3949 del registro de



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

Código: XMYTXRVMBN

propiedad del año 2011, del Conservador de Bienes raíces de Concepción.– Unidad 7 inscrita a fojas 8414 N° 3950 del registro de propiedad del año 2011, del Conservador de Bienes raíces de Concepción.

Doña Hegla del Carmen Vargas Villagra es dueña de la casa habitación que corresponde a la unidad 1 del Condominio, ubicado en calle Freire 1756 a 1760, cuya inscripción de dominio se encuentra inscrita a fojas 1404 N° 1339 del registro de propiedad del año 2021, del Conservador de Bienes Raíces de Concepción.

Indica que el condominio cuenta con una superficie de aproximadamente 700 m2 y cuenta con 7 casas habitaciones, en las cuales viven las demandantes en las casas o unidades 1 y 2, y las casas habitaciones 3 a la 7, son arrendadas a diferentes familias, hasta que algunas se retiraron por los problemas que presentaron las mismas casas derivadas de la construcción de un Edificio, denominado Antuco, en la propiedad vecina o contigua de Freire N° 1780 de Concepción.

Señala que en el mes de octubre de 2019 se iniciaron las obras de construcción del edificio Antuco, en la propiedad de calle Freire N° 1780, colindante o contiguo al Condominio de propiedad de las demandantes, ubicado en calle Freire N° 1760, de Concepción. El dueño de la propiedad de calle Freire N° 1780 de Concepción, en un inicio fue Inmobiliaria Lontué Spa, del mismo conglomerado empresarial, que vendió o traspaso el terreno a Inmobiliaria Lontué Cuatro Limitada, representada por don Alberto Eduardo Lathrop Ernst, quien habría encargado la construcción del edificio a otra empresa del mismo grupo que es Constructora Lontué Spa, también representada por don Alberto Eduardo Lathrop Ernst.

Expone que en dicho inmueble y al amparo del permiso de edificación N° 306 de fecha 02/10/2018, otorgado por la dirección de obras de la Ilustre Municipalidad de Concepción, originalmente a la sociedad Inmobiliaria Lontué Spa, , se autorizó la ejecución de un proyecto de construcción de un edificio de 17 pisos de altura y más subterráneos, para 167 departamento y 122 estacionamientos, con 12.484 metros cuadrados construido, acogido al beneficio del D.F.L. N° 2 de 1959 y a la ley de copropiedad inmobiliaria 19.537, proyección de sombras art. 2.6.11 OGUC y al art. 40 del PRCC. En mérito de ese permiso figuran como arquitecto responsable del proyecto aludido don Lorenzo Enrique Fluxa Harms, Rut. 10.075.442-8, Revisor independiente Alejandro Abelardo Carrasco Gamboa, Rut . 8.875.101-9, Calculista Luis Horacio Alfonso



Mendieta Hinrichesen, Rut. 9.364.706-8, Revisor de cálculo Juan Ricardo Marcus, Rut. 5.912.338-k.

Explica que, desde el inicio de las labores de construcción, esta conllevó problemas para las demandantes y demás habitantes del Condominio de calle Freire 1.760, derivadas de obras de excavación necesarias para la construcción de un edificio.

Detalla la construcción trajo problemas para los habitantes del Condominio de calle Freire 1760, consistentes en ruidos molestos, vibraciones en todo el condominio y en sus casas que generaron graves daños, derivados de las profundas excavaciones para fundar el edificio Antuco, sin tomar las debidas medidas para resguardar de buena manera las propiedades vecinas, como lo ordena la ley general de urbanismo y construcciones.- Hubo intervención del suelo o terrenos del condominio, sin autorización, excavaciones efectuadas sin adoptar medidas de seguridad y protección de la propiedad vecina, Condominio de Freire N° 1760, deslizamientos de tierra, obstrucción de la entrada y salida del condominio, debido al constante movimiento de camiones y vehículos, que bloqueaban y obstruían los accesos, acumulación de escombros fuera del Condominio en veredas, constante circulación de polvo y residuos de material hacia el condominio, ubicación permanente de andamios y herramientas de construcción, movimiento de vehículos y camiones en los accesos al condominio, todo lo cual constituían un peligro para los habitantes del mismo.

Comenta que los mayores problemas daños se produjeron por las excavaciones apareciendo en enero de 2022, una serie de socavones, de grandes magnitudes, muy difíciles de eliminar por las características de los terrenos, producidos por no haber tomado las medidas preventivas de seguridad.

Relata que con fecha 01 de febrero de 2019, mientras se realizaban trabajos de excavaciones y trabajos de entibaciones para la construcción del edificio Antuco, realizados en el área del muro colindante al Condominio, este colapsó desprendiéndose las obras que se ejecutaban de sostenimiento de taludes para la excavación de los subterráneos del Edificio, produciéndose un grave deslizamiento de terreno junto con la caída del muro de sostenimiento. El deslizamiento del terreno y socavón inicial se produjo en el terreno que divide ambas propiedades, ocasionando la caída del muro medianero, rotura de pavimentos, rotura de cañerías de agua potable, daños al sistema de evacuación aguas lluvias y alcantarillado.



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

Código: XMYTXRVRMBN

El día 11 de febrero los habitantes del Condominio se percataron que una de las casas tenía fisuras en el segundo piso y en el muro que sostiene el dormitorio.

Agrega que debido a la gravedad de los daños se contrató al ingeniero don Víctor Jara Cánovas, quien emitió un informe en el mes de enero de 2021, que explica los daños a la propiedad del Condominio, los colapsos y el deterioro a las casas, unidades 1 a la 7.- Asimismo, dicho informe señala las infracciones en el proceso constructivo a las normas de la ley general de urbanismo y construcciones y a la ordenanza.

Refiere que atendido lo anterior, conversaron con don Richard Araya Luengo, administrador de la obra, tras la cual la constructora con fecha 27 de febrero de 2019 envió una carta, reconociendo los daños causados a esa fecha y que iban a ser reparados, lo que nunca ocurrió, ya que las pocas reparaciones que se hicieron quedaron mal hechas.

Especifica que los arreglos que efectuó la constructora consistieron en el reemplazo de la losa de ingreso al condominio, por donde ingresan vehículos y peatones, donde se reemplazaron los adoquines que habían antes por una losa de hormigón, lo que se hizo sin previa limpieza del terreno, rellenado y compactación del suelo para evitar socavones.- Por ello al poco tiempo dicha obra comenzó a presentar problemas, porque aparecieron socavones y oquedades que se ubican bajo la losa y las casas, que se han acrecentado en forma abismante con las lluvias. En el informe de ingeniería consta en sus fotografías que una parte de la casa n.º 7, debido a los deslizamientos de terreno y caída de material quedó prácticamente en el aire.

Menciona que por lo anterior, se debió contratar profesionales para determinar, evaluar los daños y hacer sus reparaciones, entre ellas, la empresa Viccam, la que efectuó tales trabajos de reparación de las casas de la 1 a la 7, iniciando trabajos durante el año 2021 y 2022.- Además, constató en terreno la presencia de grietas en el pavimento que repuso la constructora Lontué Spa, razón por la cual se hicieron calicatas en el pavimento colindante con muro medianero, verificando la existencia de oquedades y socavones de al menos 2 a 3 metros de profundidad y más por el largo de todo el muro, de una longitud superior a 20 metros.

En otro informe el ingeniero Víctor Jara Cánovas señala que en la obra del Edificio Antuco se ejecutaron excavaciones profundas con obras provisionales de contención, en parte de la superficie del terreno orientado a dar cabida a un estacionamiento subterráneo que servirá a la torre de



departamento que allí se levanta. Para ejecutar estas obras se colocaron bombas y punteras para secar napas subterráneas características de la zona de concepción, sin embargo, la empresa no realizó construcciones de muro berlinez en el largo total del deslinde, ocurriendo un socavón bajo el pavimento, provocando asentamientos diferenciales en una de las propiedades y derrumbe de parte del muro divisorio.

Por su parte agrega que los daños a las unidades o casas del condominio fueron recogidas en los informes y fotografiadas por el Ingeniero Víctor Jara Cánovas, en la etapa que estaban en reparación, quien consignó que se observan grietas de entre 1 a 2 cm. en particular en muros, los que a la fecha de la visita fueron reparados por la constructora Viccam, que estuvo más de un año trabajando en el Condominio.- Se observan reparaciones en antepechos y dinteles de puertas y ventanas, las que fueron reparadas por los dueños.- Se observa destrucción de los pisos cerámicos por fisuramiento, lo que ocurre por los asentamiento del terreno, lo que fue reparada por los dueños.

Argumenta que producto de las obras de excavación realizadas por la construcción vecina al condominio, el día 1° de febrero de 2019 se produjo un derrumbe que afectó severamente al condominio, produciéndose un deslizamiento de tierra que ocasionó asentamientos diferenciales en el terreno de las demandantes, debido a los cuales han ido apareciendo oquedades y socavones bajo los pavimentos y fundaciones del condominio, que requieren urgente reparación, lo que es de difícil solución, por lo estrecho de los accesos y la presencia de segundos pisos de algunas casas.

Arguye que posterior al colapso del estacionamiento y el muro medianero, la Constructora del Edificio, para cumplir sus compromisos de reparación, realizó la aplicación de hormigón proyectado (Shotcrete), el que no cumple la función de compactar el terreno. A pesar de esto ejecutó la pavimentación del estacionamiento, sin previa limpieza del terreno existente y rellenando el socavón con material, sin compactarlo y sin controlarlo, lo que según el Informe del ingeniero Jara a futuro podría significar un colapso del pavimento.

Adiciona que el el Ingeniero Jara señala que se puede apreciar cómo el terreno bajo las fundaciones de una de las viviendas se ve totalmente removido, por lo que se deberá realizar un estudio de mecánica de suelos para verificar la compacidad del terreno y de esta forma elaborar una memoria de cálculo para verificar la estabilidad estructural de las viviendas,



las que se han visto afectadas por asentamientos diferenciales, reflejados en las grietas de las viviendas mencionadas previamente en su informe. Además, señala que la reposición del pavimento realizado por la Empresa constructora del Edificio no cuenta con las pendientes mínimas para la correcta evacuación de aguas lluvias, lo que genera apozamientos que impiden el libre tránsito peatonal durante la época de lluvias, por lo que se hace necesaria la instalación de canaletas para conducir las hacia drenes o algún sistema de evacuación de aguas lluvias.

Revela que con fecha 8 de julio de 2022, se interpuso un recurso de protección por los actos arbitrarios e ilegales de las demandadas, el que fue rechazado por la Corte de Apelaciones de Concepción.

Igualmente le fue negado un seguro identificado con N° 7087098, caso N° 13178, según correo de la liquidadora de seguros Duhalde.

En cuanto al derecho, cita las normas de responsabilidad extracontractual de los artículos 2314 y siguientes del Código Civil y doctrina, los que se dan por reproducidos.

Enumera los requisitos del estatuto, consistentes en 1.- La capacidad del autor del hecho ilícito; 2.- Imputabilidad, esto es, dolo o culpa del autor; 3.- Nexa causal, entre el hecho u omisión dolosa o culpable y el daño.- y 4.- La existencia del daño.

Cita igualmente normas de responsabilidad de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, relativas a las obligaciones del primer vendedor, las que se dan por reproducidas.

Infiere que durante la construcción del edificio, y en la parte de excavaciones y entibaciones se cometieron errores y defectos en el diseño de los muros de contención y en su construcción causando los daños a las propiedades de las demandantes, ya que no se debió cambiar en una parte del muro divisorio el sistema constructivo de muro berlinez por el sistema de soil nailing, que colapsó, lo que permite concluir que no se adoptaron las medidas técnicas y de seguridad adecuadas para proteger las propiedades vecinas.

Asevera que se trabajó en la cota inferior al sello de fundación, sin adoptar las medidas técnicas y de seguridad efectivas.- Las soluciones constructivas fueron mal implementadas causando daños a las propiedades vecinas, en su fundación, en sus estructuras, en sus revestimientos, en sus techos, etc.

Volviendo a los requisitos de la responsabilidad, respecto del primero, razona que las personas jurídicas de derecho privado tienen



responsabilidad extracontractual, en tanto son responsables no solo de sus propios actos cometidos a través de sus agentes y representantes, que se establece en el artículo 2323 del Código Civil, que hace responsable del daño provocado al tercero al dueño o propietario del edificio, sino que también son responsables de los daños ocasionados por sus dependientes del modo que previene el artículo 2320 del Código Civil. Por ello en tal caso la empresa está obligada a responder si se justifica que la causa del daño se encuentra en la organización humana y de medios que compone a la empresa, sin que sea necesario individualizar a la o las personas que en concreto causaron el daño, agregando que conforme al artículo 2317 del Código Civil, si el acto ilícito es cometido por dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable de todo perjuicio procedente del mismo delito o cuasidelito.

En cuanto al segundo requisito, postula que las excavaciones son el detonante de los daños y deterioros que comenzaron a sufrir y sufren en la actualidad los demandantes y sus propiedades, actuando con culpa por la falta de previsión y cuidado, conforme a lo establecido en el artículo 44 del Código Civil.

En cuanto al tercer requisito, identifica que el daño es causa directa de la negligencia reclamada.

En cuanto a los daños, fija el daño emergente conforme al siguiente detalle:

1.- Obras Previas \$12.532.777 pesos.- Incluyó trazados, replanteos, coordinaciones, instalación de faenas, inspección técnica, protocolos covid, cierres provisorios y limpieza periódica.-

2.- Obras exteriores \$24.097.124 pesos.- Trazados, replanteos, cortes pavimento, roturas, canalizaciones, retiro escombros y excedentes, reparación portón, recho pintura, muros exteriores y perimetrales, instalación eléctrica, alcantarillado y reparación, techos.-

3.- Casa 1 \$41.794.353 pesos.- Trabajos en segundo piso baño, reparación 2 dormitorios, caja escala y pasillo, reparación cocina y estar, trabajos primer piso baño, living, comedor, exterior.-

4.- Casa 2 \$23.176.822 pesos.- Trabajos en segundo piso baño, reparación 2 dormitorios, caja escala y pasillo, trabajos de reparación en cocina y estar, trabajos exteriores.-

5.- Casa 3 \$17.765.769 pesos.- Trabajos en segundo piso baño, reparación dormitorio principal, caja escala, trabajos de reparación en cocina y estar, otros temas eléctricos y trabajos exteriores.-



6.- Casa 4 \$17.432.016.- Trabajos en segundo piso baño, reparación 2 dormitorios, caja escala y pasillo, trabajos de reparación comedor, otros temas de techo y trabajos exteriores.-

7.- Casa 5 \$9.424.648 pesos.- Trabajos en segundo piso baño, trabajos en segundo piso pieza 1, en pieza 2 y pieza 3, reparación living y comedor, caja escala, trabajos en cocina, otros temas de techo y trabajos exteriores.

8.- Casa 6 \$14.448.666 pesos.- Trabajos en segundo piso baño, trabajos en dormitorio principal y de huésped, trabajos en pieza 2, trabajos caja de escala y pasillo, cocina, trabajos en cocina, otros temas de techo y trabajos exteriores.

9.- Casa 7 \$14.064.529 pesos.- Trabajos en segundo piso baño, trabajos en dormitorio principal y de huésped, trabajos en caja escala y pasillo, trabajos en cocina, otros temas de limpieza, aseo, retiro escombros y trabajos exteriores.-

10.- Daños ocasionados al terreno y subsuelo del Condominio de Freire 1.760:

- Obras Previas: Permisos, ocupaciones y garantías \$ 12.500.000; estudios de ingeniería, sondeos, diseños y proyectos \$ 57.700.000 pesos; tramitaciones \$ 2.555.353 pesos; Cierros perimetrales y replanteos \$ 8.320.000; Asesoría legal \$ 5.500.000 pesos; Mitigación de ruidos y otros \$ 8.957.741 pesos; baños químicos Durante toda la ejecución de la obra \$ 8.896.522 pesos.- Total \$ 104.229.616 pesos.-
- Movimiento de tierra: Excavaciones en zanja a maquina sin agotamiento, rellenos y compactación \$ 56.953.000 pesos.-
- Rotura y reposición de pavimentos Condominio \$ 47.577.006 pesos.-
- Alcantarillados Condominio: \$ 22.831.320 pesos.-
- Porteo u Botaderos \$ 50.117.863 pesos.-
- Planos As Buildt \$ 1.200.000
- Ensayos de laboratorio \$ 6.800.000 pesos.-
- Entibaciones, agotamiento de napas, reparación completa casa 7, reparación pinturas, machas e imprevistos \$ 55.000.000 pesos.-
- Estacionamientos \$ arrendatarios \$ 6.300.000 pesos.-
- Entrega final \$ 4.000.000 pesos.



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

Código: XMYTXRVMBN



En cuanto al daño moral, lo fija en 60 millones de pesos para cada demandante por el malestar ocasionado por la negligencia de las demandadas.

Finaliza solicitando tener por interpuesta demanda de indemnización de perjuicios, solicitando que se declare:

1° Que las demandadas son responsables civilmente de los daños causados a los demandantes, y en consecuencia deben responder civil y solidariamente de los perjuicios causados; o en subsidio, la empresa que originó los daños.

2° Que se condena a pagar a las demandadas en forma solidaria, o en subsidio a quien SSA. determine, los daños causados, que son las siguientes sumas: a) La cantidad de \$ 174.436.704 pesos por el daños causados a las 7 casas habitaciones del Condominio de Freire N° 1.760 de Concepción o la suma menor que Ssa. determine conforme al mérito de autos; b) La cantidad de \$ 873.460.441 pesos que es el valor de reparación de los daños causados al terreno del condominio por los socavones y oquedades que fueron apareciendo durante la construcción del edificio Antuco para reponerlo al estado anterior a los daños provocados o la suma menor que Ssa. determine conforme al mérito de autos; c) Por daño moral la suma de \$120.000.000 de pesos, como daño moral causado a las demandantes, a razón de \$60.000.000 a cada una de las actoras, o las cifras que determine este tribunal, con reajustes, intereses y costas.

En subsidio, demandan por responsabilidad contractual, por los mismos hechos, particularmente por el incumplimiento de las reparaciones acordadas en la carta de la constructora antes indicada, por los mismos montos.

**A folio 36**, compareció don Daniel Alberto Lagunas Pizarro, abogado, en representación de Constructora Lontué, ambos domiciliados en Senda del Estero número 1156, Lomas de San Sebastián, Concepción, quien contestó la demanda, solicitando que ella sea rechazada, con costas.

Niega la existencia de vínculo contractual entre ella y las demandantes.

En cuanto a las excepciones y defensas, opone en primer lugar, excepción prescripción extintiva del artículo 950 del Código Civil, por cuando los hechos denunciados debían reclamarse a través de acciones posesorias, particularmente la de denuncia de obra nueva; y que, junto con ella, pudo ejercer la acción de indemnización de perjuicios del artículo 946 del mismo cuerpo legal.



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

Código: XMYTXRVRMBN

Señala que al tratarse de daños provenientes de una obra nueva que debió ejercerse en su oportunidad junto con la acción de indemnización de perjuicios dentro de un año contados desde la ocurrencia de los perjuicios, cuestión que en el caso de autos no ocurrió.

En subsidio, alega prescripción de la acción de conformidad a lo expuesto en el artículo 2332 del Código Civil.

Refiere que al haber afirmado la demandante que desde el inicio de las labores de construcción que conllevaron problemas, se infiere que los daños iniciaron el 2 de octubre de 2018. En esa línea, el libro de obras indica que las faenas de entibaciones agotamiento y excavaciones, fueron realizadas por Soenco Soluciones Geotécnicas Limitada el día 16 de octubre de 2018.

Razona que tal como ha señalado la propia demandante, los daños ocasionados tuvieron como data de ocurrencia el 2 de octubre del 2018 o en subsidio el 16 de octubre de 2018, por lo cual, a la fecha han transcurrido con creces el plazo de prescripción previo a la notificación válida de la demanda. Cita jurisprudencia, la que se da por reproducida.

Por otra parte, opone excepción de falta de legitimación pasiva, afirmando que su representada no ha tenido intervención alguna en los hechos materia de esta causa, ni como persona jurídica ni tampoco sus representantes, trabajadores o dependientes,

Aduce que su representada, no es parte de la relación jurídico sustancial que se imputa y del cual nacería la responsabilidad civil de la misma, pues no ejecutó entibación ni excavación alguna, siendo otra la sociedad, experta en dicha labor, la que ejecutó las obras antes señaladas, además de no haber incurrido en incumplimiento contractual alguno. Cita doctrina, la que se da por reproducida.

Agrega como defensas, que la responsabilidad contractual y extracontractual imputada a su parte, deberá ser probada por las demandantes, conforme al artículo 1698 del Código Civil.

En cuanto a la responsabilidad extracontractual, sostiene que el actor funda su acción en los artículos 2314 y 2329 del mismo cuerpo legal, relativas a la responsabilidad por el hecho propio, pero su parte no realizó ninguna excavación, sino que fue otra la sociedad dispuesta para ello.

Asevera que no concurren en la especie los requisitos de dicho estatuto.

Previene que los informes acompañados por las demandantes carecen de rigor científico.



Concluye que el inmueble de las actoras no ha sufrido variaciones, no está inclinado, no hay daño estructural, entre otros.

Destaca que en el caso de marras no existe culpa de su parte y con ello no hay relación de causalidad para que proceda la indemnización.

Refuta la existencia de solidaridad, y que será de cargo de las demandantes probar su existencia, reiterando que el daño fue provocado por un tercero. Asimismo, tampoco cabe aplicar la responsabilidad por el hecho ajeno por falta de cuidado o vigilancia del dependiente.

Explica que la responsabilidad por el hecho ajeno no genera un vínculo de solidaridad no sólo porque no existe un vínculo de subordinación sino que en razón del régimen de responsabilidad por el hecho ajeno se imputa una falta de cuidado y vigilancia adecuada del dependiente, por lo cual lo que se persigue es la culpa propia de aquel que debe responder por sus dependientes. Cita doctrina, la que se da por reproducida.

En subsidio, alega como eximente de responsabilidad, el hecho de la víctima, en atención que la demandante ejecutó una obra en el año 2004 respecto de un inmueble del cual desconoce su estructura, análisis técnico, estudios de mecánica, etcétera.

En subsidio, alega caso fortuito.

En cuanto a los perjuicios reclamados, indica que acoger la demanda conllevaría a una situación de enriquecimiento sin causa.

Asevera que las demandantes han inflado la demanda con el único propósito de lucrar, que les permitirá enriquecerse de manera ilícita.

Previene que los daños y la carga de la prueba corresponden a las demandantes.

Finaliza solicitando que las demandas sean rechazadas, con costas,

**En el otrosí de folio 36**, deduce demanda reconvencional de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual en contra de las demandantes principales, doña Hegla Del Carmen Vargas Villagra y doña Ana Helia Villagra Valenzuela, ambas domiciliadas en calle Freire n°1760, de la ciudad y comuna de Concepción, por abuso del derecho instrumentalizando herramientas procesales y a los tribunales de justicia con la sola intención de perjudicar arbitrariamente a Constructora Lontué.

Reitera los argumentos expuestos en su contestación, los que se dan por reproducidos.

Asevera que su representada en todo momento estuvo llano en resolver los problemas ocasionados por la construcción y cumplió con



todos y cada uno de los requerimientos solicitados por los demandados de auto reconvencionales.

Aclara que cuando se necesitó ejecutar la última etapa que era justamente el relleno del estacionamiento y compactación de este, porque, por una cuestión técnica no se podía hacer antes si la construcción vecina no se emplazaba correctamente. Así las cosas, las demandadas reconvencionales sabían perfectamente cuáles eran los plazos para la ejecución de las obras.

Comenta que las intenciones de las demandadas reconvencionales fueron subiendo de manera desmedida, sin acreditar ninguno de los perjuicios o costos que ellos enumeraban; es más, les hizo llegar un supuesto presupuesto de reparación de aproximadamente 170 millones de pesos. No es posible que un supuesto daño de 40 millones de pesos pase exponencialmente a 1300 millones de pesos. Lo que se busca es obtener un lucro con esta acción y enriquecerse sin motivo aparente alguno.

Revela que su parte iba a resolver el último de los ítems que tenía pendiente, pero de manera sorpresiva. las demandadas no permitieron el ingreso ni análisis de la constructora.

Entrega doctrina sobre el abuso del derecho, la que se da por reproducida y fundamenta su acción conforme al estatuto jurídico de la responsabilidad extracontractual.

En cuanto al daño, destaca que su parte se ha visto expuesta a daños materiales por la suma de “\$1.200.000 mil millones de pesos” (copiado textual de la demanda reconvencional. P. 28, punto 26), atribuyéndolo como consecuencia directa por nexo causal con la conducta de las demandadas reconvencionales.

Finaliza solicitando tener por interpuesta demanda reconvencional por responsabilidad extracontractual y que las demandadas sean condenadas a pagar de forma conjunta o solidaria la suma de “\$1.200.000 (mil doscientos millones de pesos)” o la que fije este tribunal, con intereses, reajustes y costas.

**A folio 37**, compareció don Sebastián Matías Mardones Zúñiga, abogado, en representación de Inmobiliaria Lontué Cuatro Limitada (“La Inmobiliaria” o “Lontué 4”), quien contestó la demanda, haciendo valer las mismas excepciones y defensas presentadas por la demandada Constructora Lontué, e interponiendo la misma demanda reconvencional, con los mismos argumentos de aquella, las que por razones de economía procesal se dan por reproducidas.



**A folio 39**, compareció don Ramón Domínguez Águila, abogado, por la parte demandante quien, en el otrosí de dicha presentación, contestó la demanda reconvencional presentada por Inmobiliaria Lontué Cuatro Limitada, solicitando que ella sea rechazada, con costas.

Funda su oposición en que el hecho de deducir acciones judiciales es un derecho que tiene toda persona quien pretende un derecho y no hay abuso de derecho en hacerlo, aunque finalmente se desestimaran esas acciones, a menos que hubiere procedido con culpa o dolo.

Razona que, el ejercicio regular de un derecho propio o el cumplimiento de una obligación legal no puede constituir como ilícito ningún acto- La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos- Se considera tal al que contraría los fines que aquella tuvo en mira al reconocerlos o al que exceda los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres.

Refiere que no se observa de qué modo, la demanda en el caso contendría una acción deducida por el solo objeto de causar daño o que ella se ha ejercitado en forma culpable. Los elementos de la acción están claros y son del todo razonables, se busca la reparación de los perjuicios causados por los demandados.

Finaliza solicitando que la demanda reconvencional sea desestimada, con costas.

**A folio 39**, compareció don Ramón Domínguez Águila, abogado, por la parte demandante quien, en el otrosí de dicha presentación, contestó la demanda reconvencional presentada por Constructora Lontué SpA, solicitando que ella sea rechazada, con costas, en los mismos términos de la presentación de folio 38, los que, por razones de economía procesal, se dan por reproducidos.

A folio 41, se tuvieron por evacuadas las réplicas principales.

A folio 44, se tuvieron por evacuadas las réplicas principales, y por evacuadas las réplicas reconvencionales.

A folio 47, se tuvieron por evacuadas las réplicas reconvencionales.

A folio 58, se llevó a cabo la audiencia de conciliación, sin llegar a acuerdo.

A folio 59, complementada a folio 74, confirmadas por la ltma. Corte de Apelaciones a folio 236, se recibió la causa a prueba.

A folio 320, se citó a las partes a oír sentencia.

A folio 327, se decretaron medidas para mejor resolver.

**CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:**



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

Código: XMYTXRVRMBN

**En cuanto a la objeción de documentos formulada en el segundo otrosí de folio 2 del cuaderno 2 de objeción de documentos, por el abogado Daniel Lagunas Pizarro, por la demandada Constructora Lontué SpA:**

1°.- Que, en el segundo otrosí de folio 2 del cuaderno 2 de objeción de documentos, compareció el abogado Daniel Lagunas Pizarro, por la demandada Constructora Lontué SpA, quien objetó los documentos acompañados por la demandante a folio 1, indicados en los numerales 1 a 8, por emanar de terceros ajenos al juicio que no han concurrido al juicio a ratificarlos y que por ello no son auténticos o íntegros, por tanto, solicitó restarles valor probatorio.

2°.- Que, a folio 5 del mismo cuaderno, compareció don Ramón Domínguez Águila, por los demandantes, quien evacuó el traslado que le fuere conferido, solicitando que ella sea rechazada, porque el hecho de que los documentos emanen de un tercero no es causa para objetar y que el valor probatorio de ellos se determina en la sentencia.

3°.- Que, el articulista confunde cuando un documento es acompañado con citación o bajo apercibimiento del artículo 346 número 3 del Código de Procedimiento Civil.

Los documentos emanados de terceros se acompañan con citación y el valor probatorio de ellos es una actividad privativa del juez al momento de ponderar la prueba y dictar la correspondiente sentencia definitiva.

Los documentos emanados de las partes que se quieran hacer valer contra la contraria se acompañan bajo apercibimiento y las causales de objeción son la falsedad o falta de integridad.

Por tanto, en la especie, el articulista confunde ambas invocando causales de objeción improcedentes respecto de los documentos acompañados y adelantándose al juez al razonar sobre su valor probatorio, razones por las cuales la objeción será desestimada, sin costas.

**En cuanto a la objeción de documentos formulada en el segundo otrosí de folio 2 del cuaderno 3 de objeción de documentos, por el abogado Sebastián Mardones Zúñiga, por la demandada Inmobiliaria Lontué Cuatro Limitada:**

4°.- Que, en el segundo otrosí de folio 2 del cuaderno 3 de objeción de documentos, compareció el abogado Sebastián Mardones Zúñiga, por la demandada Inmobiliaria Lontué Cuatro Limitada, quien objetó los documentos acompañados por la demandante a folio 1, indicados en los numerales 1 a 8, por emanar de terceros ajenos al juicio que no han



concurrido al juicio a ratificarlos y que por ello no son auténticos o íntegros, por tanto, solicitó restarles valor probatorio.

5°.- Que, a folio 6 del mismo cuaderno, compareció don Ramón Domínguez Águila, por los demandantes, quien evacuó el traslado que le fuere conferido, solicitando que ella sea rechazada, porque el hecho de que los documentos emanen de un tercero no es causa para objetar y que el valor probatorio de ellos se determina en la sentencia.

6°.- Que, el articulista confunde cuando un documento es acompañado con citación o bajo apercibimiento del artículo 346 número 3 del Código de Procedimiento Civil.

Los documentos emanados de terceros se acompañan con citación y el valor probatorio de ellos es una actividad privativa del juez al momento de ponderar la prueba y dictar la correspondiente sentencia definitiva.

Los documentos emanados de las partes que se quieran hacer valer contra la contraria se acompañan bajo apercibimiento y las causales de objeción son la falsedad o falta de integridad.

Por tanto, en la especie, el articulista confunde ambas invocando causales de objeción improcedentes respecto de los documentos acompañados y adelantándose al juez al razonar sobre su valor probatorio, razones por las cuales la objeción será desestimada, sin costas.

**En cuanto a la objeción de peritaje presentada en el otrosí de folio 2 del cuaderno 7 de incidente de nulidad, por los abogados Daniel Lagunas Pizarro, por la demandada Constructora Lontué SpA, y Sebastián Mardones Zúñiga, por la demandada Inmobiliaria Lontué Cuatro Limitada:**

7°.- Que, en el otrosí de folio 2 del cuaderno 7 de incidente de nulidad, comparecieron los abogados Daniel Lagunas Pizarro, por la demandada Constructora Lontué SpA, y Sebastián Mardones Zúñiga, por la demandada Inmobiliaria Lontué Cuatro Limitada, quienes objetaron el informe pericial evacuado a folios 276 y 277, solicitando se le reste valor probatorio.

Funda su objeción cuestionando la metodología utilizada, uso o no de pruebas o exámenes, causas de los síntomas, y sus conclusiones respecto de ambas demandantes.

8°.- Que, a folio 8, compareció don Ramón Domínguez Águila, abogado de las demandantes, quien evacuó el traslado que le fuere conferido, solicitando que la objeción sea rechazada, por fundarse la



objeción en aspectos que inciden en la evaluación probatoria del mismo, lo que es resorte del tribunal y no de las partes.

9°.- Que, del tenor de la objeción se desprende que ella dice relación con la valoración probatoria del informe, cuestión privativa del juez al momento de dictar la sentencia definitiva, debiendo apreciarse el informe pericial conforme a las reglas de la sana crítica según lo previsto por el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, razón por la cual la objeción será desestimada, sin costas.

**En cuanto a la objeción de peritaje presentada en el otrosí de folio 2 del cuaderno 8 de incidente de nulidad, por el abogado Sebastián Mardones Zúñiga, por la demandada Inmobiliaria Lontué Cuatro Limitada:**

10°.- Que, en el otrosí de folio 2 del cuaderno 8 de incidente de nulidad, compareció el abogado Sebastián Mardones Zúñiga, por la demandada Inmobiliaria Lontué Cuatro Limitada, quien objetó el peritaje evacuado a folio 283, por carecer de fundamentos técnicos, señalando que las opiniones evacuadas son de un perito Constructor Civil y las supuestas fallas con materia de un mecánico de suelo.

11°.- Que, la demandante no evacuó el traslado que le fuere conferido.

12°.- Que, del tenor de la objeción se desprende que ella dice relación con la valoración probatoria del informe, cuestión privativa del juez al momento de dictar la sentencia definitiva, debiendo apreciarse el informe pericial conforme a las reglas de la sana crítica según lo previsto por el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, razón por la cual la objeción será desestimada, sin costas.

**En cuanto a la tacha formulada a folio 127 por el abogado de la demandada Constructora Lontué, en contra del testigo Miguel Sandor Eckerlin, presentado por la parte demandante:**

13°.- Que, a folio 127, el abogado de la demandada Constructora Lontué, formuló tacha en contra del testigo Miguel Sandor Eckerlin, presentado por la parte demandante, por la causal de inhabilidad del artículo 358 número 6 del Código de Procedimiento Civil, estimando que el testigo carece de la imparcialidad necesaria para declarar por tener interés directo o indirecto en el resultado del juicio.

Funda su tacha en que el testigo ha declarado primitivamente fue contratado por la liquidadora de Seguro o BCI Seguros Generales, quienes actuaron en representación de su asegurado Constructora Lontué,





demandada de estos autos. Ellos, en virtud del decreto 1055, como auxiliares del comercio de seguro destinados a investigar el siniestro, materia de este juicio, contrató los servicios del señor Sandor, quién señala en estos autos percibió la suma aproximada de 5 millones de pesos. El señor Sandor a su vez, ha declarado que la señora Vargas también lo contrató, la demandante de estos autos, percibiendo la suma aproximada de 2 millones y medio de pesos. Este sólo hecho lo limita como testigo por carecer de la suficiente imparcialidad necesaria por tener un interés económico en este juicio. Este interés económico se traduce en haber percibido sumas de dinero de la parte demandante y suma de dinero de la parte demandada, la constructora a través de la liquidadora de seguro, quienes actuaron de conformidad a lo dispuesto en artículo 1055 del decreto de auxiliares del comercio del seguro.

Alega igualmente que el testigo ha faltado al deber de su mandato y que carece de imparcialidad porque ha mantenido contacto con la parte que lo presenta.

Finaliza solicitando se habrá un término probatorio especial y que la tacha sea acogida.

14°.- Que, en la misma audiencia, el abogado de la demandante evacuó el traslado que le fuere conferido, solicitando que la tacha sea desestimada, toda vez que de los hechos en que ella se funda no se desprende que el testigo tenga algún interés patrimonial, como es el que se exige por la ley, ni directo ni indirecto. En su declaración, el testigo señaló haber trabajado para la compañía de seguro o sus liquidadores y ha sido por resolución de este tribunal que se ha ordenado al testigo exhibir el informe que elaboró para la liquidadora de seguros, de manera que el testigo está obligado a acudir a la diligencia de exhibición de documento que se ha ordenado y que no es esta declaración. El hecho de elaborar un informe para la demandante en esta causa y que fue pagado no determina de manera alguna ningún conflicto de interés ni con quienes le ordenaron el informe de liquidación ni tampoco el testigo tiene ningún interés patrimonial. En su declaración, puesto que sus honorarios fueron debidamente pagados en los casos el que emitió informe, de manera que no hay ninguna razón para determinar que el testigo tenga interés directo ni indirecto ni existe ninguna inhabilidad ética para que el testigo pueda declarar sobre los hechos que ha observado. El testigo es un profesional independiente y no es asalariado ni de la compañía de seguros ni de sus liquidadores. Su situación patrimonial no variará por el hecho de prestar



testimonio en la causa que sería el único interés en declarar que afectaría su imparcialidad.

15°.- Que, a folio 2 del cuaderno 4 de incidente general, se recibió la tacha a prueba.

16°.- Que, con el objeto de acreditar los hechos en que se funda su tacha, el articulista rindió prueba documental a folio 3, consistente en:

a.- Informe Pericial evacuado por el perito señor Sandor de fecha 14 de octubre de 2022.

b.- Boleta de Honorarios n°411 de 3 de octubre de 2022 por la suma de \$3.42.877.-

c.- Cotización Evacuado por el Perito Sr. Miguel Sandor a la Liquidadora de Seguros para la realización de un segundo informe pericial.

d.- Copia de Correo electrónico, de fecha 23 de noviembre de 2023, enviado por Andreina Vera R. del estudio de Liquidadores de Seguros señores Duhalde.

17°.- Que, de las alegaciones vertidas por las partes en relación con las respuestas dadas por el testigo a las preguntas para tacha fluye que este fue contratado para prestar permisos profesionales propios de su labor, sin que se desprenda que exista en juicio un interés más allá de la contraprestación que recibió por sus servicios, resultándole indiferente si la acción ejercida se acoge o no y en consecuencia, la tacha será rechazada, sin costas.

**En cuanto a la tacha formulada a folio 127 por el abogado de la demandada Constructora Lontué, en contra de la testigo Ana Elizabeth Silva Quijada, presentada por la parte demandante:**

18°.- Que, a folio 127, el abogado de la demandada Constructora Lontué, formuló tacha en contra de la testigo Ana Elizabeth Silva Quijada, presentada por la parte demandante, por la causal de inhabilidad del artículo 358 número 5 y 6 del Código de Procedimiento Civil, atendido que la testigo ha señalado prestar servicios para la demandante desde hace 12 o 13 años y para el caso del condominio de Avenida freire 1760 de manera continuada atiende a los arrendatarios hace 7 años a su vez la testigo ha señalado que dicha relación es una relación contractual que mantiene y por tanto tiene un interés directo o indirecto en el resultado del presente juicio.

19°.- Que, en la misma audiencia, el abogado de la parte demandante evacuó el traslado que le fuere conferido, señalando que la testigo ha afirmado ser corredora de propiedades lo que no significa que tenga una relación de trabajo en el sentido del número 5 del artículo 388



del 358 del Código de procedimiento civil ella no es trabajadora independiente ni el labradora es decir trabajadora agrícola en el sentido que la palabra Labrador tenía a la fecha de elaboración el código de procedimiento civil tampoco tiene ningún interés directo o indirecto económico que resulte de la declaración que vaya a formular en esta causa porque sus ingresos patrimoniales no dependen de la declaración que vaya a formular en esta causa por esas razones.

20°.- Que, de las alegaciones vertidas por las partes en relación con las respuestas dadas por el testigo a las preguntas para tacha fluye que este fue contratado para prestar permisos profesionales propios de su labor, sin que exista la relación laboral de dependencia a que se refiere el numeral 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, por lo que la causal invocada será desestimada.

Por lo demás, no se desprende que exista en juicio un interés más allá de la contraprestación que recibió por sus servicios, resultándole indiferente si la acción ejercida se acoge o no y en consecuencia, la causal del numeral 6 del artículo 358 citado, será desestimada igualmente, y por tanto se rechazarán las tachas formuladas, sin costas.

**En cuanto a la tacha formulada a folio 135 por el abogado de la demandada Constructora Lontué, en contra de la Flavia María Molina Pérez, presentada por la parte demandante:**

21°.- Que, a folio 135, el abogado de la demandada Constructora Lontué, formuló tacha en contra de la testigo Flavia María Molina Pérez, presentada por la parte demandante, por la causal de inhabilidad del artículo 358 número 6 del Código de Procedimiento Civil, atendido que la testigo ha señalado tener un interés que doña Hegla Vargas se le solucionen sus problemas con los llamados socavones y ha manifestado también su preocupación atendida que ella es residente del lugar. Dicho lo anterior, la testigo carece de la imparcialidad necesaria para declarar en este juicio siendo arrendataria de la Sra. Hegla por lo tanto posee un interés directo o indirecto en el resultado de este.

22°.- Que, conferido el traslado, este fue evacuado en la misma audiencia por el abogado de la demandante, quien solicitó que la tacha sea rechazada, por cuanto la causal invocada hace alusión a un interés patrimonial. Es decir, que la situación económica o patrimonial del testigo se vea afectada para bien o para mal, por el resultado del juicio. Este no es el caso de la testigo, la que evidentemente tiene un interés en que se



solucione el problema del condominio, porque ella habita allí, pero eso no afecta a su situación personal patrimonial.

23°.- Que, al tratarse el juicio de una declaración de daños y su eventual reparación en el condominio donde vive la arrendadora, el resultado del juicio la afecta directa o indirectamente, por cuanto sea quien sea el que deba reparar, significará un costo monetario que será soportado o por las demandadas en caso de que las actoras ganen, o por las demandantes en caso de que pierdan el juicio, costo que de una u otra forma puede alcanzar a los habitantes y residentes del condominio y por tanto no se considera a la testigo como suficientemente imparcial y en consecuencia la tacha será acogida, sin costas, y no será ponderada la declaración.

**En cuanto al incidente formulado a folio 135 por el abogado de la demandada Constructora Lontué, en contra del testigo Rubén Sadoc Chandía Ramírez, presentado por la parte demandante:**

24°.- Que, a folio 135, el abogado de de la demandada Constructora Lontué formuló incidente para que no se valore la declaración del testigo Rubén Sadoc Chandía Ramírez, presentado por la parte demandante, porque el testigo no se encontraba el día anterior en dependencias del tribunal según certificación del ministro de fe y que conforme a lo dispuesto en el artículo 369 del Código de Procedimiento Civil, la audiencia es única y continua.

25°.- Que, conferido el traslado, este fue evacuado en la misma audiencia, por el abogado de la parte demandante, quien solicitó que el incidente sea rechazado, atendido que la audiencia del día anterior ue insuficiente para que declararan todos los testigos por algo el artículo 369 del CPC señala que atendido el número de testigos el tribunal señalará una o más audiencias para el examen de los testigos y aquí se fijaron los últimos cinco días, de tal modo, que perfectamente puede declarar los testigos de la nómina en el día siguiente al inicio de la prueba, puesto que, habría sido imposible que ellos declararan el primer día, pues según la certificación del receptor, atendido la hora, hubo que suspenderse la audiencia del día primero.

26°.- Que, el hecho de que el tribunal fije los últimos días del probatorio para efectos de rendir la prueba testimonial es una facultad administrativa para regular y controlar las audiencias que se rinden en el juzgado. En ese sentido las partes son libres para determinar el día entre aquellos fijados para tal efecto.



Así, conforme a certificación de folio 107, el actor solicitó rendir prueba testimonial el día 14 de noviembre de 2023 desde las 09.30 horas, sin indicar que la prueba la rendiría en más días de los fijados por el tribunal.

Luego, en ese orden de ideas, el actor debía comparecer con todos sus testigos el día antes indicado, el que correspondió a la audiencia que rola a folio 127, en donde se certificó al final que solo se encontraba doña Flavia María Molina Pérez.

27°.- Que, conforme a lo indicado en los artículos 368 y 369 del Código de Procedimiento Civil, la audiencia testimonial es una sola, sin perjuicio que pueda suspenderse y retomarse en día diverso al fijado, pero que no por ello pierde la unidad como diligencia procesal.

En consecuencia, el testigo Rubén Sadoc Chandía Ramírez, que no compareció al llamado de la audiencia de folio 127 efectuado por el ministro de fe –momento en el cual deben estar todos los testigos que van a declarar– no se encontraba en condiciones de rendir declaración en la continuación de folio 135 pues se trata de la misma audiencia a la que no concurrió originalmente y por tanto el incidente será acogido, sin costas, no pudiendo ponderarse la declaración del testigo.

Como el incidente será acogido y el testimonio descartado, se omitirá pronunciamiento sobre la tacha formulada por el mismo articulista contra este testigo.

**En cuanto al fondo:**

28°.- Que, conforme a lo consignado en lo expositivo precedente, doña **Hegla del Carmen Vargas Villagra**, y doña **Ana Helia Villagra Valenzuela**, dedujeron demanda de indemnización de perjuicios en contra de **Inmobiliaria Lontué Cuatro Limitada**; y en contra de **Constructora Lontué Spa**, por responsabilidad extracontractual y en subsidio contractual, a fin de que estas últimas les reparen los daños ocasionados por su negligencia al construir un edificio de departamentos en el inmueble colindante con la propiedades de las demandantes.

29°.- Que, los demandados **Inmobiliaria Lontué Cuatro Limitada**; y **Constructora Lontué Spa**, en idénticas contestaciones, solicitaron que las demandas sean rechazadas, oponiendo excepciones de prescripción, de falta de legitimación pasiva, eximentes de responsabilidad y negación de los hechos.

30°.- Que, los demandados principales **Inmobiliaria Lontué Cuatro Limitada**; y **Constructora Lontué Spa**, en idénticas presentaciones,



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

Código: XMYTXRVMBN

dedujeron demanda de indemnización de perjuicios por abuso del derecho en contra de doña **Hegla del Carmen Vargas Villagra**, y doña **Ana Helia Villagra Valenzuela**, por estimar que existe enriquecimiento sin causa en sus elevadas pretensiones indemnizatorias.

31°.- Que, las demandas reconventionales doña **Hegla del Carmen Vargas Villagra**, y doña **Ana Helia Villagra Valenzuela**, solicitaron el rechazo de las demandas reconventionales por cuanto ejercer derechos por la vía judicial no constituye abuso.

32°.- Que, con el objeto de acreditar los hechos en que se funda su demanda, las demandantes principales rindieron la siguiente prueba:

DOCUMENTAL:

A folio 1:

a.- Certificado de problemas estructurales del mes de Enero de 2021 y de Enero de 2022 , del ingeniero civil Víctor Jara Cánovas.

b.- Informe de 18 páginas denominado pericial de Enero de 2021, del ingeniero civil Víctor Jara Cánovas.

c.- Informe inspección Visual Socavones 25.09.2022 de Constructora Viccam.

d.- Presupuestos de reparación de las 7 viviendas, de obras previas y reparaciones exteriores al condominio y sus anexos, elaborados por el constructor civil Rubén Chandia.

e.- Presupuesto de reparación de los socavones existentes, compactación de suelo, reparar casa 7.

f.- Sentencia recurso de protección.

g.- Copia de carta de fecha 03 de Noviembre de 2022, dirigida a la Liquidadora de seguros Duhalde, debidamente recepcionada, Caso 13178/Siniestro 7087098, con un detalle de los daños sufridos por los demandantes.

h.- Copia de carta de fecha 03 de Noviembre de 2022, dirigida a la Liquidadora de seguros Duhalde, debidamente recepcionada con firma, solicitando copia del informe del profesional Ingeniero civil Miguel Sandor Eckerlin sobre el origen de los daños a las propiedades de las demandantes.

i.- Copia de inscripciones de dominio vigente de las casas habitaciones del Condominio a nombre de Ana Helia Villagra Valenzuela de las unidades 2 a la 7, correspondientes a inscripciones de fojas 8409, número 3945 del Registro de Propiedad del año 2011; fojas 8410 número 3946 del Registro de Propiedad del año 2011; fojas 8411 número 3947 del



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

Código: XMYTXRVMBN

Registro de Propiedad del año 2011; fojas 8412 número 3948 del Registro de Propiedad del año 2011; fojas 8413 número 3949 del Registro de Propiedad del año 2011; y fojas 8414 número 3950 del Registro de Propiedad del año 2011, respectivamente, todas del Conservador de Bienes Raíces de Concepción y todas ubicadas en el Condominio tipo A, situado en calle Freire mil setecientos cincuenta y seis (1756) y mil setecientos sesenta (1760).

j.- Copia de inscripción de dominio vigente de la casa habitación del Condominio a nombre de Hegla Vargas Villagra de las unidades 1, correspondiente a inscripción de fojas 1404 número 1339 del Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de bienes Raíces de Concepción, ubicada en Condominio tipo A construido en la propiedad ubicada en calle Freire mil setecientos cincuenta y seis (1.756) y mil setecientos sesenta (1.760).

A folio 89:

k.- Copia de carta enviada con fecha 27 de febrero de 2019 enviada por Constructora Lontué SpA, en donde consta que ella se comprometía a realizar una serie de trabajos y reparaciones en el condominio ubicado en Freire 1760, Concepción. En la parte final consigna "Todo lo anterior corresponde a revisiones y reparaciones producto a trabajos realizados en Freire 1780".

A folio 91:

l.- Estudio Técnico Estructural del socavón elaborado por el ingeniero Sandor E.

A folio 97:

m.- Informe de Ingeniería, denominado informe pericial de daños, elaborado en Enero de 2021 por el Ingeniero Víctor Jara Cánovas, cuya firma está autorizada ante el notario público don Juan Avello San Martín, 12° Notario Público de Concepción

n.- Informe de Inspección visual de daños - Socavones - Empresa Viccam del 25.09.2022, suscrito por don Rubén Chandía Sandoc.

A folio 92:

ñ.- Pendrive con video. Percibido en audiencia de folio 188.

A folio 78, 79 y 198:

o.- Documentos exhibidos por tercero consistentes en "Estudio Técnico Estructural del alcance del socavón entre las construcciones de los inmuebles de calle Freire n.º 1790 y las casas de calle Freire n.º 1760 de Concepción".



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

Código: XMYTXRVMBN

A folio 100:

p.- Carta de Constructora Lontué de fecha 21 de Marzo de 2019, donde se informa del comienzo de los trabajos del Edificio Antuco.-

q.- Carta de Constructora Lontué de fecha 27 de Febrero de 2019, que se informa de los compromisos de trabajos a ejecutar en calle Freire N° 1760 de Concepción.-

r.- Carta de Constructora Lontué de fecha 22 de Enero de 2020, que se informa de uno de los cierre de la calle Freire y corte de calle.-

s.- Carta de fecha 05 de Noviembre de 2020, del arrendatario don Mauricio Edgardo Arroyo Valenzuela, que luego de 3 años arrendando una casa del Condominio de dejar la casa y cambiase de domicilio, por los problemas causados por la construcción del edificio Antuco.-

t Carta del 14 de Febrero de 2019 dirigida al Director de obras, Municipal, derivados de los problemas ocasionados por la construcción del Edificio Antuco.-

u.- Carta del 19 de Enero de 2022, dirigidas a la Dirección de Obras Municipales, para dar cuenta de la situación crítica del Condominio de las demandantes, derivado de los problemas ocasionados por la construcción del Edificio Antuco.

A folio 124:

v.- Informe técnico estructural de fecha 13 de Noviembre de 2023, que contiene una descripción de los daños ocasionados al Condominio de calle Freire N° 1760 de Concepción, de propiedad de las demandantes, por la construcción del Edificio vecino de calle Freire N° 1780 de Concepción, elaborado por el Ingeniero Civil estructural don Miguel Sandor Eckerklin.

A folio 162:

w.- Carta de Reclamación de daños del 03.11.2022 emanado de las demandantes a la Liquidadora de seguros Duhalde, representada por Romina Velásquez;

x.- Correo de recepción de la carta de daños por subgerente de responsabilidad civil del 04.11.2022;

y.- Correo de Hegla Vargas a Javier Albornoz del 05.08.2022 con presupuesto modificado de Rubén Chandía a Hegla Vargas, de las 7 casas, obras exteriores, Quincho y otros, sobre el detalle de los daños elaborados luego de la visita realizada con Eduardo Reyes de la liquidadora de seguros;

z.- Correo de Andreina Vera de liquidadora Duhalde del 07.12.2022 al abogado Javier Albornoz Sepúlveda con el ajuste de los valores a los



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

Código: XMYTXRVMBN



daños de la casas, efectuados por la liquidadora, los que nunca fueron pagados.–

aa.– Carta de Hegla Vargas a Javier Albornoz como respuesta al Ajuste de daños realizado por la liquidadora de seguros.–

ab.– Correo del 01.12.2022 de Andreina Vera a Javier Albornoz sobre la causa basal del siniestro y la solicitud para hacer más estudios de los existentes al subsuelo del Condominio.–

ac.– Correo del 12.12.2022 en que se pide los presupuestos del quincho y el socavón.–

ad.– Presupuesto de reparación Socavón de Junio de 2022 y Presupuesto reparación de Quincho del 17.07.2022;

ae.– Correo de Rubén Chandia del 05 de Agosto de 2022 sobre los valores de las reparaciones.–

af.– Correo del 19 de Julio de 2022 de Javier Albornoz para Andreina Vera con el detalle de los daños sufridos en las propiedades de la demandante con ocasión de la construcción del edificio Antuco .–

A folio 164:

ag.– contratos de arrendamiento de las casas 3,4,5,6 y 7 que forman parte del Condominio.– El contrato de la casa 3 con el arrendatario Mauricio Arroyo Valenzuela; el contrato de la casa 4 con Melisa Gallardo Durán; el contrato de la casa 5 con Erga Espinoza Reyes; el contrato de la casa 6 con Jeannette Gamonal Reyes; el contrato de la casa 7 con Flavia Molina Pérez.–

A folio 166:

ah.– Comprobantes de transferencias hechos por doña Hegla Vargas a Viccam.

ai.– Factura N° 1 de Construcciones EPM SPA instalación eléctrica condominio pago contado, del 27 de Septiembre de 2021.

A folio 167:

aj.– Comprobantes de transferencias hechos por doña Hegla Vargas a Viccam.

#### TESTIMONIAL:

A folio 127 y 135, consistente en las declaraciones de don Miguel Sandor Eckerlin, de doña Ana Elizabeth Silva Quijada y de don Víctor Manuel Jara Cánovas.

a.– El primer testigo, don Miguel Sandor Eckerlin, respecto del segundo punto de prueba sostuvo “Es efectivo que errores en la ejecución de las entidades ejecutadas por el edificio de Freire 1780 produjeron el



colapso de éste y el escurrimiento del suelo del condominio de Freire 1760 hacia el terreno del edificio. Este escurrimiento de suelo generó diversos problemas en el condominio y, por supuesto también, en la construcción del edificio. Los perjuicios para el condominio fueron diversos, primero el escurrimiento de suelo dejó sin sustento un muro que lo separaba de la construcción del edificio que se derrumbó. Además, el escurrimiento de suelo impidió el acceso de los autos al condominio. Además, se produjeron daños en las casas, cuya única explicación radica en los asentamientos producidos por el derrumbe, algunas fundaciones de las casas del condominio quedaron con sus cimientos a la vista y con menor apoyo del original el pavimento de adocretos, también desapareció en una parte. Posteriormente, para continuación de la construcción hubo que reponer la entibación, para lo cual su maquinaria pesada y se anclaron tirantes hacia el condominio, lo cual perjudicó aún más la resistencia del suelo del condominio, tanto de los espacios de circulación exterior, como de las fundaciones de las casas. Posteriormente, se colocó un pavimento de hormigón por parte de la constructora para reemplazar el pavimento de adocretos. Este nuevo pavimento se colocó sobre terrenos removidos y llenos de escombros, y sin reparar los ductos que allí se encontraban y que habían colapsado. El efecto que se produjo fue un vacío bajo el pavimento que hace que no tenga sustento y que ha sido llamado socavones, los cuales ponen en riesgo el uso de los espacios exteriores. Estos socavones, que yo los vi por primera vez en el año 2022, han ido aumentando como pude observar ahora en el año 2023, esta es una situación que debe subsanarse y que si no se subsana sigue aumentando y generando mayores riesgos para las casas y los habitantes del condominio. Como el edificio fue terminado y entregado, todas las reparaciones del condominio deben realizarse desde el interior de éste, tarea compleja de programar y que debe realizarse con extremo cuidado y por etapas y, a mi juicio, incluso en algunos momentos debiendo evacuar las viviendas para poder trabajar desde dentro de ellas. Este es un proceso largo en el tiempo y delicado en su secuencia de ejecución. En el estudio que realicé para el condominio se han examinado estas alternativas y se han establecido costos estimados para este trabajo que tendrá una duración de unos doce a dieciocho meses, el valor que se estimó para reparar estas obras es de 25.000 a 30.000 UF, valor que varía entre esos montos ya que, depende si las viviendas se pueden desocupar y si el pavimento debe ser retirado por etapas”.



Respecto del tercer punto de prueba, se remite a lo declarado anteriormente.

Respecto del sexto punto de prueba afirmó “De eso no me consta, no sé nada.

b.- La segunda testigo, doña Ana Elizabeth Silva Quijada, respecto del segundo punto de prueba declaró “Es efectivo que se causaron daños. Yo conozco esas propiedades antes de que llegara esta construcción y estas propiedades se encontraban siempre en muy buen estado, con sus mantenciones periódicas y todas sus instalaciones en buen estado, porque cuando alguien me llamaba por algún problema o algo inmediatamente se gestionaba y se reparaba, entonces las casas no presentaban humedad ni menos filtraciones, porque sus mantenciones periódicas anuales, de techo, limpiezas de canal, en cuanto también a la parte pintura, mantenciones sanitarias, eléctricas, todo se mantenía bien, entonces era muy tranquilo, muy pocas veces me llamaban los arrendatarios, todo marchaba muy tranquilo. Cuando llegó esta construcción ahí se empezaron a ocasionar los problemas, los malestares hacia los arrendatarios y toda la gente que vivía en el condominio. Primero que nada, digamos, el ruido, un ruido, pero durante todo el día mucho ruido, polvo, tráfico de gente, porque cuando estaban haciendo el hoyo del edificio, digamos, ahí también el condominio estaba expuesto hacia la construcción del lado porque botaron muros. Eso fue en la primera instancia, y a raíz de eso también, las casas empezaron a sufrir vibraciones y ahí también se empezaron a presentar los primeros problemas sanitario, problemas eléctricos entonces, ahí tratábamos de solucionar los problemas para darle bienestar también a los arrendatarios, porque se quejaban y era comprensible, porque ellos estaban pagando su arriendo. La verdad que también uno se siente responsable de no ofrecer el servicio que uno pactó. Después vino la época de invierno, ahí fue atroz porque las casas empezaron a sufrir filtraciones por sus paredes, corría agua por el techo, a veces corría también su chorrito de agua, y eso llevó a que a la gente se le echaran a perder sus muebles. Las casas presentaron humedad y frente a eso ya yo no tenía respuesta de solución a eso, a lo cual, primero, se fue un arrendatario, después otro arrendatario, ya nada había que hacer y esa casa permaneció desocupada hace mucho tiempo, porque en las condiciones que estaba el condominio era muy difícil también encontrar arrendatario. La verdad es que también como corredora digamos, soy muy honesta con mis clientes y no les voy a engañar ni le voy a ofrecer algo que no corresponde. Esa fue la casa 3, el primero que se fue



y también se fue porque él dijo también yo siento susto de todas estas cosas, ya después había otro arrendatario también que se quejaba de los mismos problemas de humedad, filtración y todo eso, llegamos a un acuerdo, a una rebaja de arriendo, porque la gente tampoco se quería ir. Llegamos a la rebaja de arriendo y eso también para los arrendatarios era insostenible. Entonces hasta que después ya se desocupó la casa 4, también quedó desocupada por un tiempo y después llegamos a la casa 5, que también ocurrió lo mismo y esa persona bueno duró un poco más, pero después ya no resistió y también se fue. Ya después que quedaron las casas no estaban en condiciones digamos, no habitables, hasta que llegó después una empresa constructora que es de don Rubén Chandía y él empezó a hacer reparaciones porque había que rescatar las casas, no se podían dejar solas y él empezó a hacer todo tipo de reparaciones. Primero que nada, empezó por los techos y luego ingresó a las casas a hacer las reparaciones interiores, que son de pintura, de piso, de sanitarios, de todos los perfectos que tenía, y ahí nuevamente volvimos a recuperar las casas y ahí se volvieron a arrendar y hasta el día de hoy digamos esos arrendatarios están. Durante este proceso yo primero me entendía con Don Eliecer y en este periodo el caballero después se enfermó, le dio un cáncer, porque igual él estaba muy nervioso por esta situación, porque también estaba a la vista de todo lo que ocurría, o sea, se fue deteriorando su salud rápidamente y desde que enfermó después falleció y cuando él enfermó también ahí la señora Hegla Vargas ya tomó más definitivamente la disposición de los bienes y yo veía también que en esa casa, ya los arrendatarios, toda la gente vivía nerviosa y era para estar nerviosa, porque era mucho ruido, problemas todos los días y eso fui eso es lo que yo he visto en todo en toda mi calidad, digamos de corredora, que me tocaba solucionar y gestionar digamos con los arrendatarios.

c.- Respecto del tercer testigo, don Víctor Manuel Jara Cánovas, non podrá ser ponderada su declaración atendido que no consta que haya comparecido al llamado de la audiencia de folio 127, entendiendo que la audiencia de folio 135 es solo su continuación, reproduciendo los argumentos esgrimidos en los motivos vigésimo sexto y vigésimo séptimo, los que por razones de economía procesal, se dan pro reproducidos.

#### PERICIAL:

a.- A folio 276, consistente en informe de daño psicológico respecto de doña Hegla del Carmen Vargas Villagra, emitido por doña María José Galdámez Sepúlveda, psicóloga, quien tras entrevistarse con la



demandante antes indicada, concluyó que “es posible determinar en Doña Hegla sintomatología asociada a un Trastorno del Estado Anímico, (Depresión Mayor), combinado con sintomatología Ansiosa, según lo definido en el Manual Diagnóstico y Estadístico de Trastornos Mentales DSM-V de la American Psychiatric Association, el cual se caracteriza por un estado de ánimo ansioso depresivo la mayor parte del día durante casi todos los días”.

b.- A folio 277, consistente en informe de daño psicológico respecto de doña Ana Helia Villagra Valenzuela, emitido por doña María José Galdámez Sepúlveda, psicóloga, quien tras entrevistarse con la demandante antes indicada, concluyó que “es posible determinar en Doña Ana Helia sintomatología asociada a un Trastorno del Estado Anímico, (Depresión Mayor), combinado con sintomatología Ansiosa, según lo definido en el Manual Diagnóstico y Estadístico de Trastornos Mentales DSM-V de la American Psychiatric Association, el cual se caracteriza por un estado de ánimo ansioso depresivo la mayor parte del día durante casi todos los días”.

c.- A folio 283, consistente en informe pericial evacuado por don Milton Amirá Laing, perito Constructor Civil, quien tras su visita e inspección técnica al inmueble objeto de la controversia, determinó:

– Oquedades y Pavimento:

Se encontraron vacíos considerables en el pavimento que indican una mala calidad de construcción. Además, se observa que el pavimento no tiene una base adecuada, lo que causa desplazamientos y desniveles.

– Daños Internos:

Aunque las casas fueron reparadas exteriormente, en su cubierta, e interiormente en fallas en muros, es probable que hayan sufrido daños internos debido al movimiento repentino del suelo, esfuerzo para el cual no fueron calculadas las estructuras. Esto pone en duda la estabilidad actual de las construcciones soportantes debido al sobreesfuerzo exigido.

– Problemas de Drenaje:

La falta de canaletas para desaguar el agua de lluvia y la pendiente incorrecta del suelo pueden causar acumulación de agua, empeorando los problemas del pavimento existente y del suelo.

– Juntas de Dilatación:

Las juntas en el pavimento no están selladas correctamente, lo que permite que el agua se filtre y dañe la base del pavimento, provocando



barrido de material fino y reagrupamiento de partículas, lo cual asociado a una mala base acarrea sin dudas fallas.

Estos problemas indican que se necesita una acción urgente para corregir las deficiencias en la construcción y el mantenimiento de la infraestructura del conjunto habitacional. Así como estudio estructural acucioso de tanto fundaciones como de paramentos verticales y losa, junto con radier y/o base de pavimentos. Lo anterior por tratarse de problemas que pudieran acrecentarse en caso de algún movimiento sísmico considerable.

Todo lo anterior tiene su origen en la falla y colapso de muro tipo Soil Nailing, el cual debió ser verificado e inspeccionado con la periodicidad adecuada para la detección de fallas eventuales y/o signos de fractura.

Se desconoce la razón técnica de la no materialización en un 100% de muro berlinés, el cual no falló, como sí lo hizo el muro Soil Nailing, Motivo que causó todos los perjuicios en las viviendas vecinas. Aún sabiendo lo crítico de su función en las construcciones adyacentes, no así en la edificación propia que causó más que nada exceso de material de fácil extracción sin daños estructurales mayores.

Estructuralmente las viviendas se vieron afectadas por enfrentar solicitaciones para las cuales no están diseñadas. Esto a pesar de haber soportado el terremoto del año 2010 sin consecuencias.

El pésimo estado de la losa en sus bases indica una mala preparación, diseño y ejecución de obras, esto debido a la nula inspección técnica externa a la empresa constructora en estas obras adicionales.

Los costos se estimaron en base a empresas con experiencia en reparación de fundaciones y estructurales, principalmente en edificaciones afectadas en terremoto de 27 de febrero de 2010 en sus bases y estructuras verticales. Costos que exceden a construcciones normales.

Si bien el costo de reparación puede parecer alto se estima adecuado para la labor a realizar de forma acorde a Norma y prácticas adecuadas de construcción, asegurando la estabilidad de las edificaciones en un 100%.

Incumplimiento del proceso constructivo. Se menciona en Informe de SOENCO que se realizó una excavación sin las bermas de seguridad correspondientes y por tramos de longitud mayor a lo establecido en el procedimiento constructivo. Este incumplimiento puede haber debilitado la estabilidad del terreno y del propio muro.

Deslizamiento vertical del muro de hormigón. Este movimiento pudo ocurrir debido a la excavación inapropiada mencionada anteriormente. La



falta de precauciones durante la excavación puede haber provocado una inestabilidad en el muro, lo que condujo a su desplazamiento vertical.

Activación de la falla del suelo en el trasdós del muro. El deslizamiento del muro de hormigón también puede haber inducido la activación de la falla del suelo en el trasdós del muro. Esto sugiere una interacción compleja entre la estructura del muro y las características del suelo, exacerbada por la mala ejecución del proceso constructivo.

En resumen, la falla del muro de Soil Nailing parece haber sido causada por una combinación de factores, incluido el incumplimiento del proceso constructivo y la consecuente inestabilidad del terreno y del propio muro, lo que se agravó en el tiempo por la erosión que provoca el agua debido a inviernos lluviosos.

Fija dos presupuestos para reparaciones, uno más detallado y cuantioso que otro.

El primero de un valor final de 5.036 UF.

El segundo de un valor final de 35.560 UF.

33°.- Que, con el objeto de acreditar los hechos de sus contestaciones y demandas reconventionales, los demandados principales y demandantes reconventionales, rindieron la siguiente prueba:

DOCUMENTAL:

A folio 155:

a.- Libro de obras, da cuenta, que las obras dieron inicio el 16 de octubre de 2018 y el inicio de trabajos de entibaciones, agotamiento y excavación, comienzan en la misma fecha. El documento está suscrito por Richard Luengo.

b.- Cronograma de Construcción del Edificio 2018 – 2021, desde inicio de obra (16 de octubre de 2018), pasando por el envío de las excavaciones (10 de diciembre de 2018) hasta hasta término de obra gruesa (18 de febrero de 2020). La recepción final se concretó el 9 de abril de 2021.

c.- Certificado de depósito de Escombros y tierra n°00076, emitido por Sociedad Jorquera y Compañía Limitada – Stark Ltda. El documento, da cuenta que la sociedad encargada de la excavación de los subterráneos del Edificio Antuco, ubicado en calle Freire 1780, comuna de Concepción, para cumplir con su gestión, depositó en terrenos de Star Ltda. 800 M3 de material de escombros y alrededor de 12.000 M3 de tierras, extraídos de la obra, entre los meses de enero y febrero de 2019.



d.- Informe de Avance de Obra N°1, relativo a diseño, suministro y construcción de entibaciones tipo muro Berlinés y socalzado Soil Nailing, incluyendo movimiento de tierra y agotamiento de obra. El documento se encuentra Firmado por don Richard Araya Luengo, en su calidad de Administrador de Obra, y por don Claudio Ojeda en su calidad de Inspector de Obra.

e.- Informe de Avance de Obra n°2, relativo a diseño, suministro y construcción de entibaciones tipo muro Berlinés y socalzado Soil Nailing, incluyendo movimiento de tierra y agotamiento de obra. El documento se encuentra Firmado por don Richard Araya Luengo, en su calidad de Administrador de Obra, y por don Claudio Ojeda en su calidad de Inspector de Obra.

f.- Informe de Avance de obra n°3, relativo a diseño, suministro y construcción de entibaciones tipo muro Berlinés y socalzado Soil Nailing, incluyendo movimiento de tierra y agotamiento de obra. El documento se encuentra Firmado por don Richard Araya Luengo, en su calidad de Administrador de Obra, y por don Claudio Ojeda en su calidad de Inspector de Obra.

g.- Informe de Avance de obra n°4, relativo a diseño, suministro y construcción de entibaciones tipo muro Berlinés y socalzado Soil Nailing, incluyendo movimiento de tierra y agotamiento de obra. El documento se encuentra Firmado por don Richard Araya Luengo, en su calidad de Administrador de Obra, y por don Claudio Ojeda en su calidad de Inspector de Obra.

h.- Informe de Avance de obra n°5, relativo a diseño, suministro y construcción de entibaciones tipo muro Berlinés y socalzado Soil Nailing, incluyendo movimiento de tierra y agotamiento de obra. El documento se encuentra Firmado por don Richard Araya Luengo, en su calidad de Administrador de Obra, y por don Claudio Ojeda en su calidad de Inspector de Obra.

i.- Informe Geotécnico – Soil Nailing – Edificio Freire – emitido por SOENCO, con ocasión del deslizamiento de tierra, proyectado en el EJE A, entre los ejes Nos. 1 y 7.

j.- Informe – Visita Técnica N°22017-VT-EDANTUCO-RB, realizado por la empresa OITEC Ltda. Ingeniería – Geotécnica – Hidráulica y Topografía con fecha 18 de febrero de 2022. En las conclusiones del informe se señala que la presencia de hundimientos “no representan peligro en la estabilidad del terreno ni daños a estructuras existentes.”



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

Código: XMYTXRVMBN



k.- Pruebas de Carga - PTS - elaborado por SOENCO para el Edificio Antuco de calle Freire n°1780, comuna de Concepción.

l.- Factura Electrónica n°28, emitida por RYB SOLUCIONES INDUSTRIALES con fecha 15 de diciembre de 2020, por concepto de reparación de fisuras ascendiendo a la suma de \$1.725.000.-

m.- Orden de Compra n°5861, emitida por Constructora Lontué para la reparación de fisuras.

n.- Factura N°3845011, emitida por EBEMA, de Fecha 18 de Noviembre de 2019, por compra de materiales para cambio de techo y reparación de fisuras.

ñ.- Guía de Despacho electrónica N°4339167, emitida por EBEMA, de Fecha 18 de Noviembre de 2019, por compra de materiales para cambio de techo y reparación de fisuras.

o.- Orden de Compra N°4846, de Fecha 18 de Noviembre de 2019, por compra de materiales para cambio de techo y reparación de fisuras.

p.- Estados de pago n°5, relativo a las reparaciones realizadas.

q.- Estado de pago n°5, relativo al SUNCub0018, sobre cambios de forro y coronación.

r.- Factura Electrónica N°707, emitida por José Modesto Saavedra Cuevas, relativa al estado de pago n°5, sobre cambios de forro y coronación.

s.- Factura n°752, emitida por José Modesto Saavedra, por cubiertas y hojalatería.

t.- Estado de Pago n°7, para la obra Edificio Antuco ubicado en calle Freire n°1780.

u.- Copia de Correos Electrónicos que dan cuenta de la entrega y solicitud de devolución del departamento n°401, ubicado calle Avenida Ignacio Collao n°794, comuna de Concepción, a la demandante señora Hegla Vargas.

v.- Fotografía - Nuevo Acceso a calle Freire N°1760, comuna de Concepción.

w.- Fotografía - Cambio de Techo casa 1 de calle Freire n°1760, comuna de Concepción.

x.- Fotografía del muro en su estado original y anterior a la caída. Estaba compuesto de ladrillo al descubierto.

y.- Fotografía del muro actual. De albañilería reforzada.

z.- Fotografía dando cuenta de la obra de pavimentación de todo el estacionamiento del condominio.



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

Código: XMYTXRVMBN

aa.- Informe de Obra evacuada para la DOM de Concepción.

ab.- Recepción y finiquito de todos los trabajos, firmado y aceptada la recepción por las partes: reclamante, Inmobiliaria/ Constructora y contratista.

ac.- Correo Electrónico, enviado a la Dirección de Obras Municipales, con fecha 11 de febrero de 2021, informando de la recepción de los trabajos, cumplimiento de los compromisos y set fotográfico de respaldo. A partir de lo anterior, se tuvo por cumplida las obras y, entre otras cosas, permitió la entrega del Certificado de Recepción Definitiva de Obra N°41, de 12 de abril de 2021.

A folio 158:

ad.- Autorización de Obra Preliminar o Demolición N° P-10 de 10 de abril de 2018 , otorgado por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad De Concepción.

ae.- Certificado de Informaciones Previas n°JS-1026 de 11 de junio de 2018, para el inmueble ubicado en calle Freire 1780, otorgado por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad De Concepción.

af.- Permiso de Edificación n°306 de fecha 2 de octubre de 2018, otorgado por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad De Concepción.

ag.- Certificado de Recepción Definitiva de Edificación n°41 de fecha 12 de abril de 2021, otorgado por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad De Concepción.

ah.- Informe de Mecánica de Suelos n°2018-0601, emitido por Valenzuela y Asociados Limitada, para Inmobiliaria Lontué de Junio del año 2018, suscrito por don Mario Valenzuela Oportus.

ai.- Informe de Sondaje N°2013-103 (OT 2013-029-1) emitido por el Laboratorio de Mecánica de suelos de la Universidad de Concepción a través del Instituto de Investigaciones Tecnológicas y suscrito por don don Mario Valenzuela Oportus.

aj.- Informe de Sondaje N°2018-107 (OT 2018-060-1) emitido por el Laboratorio de Mecánica de suelos de la Universidad de Concepción a través del Instituto de Investigaciones Tecnológicas y suscrito por don don Mario Valenzuela Oportus.

ak.- Memoria de Cálculo - Muro Berlínés y Soil Nailing- emitido por SOENCO Soluciones Geotécnicas, aprobado en diciembre del año 2018, el cual, fue elaborado por Nicol Flandes Solís y aprobado por don Manuel Peña Flores.



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

Código: XMYTXRVRMBN

al.- Plano SCO-PL-030-01-rev.1, Lámina 1-4, Emitido por SOENCO para Inmobiliaria Lontué, respecto de la obra del Edificio Freire n°1780.

am.- Plano SCO-PL-030-01-rev.1, Lámina 2-4, Emitido por SOENCO para Inmobiliaria Lontué, respecto de la obra del Edificio Freire n°1780.

an.- Plano SCO-PL-030-01-rev.1, Lámina 3-4, Emitido por SOENCO para Inmobiliaria Lontué, respecto de la obra del Edificio Freire n°1780.

añ.- Plano SCO-PL-030-01-rev.1, Lámina 4-4, Emitido por SOENCO para Inmobiliaria Lontué, respecto de la obra del Edificio Freire n°1780.

ao.- Carta Ingeniero Estructural – Sr. Luis Mendieta, por TENSAR Ingenieros”, dirigida al Director de Obras de la Municipalidad de Concepción, respecto del proyecto de ingeniería estructural para el “Edificio Antuco”.

ap.- Copia elevación – EJE N – Plano emitido por TENSAR Ingenieros.

aq.- Copia plano de Planta de Estructura Subterráneo niveles -1 y -2, preparado por TENSAR Ingenieros para Inmobiliaria Lontué y el proyecto de Edificio Antuco, ubicado en calle Freire n°1780, Concepción.

ar.- Copia plano de Planta de Estructura Subterráneo niveles -3, preparado por TENSAR Ingenieros para Inmobiliaria Lontué y el proyecto de Edificio Antuco, ubicado en calle Freire n°1780, Concepción.

as.- Copia plano de Planta de Estructura nivel 1 (0), preparado por TENSAR Ingenieros para Inmobiliaria Lontué y el proyecto de Edificio Antuco, ubicado en calle Freire n°1780, Concepción.

at.- Medidas de Control y Gestión de Calidad, para la obra Edificio Antuco, ubicado en calle Freire N°1780, suscrito por don Richard Araya, Administrador de la Obra, Ingeniero Civil, por Constructora Lontué SpA.

au.- Procedimiento Seguro de Trabajo En Faenas de Excavación N° PLONTUE-PR-08, de enero de 2019, elaborado por don Erick Pincheira Espinoza y aprobado por don Richard Araya Luengo, Administrador de Obra, del Edificio Antuco, ubicado en calle Freire n°1780, comuna de Concepción.

av.- Procedimiento de Movimiento de Tierra N° PLONTUE-PR-07, de enero de 2019, elaborado por don Erick Pincheira Espinoza y aprobado por don Richard Araya Luengo, Administrador de Obra, del Edificio Antuco, ubicado en calle Freire n°1780, comuna de Concepción.

aw.- Procedimiento de Operación de Maquinaria N° PLONTUE-PR-05, de enero de 2019, elaborado por don Erick Pincheira Espinoza y aprobado por don Richard Araya Luengo, Administrador de Obra, del Edificio Antuco, ubicado en calle Freire n°1780, comuna de Concepción.



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

Código: XMYTXRVRMBN

ax.- Auditoría DIEM N°045-2019 IA - Edificio Antuco sobre “Programa de Buenas Prácticas de la Cámara Chilena de la Construcción”.

A folio 159:

ay.- Set de fotografías.

az.- Set de planos.

ba.- 15. Permiso de Edificación de Obra Nueva N°553 /7-12-1992, otorgado por la Dirección de Obras Municipales de Concepción, correspondiente a un inmueble (CASA 1), ubicado en calle Freire n°1760, de la comuna de Concepción.

bb.- Certificado de Recepción Definitiva n°189 / 16-08-1993, otorgado por la Dirección de Obras Municipales de Concepción, correspondiente a un inmueble (CASA 1), ubicado en calle Freire n°1760, de la comuna de Concepción.

bc.- Permiso de Edificación n°60 / 13-03-2021, otorgado por la Dirección de Obras Municipales de Concepción, correspondiente a un inmueble (CASA 2 a 7, Resto Condominio), ubicado en calle Freire n°1760, de la comuna de Concepción

bd.- Correo electrónico, de adjudicación a empresa SOENCO, del proyecto de entibaciones para obra Edificio Antuco, ubicado en calle Freire 1780, de acuerdo a lo indicado en cotización “47-2018”, de fecha de inicio el 22/10/2018.

be.- Cotización N°47/2018, de fecha 12 de septiembre de 2018, emitida por empresa SOENCO para el proyecto de entibaciones para obra Edificio Antuco, ubicado en calle Freire 1780.

A folio 165 y 218:

Documentos exhibidos por la demandante consistentes en carpeta de documentos los que se encuentran en custodia número 6683-2023.

#### TESTIMONIAL:

A folios 143, 151 y 246, consistentes en las declaraciones de los testigos Manuel Alejandro Peña Flores, de don Richard Harry Araya Luengo, de don Luis Horacio Mendieta Hinrichsen, de don Andrés Antonio Bobadilla Escudero, y de don Paulo Luis Orostegui Torvisco, quienes debidamente juramentados y legalmente examinados, depusieron al tenor de los puntos de prueba:

a.- El primer testigo, respecto del primer punto de prueba, señaló “A nosotros como Soenco se nos solicitó el diseño y ejecución de un sistema de entibación, a partir de un estudio de mecánica de suelo se genera el diseño del sistema de contención, cumpliendo con la normativa



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

Código: XMYTXRVRMBN

correspondiente y se procede a la construcción del sistema. Se procede a la construcción del sistema y la obra termina generalmente bien, a excepción del incidente que nos tiene hoy reunidos y la fecha de inicio de esta obra no la recuerdo”.

Respecto del tercer punto de prueba, afirmó “Los únicos daños materiales identificados al momento del evento fue la afectación del muro medianero y el pavimento de adocretos en la zona de estacionamientos. El propietario permitió el ingreso a las viviendas y se verificó que estas no sufrieron ningún daño. Esto me consta porque estuvimos en las 3 casas que componían el condominio. El vecino en cuestión era don Eliazer”.

b.- El segundo testigo, respecto del primer punto de prueba, depuso “Yo en ese momento era administrador de la obra, por la Constructora Lontué, esto fue octubre de 2018 donde ingresamos toda la documentación de la obra, la documentación de inicio de trabajo en la dirección de obra y en noviembre de 2018 comenzamos con la entibación del edificio. Para la entibación del edificio contratamos a la empresa Soenco, empresa de las más importantes de la región para hacer este tipo de trabajos.

La obra contaba con todos los proyectos aprobados tanto de ingeniería, especialidades, permisos de construcción, entre otros.

Las entibaciones se construyeron con proyecto aprobado y de acuerdo a los procedimientos de construcción, estos procedimientos fueron cumplidos por Soenco para realizar las entibaciones y el proceso se realizó sin ningún inconveniente en perfecto orden y estado. Hasta casi terminando las entibaciones en un tramo de 15 metros al fondo que el supervisor no siguió con el procedimiento, desplazándose el mundo soil nailing e inmediatamente empresa Soenco, de acuerdo a la experiencia que ellos tienen, acuñaron tierra de soporte al muro, para evitar el derrumbe de este. Estos hechos ocurrieron el 01 de febrero de 2019.

Esta acción de Soenco evitó que el muro se derrumbara al acuñar tierra, evitando que existiera desplazamiento de material del vecino colindante hacia nuestro sitio. Acto seguido, me reuní con el dueño del condominio vecino, don Eliazer Vargas, explicándole los hechos y dejando en claro que lo que ocurrió fue un imprevisto y que nosotros íbamos a responder con el muro colindante que cayó hacia nuestro sitio al desplazarse este muro. Él estaba conforme, llegamos acuerdo que repararíamos eso, pero que la reparación se iba hacer, cuando nosotros llegáramos a nivel de piso de la construcción (cota 0). Y nosotros para



proteger nosotros pusimos una pantalla protectora provisoria.- Después de eso pasó el tiempo y la obra se desarrolló sin ningún problema y como en todas las construcciones ocurren incidentes o imprevistos, como por ejemplo manchas en los techos, lechadas, pero la política de la empresa en responder inmediatamente a los vecinos por cualquier imprevisto causado hacia ellos.

Efectivamente Eleazer Vargas me reclamó que el techo de la casa 1 tenía lechada, le indique que le íbamos a responder inmediatamente, pero el mostró preocupación, por lo cual propusimos firmar una carta con 6 a 7 compromisos que le íbamos a reparar cualquier daño que se le produjera en el condominio, la firmo don Eleazer y la hija y yo en mi calidad de administrador de obra de la constructora Lontué SPA.- Esta carta no tiene relación con los hechos que ocurrieron el 01 de febrero de 2019, con el deslizamiento del muro, es algo que como política de empresa solucionamos los imprevistos que puedan ocurrir con los vecinos.

Durante el desarrollo de la obra, como constructora realizamos reparaciones y mejoras a los vecinos colindantes, como: hicimos reposición del estacionamiento que tenía adocreto por una loza de hormigón, a solicitud de don Eleazer Vargas, realizamos cambio de techo de la casa N°1, tenía tejas coloneales por planchas de zinc, este cambio se realizó debido a que el cambio de las tejas coloneales produce más quebraduras y se llegó al acuerdo de mejorar el techo con zinc. Otras cosas que hicimos fueron mejoras en los aleros de las casas, no de todas pero si de la casa N1 y N°2, ya que estos se encontraban podridos y los cambiamos por nuevos. Por otra parte me indicó la hija de don Eleazer Vargas, de que las casas del fondo 6 y 7, presentaban problemas de filtración, nos subimos al techo a revisar y los techos no tenían mantención de hace mucho tiempo y se encontraban las canaletas llenas de tierra y pasto, nosotros como constructora limpiamos las canaletas por completo, y mejoramos resellando las techumbres completas, aunque no nos correspondía pero hicimos esa mejora.- Otra cosa que hicimos en una casa 1, 2 y las de al medio, fue arreglar las fisuras con un contratista certificado, asumiendo como constructora que esas fisuras se encontraban sucias y tenían mayor tiempo que al periodo de construcción del edificio”.

Respecto del tercer punto de prueba, comentó “Los demandantes no sufrieron daños ni perjuicios, porque el deslizamiento del muro fue contenido inmediatamente por la empresa Soenco y esto no provocó que el estacionamiento quedara inhabilitado o que las casas no pudieran ser



habitadas y durante el transcurso de la obra, constructora Lontué, respondió por todos los incidentes que se pudieron haber provocado.– Nosotros también repusimos el muro de albañilería colindante, arreglamos el problema que tenían ellos con el portón de acceso, que era ajeno a la construcción, cambió de cerámicos a un baño de una casa, ya que este se encontraba lleno de hongos, problema ajeno a la construcción de la obra”.

c.– El tercer testigo, respecto del primer punto de prueba sostuvo “Nosotros, como empresa Oitec Ltda., lo que hicimos fue un reporte de revisión de unas oquedades detectadas en el sitio vecino, una vez que el edificio ya estaba construido.– Hicimos una visita a terreno para ese reporte, donde accedimos al sitio del vecino y verificamos las oquedades junto con personal de la inmobiliaria, también revisamos si existían grietas en las estructuras del vecino en las fachadas exteriores. Una vez terminada la revisión en terreno, emitimos un informe para reparar las oquedades. En ese reporte indicamos un procedimiento para verificar si existían más oquedades en el perímetro del sitio que colinda con el edificio.

A pesar que las oquedades detectadas tenían una profundidad de un metro y medio, en su espesor era bajo, eran angostas, alrededor de 30 cm de ancho aproximadamente. No observamos que fueran un peligro para las estructuras y tampoco observamos grietas de las fachadas exteriores de las mismas.

Propusimos rellenar las oquedades con un mortero bombeable, procurando utilizar un sistema similar al de llenado de pilotes preexcavados, mediante uso de un tubo tremie, procurando llenar de abajo hacia arriba las oquedades observadas. La idea de esta solución es que el montero ocupe todo el espacio vacío observado.

Este informe fue realizado hace casi 2 años, me preocupa que no se llenaran las oquedades hasta el día de hoy, ya que eso puede generar derrumbes internos de estas mismas que podrían generar asentamiento cerca de estas”.

d.– El cuarto testigo, respecto del primer punto de prueba mencionó “Yo en ese proyecto actué suscribiendo el proyecto de cálculo estructural. La obra se inició a finales del año 2018 con la excavación y la construcción de las estructuras de retención, que permiten estabilizar los bordes.

En febrero del año 2019 se produjo un deslizamiento contra una de los deslindes que afectó aproximadamente unos 15 metros la casa vecina. El deslizamiento produjo la caída del cierre divisorio, afectando también



parte del estacionamiento de la vivienda vecina. La zona afectada hacia la vivienda fue alrededor de un metro y medio”.

Respecto del tercer punto de prueba indicó “Los daños que son consecuencia del derrumbe se limitan al cierro divisorio y al pavimento de ingreso a las viviendas. Como antes se dijo, daños en la vivienda no son consecuencia del derrumbe observado. Sin ser experto en valorización de obras de construcción y suponiendo que lo que debe repararse es el cierro perimetral y el camino de acceso, estimo que el costo de reparación no debiese superar las 1.000 UF”.

PERICIAL:

A folio 323 y complemento de folio 346, evacuado por el perito Juan Carlos Lazo Rivas, Ingeniero Civil, el que no podrá ser ponderado por haber sido evacuado posteriormente el decreto de folio 320 que citó a las partes a oír sentencia.

34°.- Que, a folio 327, se decretó una serie de medidas para mejor resolver consistentes en:

- a.- Audiencia de conciliación.
- b.- Traer a la vista la causa rol Protección-56278-2022 de la Itma. Corte de Apelaciones de Concepción
- c.- Audiencia de percepción documental, de los correos electrónicos acompañados por los demandados:
  - A folio 155 sea como emisor o receptor, según corresponda, individualizados en los números 22 y 30.
  - A folio 159 sea como emisor o receptor, según corresponda, individualizados en el número 18.
- d.- Inspección personal del tribunal en el inmueble ubicado en calle Freire, número 1760, Concepción.
- e.- Oficiar a la Itma. Corte de apelaciones de Concepción, a fin de que remitiera a este tribunal, las custodias:
  - N° 5997-2023 (un pendrive).
  - N.° 6365-2023 (informe pericial).
  - N.° 6683-2023 (carpeta de documentos).

Respecto de ellas:

- La audiencia de conciliación se llevó a cabo a folio 347, sin llegar a acuerdo.
- El expediente rol Protección-56278-2022 de la Itma. Corte de Apelaciones de Concepción rola a folio 337.



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

Código: XMYTXRVMBN



- La audiencia percepción documental se llevó a cabo a folios 348, donde no se pudo acceder a los correos, por lo que se tuvieron por no acompañados.

- Las custodias pedidas al Tribunal de Alzada se recibieron a folio 352.

- La inspección personal consta a folio 350.

Respecto de esta última, el tribunal consignó:

“Que el tribunal se constituye a las 13:10 horas en calle Freire 1760 de esta ciudad, e ingresa al inmueble por una servidumbre de tránsito, de aproximadamente seis metros de ancho, donde alcanzan a pasar dos vehículos en el sector más ancho y que tiene siete casas en el condominio.

El inmueble de la demandante es colindante un edificio entregado, habitado por cuanto se observan cortinas y mallas de seguridad en los departamentos.

Se inspecciona el muro que divide a ambas propiedades.

Se advierte que, en la losa de ingreso al condominio, frente a la casa número 4, se observa una perforación rectangular. Hacia dentro se encuentra un orificio de aproximadamente 2 metros de profundidad por 1 metro de ancho en la parte que la losa se encuentra rota. A simple vista se encuentran socavados los cimientos de la losa de ingreso. Se advierte, además, dos ductos de antigua data que se encuentran cubiertos con la propia tierra, en relleno con ladrillos y otras piezas.

Se avanza un metro, frente a la puerta de la casa 4, hay otro socavón de menor profundidad pero que se conecta aparentemente con el primer socavón. Después está una cámara de aguas servidas y continuando frente a la casa número 5 y cercano al término del condominio, existe otro socavón de menor profundidad que se encuentra relleno.

La losa de pavimento que permite el acceso a los vehículos se encuentra separada del muro divisorio en aproximadamente 25 a 10 centímetros, existiendo entonces un desnivel irregular en su extensión. Se observan además unos hilos tensores de fierro que provienen desde el edificio y que cruzan la propiedad de las demandantes en una extensión no determinada.

Se introduce una barra de cerca de 2 metros en el primer socavón, la que ingresa en su totalidad.

Todos los socavones están tapados con planchas para permitir la circulación de vehículos dentro del condominio.



Las partes son contestes en señalar que la losa fue construida por la inmobiliaria y constructora con una data de 4 años, y que el edificio colindante se terminó en la misma data.

En esta parte, la demandante no formula observaciones.

El abogado de la demandada Constructora Lontué SpA, observa que, en referencia al peritaje, él determinó que existía efectivamente el daño, que eran 16x2 y medio y que fue mal rellenado por la constructora y que debía cortarse, levantarse y rellenarse por método hidráulico.

Posteriormente, se ingresa al edificio ubicado en calle Freire número 1780 de esta ciudad, colindante con la propiedad antes visitada. Se observa una bajada de vehículo con pendiente moderada con un muro de contención con ductos de ventilación en un primer subterráneo (-1), el estacionamiento tiene una altura de dos metros cuarenta centímetros aproximadamente. Por este sector no se observa humedad ni grietas en el muro y está en buen estado de conservación.

Luego en el segundo subterráneo (-2), se aprecia el muro colindante con la propiedad, y no arroja rastro de humedad ni quebrantamiento en el muro de hormigón. Se encuentra en buen estado, salvo en punto en la pared en donde se observan rastros de humedad, no palpable al tacto.

En seguida, en el tercer subterráneo (-3), se observa en el muro divisorio se observan rastros de humedad que se observan por la pintura que está con aglomeraciones y sobresaltada respecto del muro original, esto frente a los estacionamientos 25 y 25 correspondiente a los departamentos 208 y 604.

Frente al ascenso al subterráneo -2 también se encuentra el muro colindante con evidentes rastros de humedad.

El representante de la constructora sostiene que en este tramo nos encontramos alrededor de 9 metros bajo la superficie y que la napa va variando en invierno y verano pero que constantemente existe humedad

Finalmente, regresando al primer piso, se encuentra una losa con un muro divisorio con el terreno colindante, pero no se advierten rastros de humedad ni quebrantamientos de la losa ni del muro”.

35°.- Que, son hechos de la causa, por no haberlo negado las partes, o por haberse acreditado conforme a los medios de prueba allegados al proceso, los siguientes:

a.- Que, las demandantes son comuneras y dueñas de las casas ubicadas en calle Freire 1760, Concepción.



b.- Que, las demandas, en octubre de 2019 iniciaron las obras de construcción del edificio Antuco, en la propiedad de calle Freire N° 1780, colindante o contiguo al Condominio de propiedad de las demandantes, ubicado en calle Freire N° 1760, de Concepción.

c.- Que, durante la construcción del proyecto, se produjeron diferentes daños en las viviendas de las demandantes en Freire 1760 Concepción, las que fueron objeto de reparaciones por los demandados.

d.- Que, en toda la extensión del muro perimetral que separa Freire 1760 de Freire 1780, existe una separación de este con la losa de Freire 1760.

e.- Que, en el muro perimetral que separa ambas propiedades, existen por el lado de Freire 1760, cuatro socavones de distintas profundidades y extensiones.

**En cuanto a la excepción de prescripción extintiva de corto tiempo del artículo 950 del Código Civil opuesta por ambos demandados principales:**

36°.- Que, los demandados opusieron excepción de prescripción extintiva de corto tiempo indicada en el artículo 950 inciso primero del Código Civil, que previene que “Las acciones concedidas en este título para la indemnización de un daño sufrido, prescriben para siempre al cabo de un año completo”.

37°.- Que, dicha normativa se encuentra bajo el alero de las acciones posesorias contenidas en el título XIV del segundo libro del Código Civil, y que sería aplicable en el caso que las actoras hayan ejercido algunas de aquellas, pero en la especie, han ejercido una acción de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual, la que prescribe conforme al plazo de cuatro años indicado en el artículo 2332 del Código de Bello.

Por tanto, la excepción opuesta no reviste mayor análisis y deberá ser desestimada sin más trámite, respecto de cada demandado principal.

**En cuanto a la excepción de prescripción extintiva del artículo 2332 del Código Civil opuesta por ambos demandados principales:**

38°.- Que, ambos demandados principales opusieron excepción de prescripción extintiva, alegando que se cumplió el plazo de cuatro años consagrado en el artículo 2332 del Código Civil, indicando como fecha de inicio del cómputo del plazo de prescripción, el 2 de octubre del 2018 o en subsidio el 16 de octubre de 2018 (fechas en que comenzaron los daños), por lo cual, a la fecha han transcurrido el plazo de prescripción previo a la notificación válida de la demanda.



39°.- Que, no debe ignorarse que con fecha 8 de julio de 2022, las demandantes ingresaron recurso de protección ante la Corte de Apelaciones de Concepción, dando inicio al rol Protección – 56278 – 2022, cuyo expediente rola a folio 337, recurso interpuesto en contra de las demandadas de autos, por los mismos hechos discutidos en el caso sublite y que por tanto, tuvo valor para interrumpir el plazo de prescripción, desde el momento en que tanto la doctrina como jurisprudencia, han entendido que el artículo 2518 del Código Civil, entiende que el ejercicio de todo tipo de acción e incluso medidas prejudiciales, son suficientes para interrumpir el plazo de prescripción.

Luego, habiendo sido fallado el recurso de protección con fecha 26 de octubre de 2022 y la demanda de autos notificada con fecha 31 de enero de 2023 a cada una de las demandas (folios 19 y 20), no ha transcurrido el plazo de cuatro años contenido en el artículo 2332 del Código Civil y por tanto, la excepción será rechazada, respecto de ambos demandados principales.

**En cuanto a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por ambos demandados principales:**

40°.- Que, para resolver las excepciones en comento, conviene asentar que, "la legitimación se vincula con la titularidad de la situación controvertida en un juicio y es un presupuesto de fondo de procedencia de la acción; es decir una exigencia cuya falta determina ineludiblemente que no se pueda conceder la petición de tutela judicial solicitada en el proceso. Si no concurre la legitimación –activa y pasiva– faltará un elemento básico para acceder a la tutela judicial" (ROMERO SEGUEL, Alejandro. *"Curso de Derecho Procesal Civil"*, Editorial Jurídica de Chile, 2014. Tomo I, p.101). La legitimación se presenta, entonces, como un aspecto que debe ser examinado en todo pronunciamiento jurisdiccional de fondo.

41°.- Que, de la redacción de ambas excepciones, pareciera que ninguna de las demandas principales hubiera tenido intervención en el diseño y construcción del edificio emplazado en Freire 1780.

Sin embargo, en las defensas de fondo de ambas demandadas, ninguna niega que el proyecto ahí emplazado fue encargado, gestionado y comercializado por Inmobiliaria Lontué Cuatro Limitada, y construido por Constructora Lontué SpA.

42°.- Que, respecto de la constructora demandada, esta reconoce la realización de obras de reparación en el terreno de las demandantes



principales mediante carta de 27 de febrero de 2019 (folio 89), en donde se consigna que las reparaciones a efectuar corresponden a revisiones y reparaciones producto a trabajos realizados en Freire 1780.

Dicho instrumento puesto en conocimiento de la constructora no fue objetado, por tanto, tiene valor de escritura pública respecto de quienes la han suscrito conforme al artículo 1702 del Código Civil, y por tanto, la constructora demandada ha reconocido previamente que con ocasión de la construcción en el edificio en Freire 1780, se han producido problemas en el inmueble colindante, y por tanto, de persistir estos, tiene la legitimación pasiva necesaria para ser emplazada en autos,

43°.- Que, respecto de la inmobiliaria demandada, en su calidad de primer vendedor conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, es responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada.

Al no distinguir la ley qué víctimas civiles pueden verse perjudicadas por el ejercicio de la construcción inmobiliaria, corresponde entonces que sea emplazada igualmente en autos.

44°.- Que, conforme se viene razonando, las excepciones de falta de legitimación pasiva serán rechazadas, respecto de ambas demandadas.

**En cuanto a la demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual presentada por las demandantes principales a folio 1:**

45°.- Que, el estatuto jurídico invocado como fundamento para la reparación de los daños sufridos por la parte demandante, corresponde al de la responsabilidad extracontractual, regulado en nuestro Código Civil, en el Libro IV, Título XXXV, sobre responsabilidad extracontractual delictual o cuasi delictual, responsabilidad que proviene de un hecho ilícito perpetrado por una persona en perjuicio de otra, que no constituye la violación de un deber contractual.

Así “la responsabilidad extracontractual tiene por antecedente los deberes generales de cuidado que nos debemos recíprocamente en nuestra actividad susceptible de dañar a terceros”. (BARROS BOURIE, Enrique. *Tratado de Responsabilidad Extracontractual*. Editorial Jurídica, 2010, p. 20).

46°.- Que, para el objeto de la cuestión debatida, es necesario determinar si la parte demandada, ha cometido un hecho ilícito en su actuar, caracterizado como todo acto contrario al ordenamiento jurídico



vigente, generado por la imprudencia, impericia, negligencia o inobservancia normativa, que tiene por consecuencia una responsabilidad civil en favor del demandante.

La doctrina ha sostenido que la configuración del hecho ilícito requiere de cuatro elementos, a saber: **a) Un hecho voluntario; b) Culpa o dolo; c) Que se produzca un daño; y d) Que exista un nexo causal entre la conducta señalada como lesiva y el daño producido.** (BARROS BOURIE, Enrique. *Curso De Derecho De Obligaciones Responsabilidad Extracontractual*, p. 44).

47°.- Que, respecto del primer requisito, no es un hecho controvertido que en Freire 1780 (propiedad colindante a Freire 1760 que pertenece a las demandantes) las demandadas comenzaron en octubre de 2019 la construcción de un edificio de departamentos.

Tampoco es controvertido que, con ocasión de la construcción, se produjeron daños en la propiedad de Freire 1760, lo que queda reconocido por la constructora en carta de 27 de febrero de 2019 (folio 89), en donde se consigna que las reparaciones a efectuar corresponden a revisiones y reparaciones producto a trabajos realizados en Freire 1780.

Estas reparaciones, según la carta, consistían en:

- a.- Reparación de fisuras en casas de condominio Freire 1760.
- b.- Revisión y reparación de techumbres de casas en caso que se requiera.
- c.- Reposición de cierros colindantes a sitio ubicado en Freire 1780
- d.- Revisión y reparación de cámaras de aguas lluvias, aguas servidas y agua potable.
- e.- Reparación de pavimento de estacionamientos, utilizando hormigón.
- f.- Revisión y reparación de corrientes débiles y artefactos asociados a estos.
- g.- Reparación de elementos dañados por trabajos realizados en Freire 1780.

48°.- Que, mediante peritaje de folio 283, el experto nombrado por el tribunal, tras visitar las viviendas de calle Freire N° 1760, Concepción, así como a muro de contención terminado, losa de pavimento y las oquedades en vías de circulación en estacionamiento de condominio, pudo observar:



a.- Losa de hormigón en todo el acceso vehicular del condominio (Original es adocreto, de acuerdo a fotografías y a lo expuesto por ambas partes durante visita), entre muro divisorio oriente y viviendas.

b.- Pavimento con cortes hechos con esmeril angular y/o martillo demoledor, mostrando la presencia de oquedades profundas en pavimento de circulación vehicular en condominio.

c.- Se observa desnivel en pavimento sector muro con caída hacia muro.

d.- Se aprecia el cambio de cubiertas en viviendas según especificaciones originales de la construcción sería teja tipo colonial y ahora se ve cubierta tipo zinc alum.

e.- No se aprecian exteriormente daños evidentes en las viviendas. Reparaciones habrían sido realizadas por la dueña, según se confirma en los informes de ingeniería del ingeniero don Víctor Jara Cánovas, acompañados a la causa.

49°.- Que, así las cosas, no siendo controvertido el hecho de la construcción, los daños producidos en Freire 1760 con ocasión de ella, y el hecho de que la constructora demanda procedió en su momento a la reparación de los deterioros, se tendrá por establecido el primer requisito.

50°.- Que, en cuanto al segundo requisito, es decir, haber actuado el demandado con culpa o dolo, es necesario indicar “(...) que la culpa nace de la negligencia, la imprudencia o la impericia. En efecto, como señala el profesor Hernán Corral, “no hay distinción en nuestro derecho entre los conceptos de culpa, negligencia o imprudencia (...) entre nosotros, los conceptos de negligencia e imprudencia no son sino formas de referirse a la culpa” (FIGUEROA YAÑEZ, Gonzalo. Curso de Derecho Civil. Tomo IV, Editorial Jurídica de Chile, 2012, p. 100).

Bajo ese prisma, debe entonces compararse “la conducta efectiva con la que puede esperarse, en las circunstancias del caso, de quien es respetuoso con los demás, aunque no se le pueda exigir una especial devoción al interés ajeno. Ese es el estándar de la culpa leve, que el artículo 44 III establece como criterio general y supletorio de responsabilidad”. Así, “la responsabilidad por culpa supone que el autor de un daño solo contrae la obligación de indemnizar si ha incurrido en negligencia”. (BARROS B. *Tratado de responsabilidad extracontractual civil*. Editorial Jurídica de Chile, 2020, p. 86 y 99).

51°.- Que, teniendo presente que conforme al requisito anterior, se determinó que la constructora demandada reconoció mediante carta de 27



de febrero de 2019 (folio 89), que las reparaciones que efectuó efectuar correspondían a revisiones y reparaciones producto de trabajos realizados en Freire 1780, queda patente que la demanda reconoció voluntariamente los daños producidos procediendo a la reparación de ellos.

De lo anterior de coligue que quien repara un daño voluntariamente, reconoce implícitamente su negligencia en su actuar, pues de no mediar la falta de cuidado a su respecto, no resulta necesario resarcir los perjuicios.

En ese orden de ideas, solo resta determinar si las reparaciones que realizó la constructora fueron suficientes y efectivas.

52°.- Que, volviendo al peritaje de folio 283, tras la visita e inspección técnica, el experto determinó que:

a.- La presencia de oquedades considerables en dirección hacia el muro divisorio delata una mala ejecución de las obras después del colapso del terreno, lo que indica una falta de atención a la estabilidad del suelo y del pavimento.

b.- La ausencia de material granular adecuado en la base de los pavimentos sugiere una falta de preparación adecuada del suelo antes de la instalación del pavimento, lo que puede contribuir a la falta de estabilidad y resistencia del pavimento.

c.- El desnivel en dirección al muro indica una falla en la base del pavimento debido a la falta de una base adecuada.

d.- La comparación entre las imágenes de la falla en el terreno y el estado actual de las viviendas indica que las estructuras debieron haber sido afectadas por la depresión del terreno, lo que pone en duda la estabilidad actual de la estructura soportante.

e.- La ausencia de canaletas de evacuación de aguas pluviales y de una pendiente adecuada para la evacuación indica una falta de atención al drenaje adecuado del área, lo que contribuye a la acumulación de agua y al deterioro del pavimento.

f.- La presencia de juntas de dilatación en el pavimento sin el sello adecuado permite la infiltración de agua en la base del pavimento, lo que contribuye a la erosión y al deterioro del pavimento y del suelo.

53°.- Que, lo anterior, es concordante, en primer término, por las declaraciones de los testigos de la demandante (folios 127), y en segundo término, y más palpable aún, por la inspección personal que realizó este tribunal a folio 350, en donde se pudo constatar en el muro que divide a ambas propiedades que “en la losa de ingreso al condominio, frente a la casa número 4, se observa una perforación rectangular. Hacia dentro se





encuentra un orificio de aproximadamente 2 metros de profundidad por 1 metro de ancho en la parte que la losa se encuentra rota. A simple vista se encuentran socavados los cimientos de la losa de ingreso. Se advierte, además, dos ductos de antigua data que se encuentran cubiertos con la propia tierra, en relleno con ladrillos y otras piezas.

Se avanza un metro, frente a la puerta de la casa 4, hay otro socavón de menor profundidad pero que se conecta aparentemente con el primer socavón. Después está una cámara de aguas servidas y continuando frente a la casa número 5 y cercano al término del condominio, existe otro socavón de menor profundidad que se encuentra relleno.

La losa de pavimento que permite el acceso a los vehículos se encuentra separada del muro divisorio en aproximadamente 25 a 10 centímetros, existiendo entonces un desnivel irregular en su extensión. Se observan además unos hilos tensores de fierro que provienen desde el edificio y que cruzan la propiedad de las demandantes en una extensión no determinada.

Se introduce una barra de cerca de 2 metros en el primer socavón, la que ingresa en su totalidad.

Todos los socavones están tapados con planchas para permitir la circulación de vehículos dentro del condominio.”

54°.- Que, el vocablo reparar, según la Real Academia de la Lengua, se puede entender como “Arreglar algo que está roto o estropeado”, “Enmendar, corregir o remediar”, “Desagraviar, satisfacer al ofendido”, o incluso “Remediar o precaver un daño o perjuicio”.

Así las cosas, aparece de manifiesto que las reparaciones efectuadas por la constructora no han sido suficientes ni efectivas para contrarrestar los efectos perniciosos provocados por la construcción del edificio en Freire 1780, considerando que el estándar de diligencia de cualquier reparación busca remediar y corregir el perjuicio causado, y en la especie aquello no sucedido.

55°.- Que, en este punto, resulta necesario analizar los eximentes de responsabilidad alegados por las demandas, a saber, el hecho de la víctima y el caso fortuito.

56°.- Que, respecto del primero, los demandados señalaron que la demandante ejecutó una obra en el año 2004 respecto de un inmueble del cual desconoce su estructura, análisis técnico, estudios de mecánica, etcétera.



Sin embargo, los demandados no rindieron prueba suficiente en orden a establecer que los daños provocados en Freire 1760 son producto del actuar de las propias demandantes.

En ese sentido, cabe mencionar que, “la prueba que se produce en el proceso pretende suministrar una base en torno a los enunciados de hecho que justifican las pretensiones (acciones y excepciones) de las partes; ello pues, la aplicación de la ley o de los principios jurídicos en la sentencia, se hace respecto de una situación de hecho emanada de los escritos principales de la fase de discusión”. (CARRETA, ROMERO Y SILVA. Lecciones de derecho procesal Civil Juicio ordinario de mayor cuantía. Ediciones DER, 2023, P.86.).

En ese orden de ideas, conforme a lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, “cada sujeto procesal que introduce un enunciado de hecho que justifique sus peticiones deberá producir la prueba necesaria para que tal hecho quede establecido en el juicio (...)”. (CARRETA, ROMERO Y SILVA. Ob. Cit., P.86).

Conclúyase que, no habiendo los demandados rendida prueba alguna en el proceso en orden a acreditar la existencia de la eximente de responsabilidad alegado, han faltado a la carga impuesta por el *Onus Probandi*, y en consecuencia el eximente será rechazado, respecto de ambos demandados.

57º.- Que, en cuanto al caso fortuito, no fundamenta su defensa, por lo que será rechazado sin más trámite, respecto de ambos demandados.

58º.- Que, así las cosas, se tendrá por establecida la culpa de los demandados principales.

59º.- Que, en cuanto al tercer requisito, esto es el daño, las actoras han solicitado la reparación de una serie de daños materiales, tales como: a) La cantidad de \$ 174.436.704 pesos por el daños causados a las 7 casas habitaciones del Condominio de Freire N° 1.760 de Concepción; b) La cantidad de \$ 873.460.441 pesos que es el valor de reparación de los daños causados al terreno del condominio por los socavones y oquedades que fueron apareciendo durante la construcción del edificio Antuco para reponerlo al estado anterior a los daños provocados.

Así mismo han pedido reparación por el daño moral sufrido por la suma de \$120.000.000 de pesos, como daño moral causado a las demandantes, a razón de \$60.000.000 a cada una de las actoras.



60°.- Que, respecto del daño material, se volverá a las observaciones hechas por el perito, anotadas en el motivo quincuagésimo segundo, anotadas tras inspección técnica, las que, atendida las credenciales, profesión, y conocimientos acabados sobre la materia, y siendo concordantes por lo demás, con la declaración de los testigos de las demandantes y con lo apreciados por este tribunal mediante inspección personal, se les dará el valor de plena prueba, y en consecuencia se tendrá por establecido el daño material.

Ahora bien, respecto al quantum del perjuicio, se estará al presupuesto 1 del peritaje de folio 283 por estimar que guarda mayor correspondencia con la entidad del daño causado, a saber:

**Obras Losa de Estacionamiento**

1. Demolición. 150 U.F.
2. Extracción de escombros. 100 U.F.
3. Perfilado nivelación y replanteo. 150 U.F.
4. Excavación. 50 U.F.
5. Obras de Aguas Lluvias. 100 U.F.
6. Preparación Sub-base 75 U.F.
7. Compactación sub-base. 75 U.F.
8. Colocación de Base. 300 U.F.
9. Compactación de base. 70 U.F.
10. Colocación de geotextil. 90 U.F.
11. Hormigón H-25 e=15cm. 400 U.F.
12. Membrana de curado. 65 U.F.
13. Juntas de dilatación. 95 U.F.
14. Sello de juntas. 150 U.F.
15. Laboratorio. 400 U.F.

COSTO DIRECTO 2,980 U.F.

GASTOS GENERALES Y UTILIDADES 1,252 U.F.

I.V.A. 804 U.F.

**TOTAL 5,036 U.F.**

61°.- Que, las demandantes igualmente han solicitado la reparación del daño moral sufrido, entendiendo a esta figura como “el sufrimiento, dolor o molestia que el hecho ilícito ocasiona en la sensibilidad física o en los sentimientos o afectos de una persona. Se toma el término dolor en un sentido amplio, comprensivo del ‘miedo, la emoción, la vergüenza, la pena física o moral ocasionada por el hecho dañoso’. Entendido así, el perjuicio



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

Código: XMYTXRVRMBN

moral no es más que el pretium doloris”. (DIEZ S. *El daño extracontractual*. Editorial Jurídica de Chile, 2002. p. 82).

62°.- Que, para acreditar el daño, las actoras rindieron prueba pericial a folios 276 y 277, en donde consta que respecto de ambas es posible encontrar “síntomatología asociada a un Trastorno del Estado Anímico, (Depresión Mayor), combinado con sintomatología Ansiosa, según lo definido en el Manual Diagnóstico y Estadístico de Trastornos Mentales DSM-V de la American Psychiatric Association, el cual se caracteriza por un estado de ánimo ansioso depresivo la mayor parte del día durante casi todos los días”, con ocasión por los problemas ocasionados en sus viviendas.

Luego, la indemnización por daño moral procura otorgar a la víctima una satisfacción o auxilio que le permita mitigar o morigerar el daño, hacerlo más soportable, mediante una cantidad de dinero u otro medio, que en su monto o valor sea compatible con esa finalidad satisfactiva.

En estas condiciones tiene el sentenciador cierta latitud para determinar el cuántum de la indemnización, la que en el caso sub lite, se establecerá en la suma de \$15.000.000, para cada demandante, atendiendo a criterios de moderación y prudencia, y considerando la naturaleza y magnitud del daño acreditado, teniendo para ello presente negligencia latamente referidos y las consecuencias del daño en la vida de las actores acreditadas por los peritajes previamente citados, reacciones y emociones totalmente esperables y comprensibles ante los hechos establecidos en el proceso.

63°.- Que, solo para efectos de completar el análisis de la responsabilidad extracontractual, particularmente del elemento de nexo causal entre hecho y daño, de más está decir que de haber actuado el demandado con diligencia, reparando efectivamente los daños provocados por la construcción, no se habrían producidos los perjuicios antes referidos.

Tal conclusión se obtiene al suprimir hipotéticamente el hecho lesivo, obteniendo como resultado la desaparición del daño, por lo que se tendrá por establecido el último requisito y en consecuencia se tendrá por configurada la responsabilidad aquiliana de la constructora demandada.

A mayor abundamiento, el peritaje de folio 283, determinó como causas probables de la falla:



*a.- Soil Nailing: En general, la eficacia de un muro Soil Nailing depende de una combinación de factores, incluido un diseño adecuado, una instalación correcta y un mantenimiento adecuado a lo largo de su vida útil para prevenir posibles fallas.*

*Una de las causas es la falta de adherencia entre el anclaje y el suelo circundante, lo cual debió preverse de contar con una inspección diaria del estado estructural del sistema Soil Nailing.*

*Pudo deberse a la falta de cohesión del material natural del terreno debido a su carácter arenoso, el cual, al bajar su humedad, debido a la época del año en que ocurrió el colapso pudo afectar la sujeción de las barras y el terreno.*

*b.- Pavimentos; Las fallas en los pavimentos realizados en condominio como su asentamiento, presencia de oquedades, materiales en base no adecuados, se debe a una mala ejecución de las obras, la cual debió realizarse con una excavación total, extracción de los escombros, nivelación y replanteo, compactación de sub base, colocación de base estabilizada, compactación, toma de muestras de parte de laboratorio certificado con la calidad de la base, previo a hormigonado. Luego de la ejecución se debe tomar muestras para verificar resistencia y espesor de acuerdo a proyecto.*

Conclusiones que el tribunal hace suyas, y por tanto se tendrá por establecido el nexo causal entre hecho lesivo y daño.

64°.- Que, conviene asentar que si bien los daños latamente referidos fueron provocados por la Constructora demandada con ocasión de la construcción del edificio en Freire 1780, la Ley General de Urbanismo y Construcción hace responsable al propietario primer vendedor de 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. (art. 18).

Como se dijo, la ley no distingue a la víctima civil, y por tanto, al encargar la inmobiliaria la construcción a la constructora, resulta igualmente responsable en su obligación de supervisión en la ejecución de la obra, estimándose que obró con culpa *in vigilando*, y por tanto, se



configura la causal de responsabilidad solidaria contenida en el artículo 2317 del Código Civil, que previene que “Si un delito o cuasidelito ha sido cometido por dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable de todo perjuicio procedente del mismo delito o cuasidelito”.

65°.- Que, en lo atinente a reajustes, para los efectos de concretar el principio de la integridad de la reparación del daño, las sumas que se condena pagar por concepto de indemnización por daño moral, se reajustarán en la misma proporción en que varíe el Índice de Precios al Consumidor entre el mes anterior a esta sentencia y el correspondiente mes anterior a aquél en que se efectúe el pago.

Respecto de los daños materiales, como se fijarán en unidades de fomento, las que son naturalmente reajustables, se estará al valor de dicha unidad al momento del pago.

Sobre el capital así reajustado, se computarán intereses corrientes para operaciones reajustables, desde que la sentencia quede ejecutoriada y hasta la fecha en que se produzca el pago efectivo.

66°.- Que, el resto de la prueba en nada altera lo previamente razonado y fue enumerada para el cumplimiento de requisitos formales de esta sentencia.

67°.- Que, las demandadas fueron completamente vencidas, por lo que serán condenadas en costas.

68°.- Que, como se acogerá la demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual, se omitirá pronunciamiento sobre la demanda subsidiaria de responsabilidad de perjuicios por responsabilidad contractual.

**En cuanto a las demandas reconventionales de indemnización de perjuicios por abuso del derecho:**

69°.- Que, las demandadas principales dedujeron demanda reconventional en contra de doña Hegla del Carmen Vargas Villagra, rentista; y de doña Ana Helia Villagra Valenzuela, por estimar que la acción principal impetrada por ellas busca un enriquecimiento ilícito, desproporcionado con la entidad del daño.

70°.- Que, la parte demandante principal y demandada reconventional solicitaron que las demandas sean rechazadas.

71°.- Que, sin el ánimo de dilatar más allá de lo necesario, ha quedado asentado en juicio que las demandas principales han obrado con negligencia en la construcción del edificio emplazado en Freire 1780 y que



por ello se produjeron daños en la propiedad de las demandantes principales y demandadas reconvenzionales.

Luego, demandar y poner en movimiento el aparato jurisdiccional es una facultad propia del derecho a la acción en busca de que un tercero imparcial decida el asunto controvertido mediante sentencia con autoridad de cosa juzgada.

Bajo esa lógica, y considerando además que las demandantes principales resultaron victoriosas, no se vislumbra que hayan iniciado el juicio buscando un enriquecimiento ilícito y con ello, abusando de los derechos que el ordenamiento jurídico contempla para este tipo de controversias, y en consecuencia, las demandas serán rechazadas, respecto de ambos demandantes reconvenzionales.

72°.- Que los demandados reconvenzionales fueron completamente vencidos por lo que serán condenados en costas.

Por estas consideraciones y de conformidad a lo dispuesto en artículos 1547, 1698, 1700, 1702, 1712, 2314, 2317, 2330, y siguientes del Código Civil; 144, 160, 170, 254, 341, 342, 346, 358, 384, 426 y 428 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y demás normas aplicables, se declara:

I.- Que, se rechaza, sin costas, la objeción de documentos formulada en el segundo otrosí de folio 2 del cuaderno 2 de objeción de documentos, por el abogado Daniel Lagunas Pizarro, por la demandada Constructora Lontué SpA.

II.- Que, se rechaza, sin costas, la objeción de documentos formulada en el segundo otrosí de folio 2 del cuaderno 3 de objeción de documentos, por el abogado Sebastián Mardones Zúñiga, por la demandada Inmobiliaria Lontué Cuatro Limitada.

III.- Que, se rechaza, sin costas, la objeción de peritaje presentada en el otrosí de folio 2 del cuaderno 7 de incidente de nulidad, por los abogados Daniel Lagunas Pizarro, por la demandada Constructora Lontué SpA, y Sebastián Mardones Zúñiga, por la demandada Inmobiliaria Lontué Cuatro Limitada.

IV.- Que, se rechaza, sin costas, la objeción de peritaje presentada en el otrosí de folio 2 del cuaderno 8 de incidente de nulidad, por el abogado Sebastián Mardones Zúñiga, por la demandada Inmobiliaria Lontué Cuatro Limitada.



V.- Que, se rechaza, sin costas, la tachada formulada a folio 127 por el abogado de la demandada Constructora Lontué, en contra del testigo Miguel Sandor Eckerlin, presentado por la parte demandante.

VI.- Que, se rechaza, sin costas, la tachada formulada a folio 127 por el abogado de la demandada Constructora Lontué, en contra de la testigo Ana Elizabeth Silva Quijada, presentada por la parte demandante, en sus dos causales.

VII.- Que, se acoge, sin costas, la tachada formulada a folio 135 por el abogado de la demandada Constructora Lontué, en contra de la Flavia María Molina Pérez, presentada por la parte demandante.

VIII.- Que, se acoge, sin costas, el incidente formulado a folio 135 por el abogado de la demandada Constructora Lontué, en contra del testigo Rubén Sadoc Chandía Ramírez, presentado por la parte demandante.

Asimismo, se omite pronunciamiento sobre la tachada formulada por el mismo articulista contra este testigo.

IX.- Que, se rechazan las excepciones de prescripción extintiva de corto tiempo del artículo 950 del Código Civil, opuestas por los demandados principales en sus presentaciones de folios 36 y 37.

X.- Que, se rechazan, las excepciones de prescripción extintiva del artículo 2332 del Código Civil, opuestas por ambos demandados principales en sus presentaciones de folios 36 y 37.

XI.- Que, se rechazan, las excepciones de falta de legitimación pasiva opuestas por los demandados principales en sus presentaciones de folios 36 y 37.

XII.- Que, se rechazan, los eximentes de responsabilidad por hecho de la propia víctima opuestos por los demandados principales en sus presentaciones de folios 36 y 37.

XIII.- Que, se rechazan, los eximentes de responsabilidad por caso fortuito opuestos por los demandados principales en sus presentaciones de folios 36 y 37.

XIV.- Que, **SE ACOGE, con costas**, la demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual presentada en lo principal de folio 1, y en consecuencia se condena solidariamente a **Inmobiliaria Lontué Cuatro Limitada** y a **Constructora Lontué Spa**, a pagar la suma de 5.036 Unidades de fomento a título de indemnización de daño material a las demandantes; y la suma de \$15.000.000, (quince millones de pesos) a cada una de las demandantes, por concepto de indemnización de daño





moral, con los reajustes e intereses señalados en el motivo sexagésimo quinto de esta sentencia.

XV.- Que, se rechazan, con costas, las demandas reconvencionales de indemnización por abuso del derecho, presentadas por los demandados principales y demandantes reconvencionales en sus presentaciones de folios 36 y 37.

Regístrese, anótese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol N° 452-2023

Dictada por Adolfo Ignacio Depolo Cabrera, Juez Titular del Segundo Juzgado Civil de Concepción.

Con esta fecha se dio cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 162 inciso final del Código de Procedimiento Civil. Concepción 5 de diciembre de 2024.



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

Código: XMYTXRVRMBN