

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 3º Juzgado de Letras de Coquimbo
CAUSA ROL : C-1359-2019
CARATULADO : MERIÑO/INMOBILIARIA VIVIENDAS 2000
LTDA.

Coquimbo, veintiocho de Enero de dos mil veinte

VISTOS:

Que, en folio 1, con fecha 16 de junio del 2019, comparece doña **MARÍA GABRIELA CALDERÓN ALVAREZ**, chilena, abogada, cédula nacional de identidad número 13.745.438-6, domiciliada para estos efectos en calle Juan Garvizo N°1661, Altos del Rosario, Coquimbo, actuando en representación de don **ORLANDO ANTONIO MERIÑO ARANDA**, chileno, casado, Ingeniero Civil industrial, cédula nacional de identidad número 14.282.983-5, domiciliado en Juan Garvizo N°1661, Altos del Rosario, Coquimbo e interpone demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad civil derivada de vicios de la Construcción de vivienda nueva, del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, en juicio sumario, en contra de **INMOBILIARIA VIVIENDAS 2000 LIMITADA**, Rut 76.107.038-K , representada legalmente por don **MANUEL FRANCISCO QUINTEROS UGARTE**, chileno, de quien ignora profesión, Rut 12.057.058-7, ambos domiciliados en Avenida Amanecer 2100, Peñuelas, Coquimbo; en atención a los siguientes antecedentes de hecho y derecho que expone.

Los hechos.

1. Afirma, la demandante que cuando la familia de su representado decide comprar la casa, piensan que están cumpliendo el sueño de sus vidas, una cómoda vivienda de alto estándar, de 140 metros cuadrados contruidos,



Foja: 1

con una superficie de terreno de más de cuatrocientos metros cuadrados, ubicada en un barrio de gran plusvalía, con un maravilloso entorno.

2. Hoy en día, don ORLANDO ANTONIO MERIÑO ARANDA, es dueño de la propiedad ubicada en calle Juan Garvizo N°1661, del Loteo Altos del Rosario, Comuna de Coquimbo, que según sus títulos corresponde al sitio UNO de la manzana CUATRO, del plano del loteo denominado Altos del Rosario, Cuarta etapa. El cual tiene una superficie de terreno de cuatrocientos ocho comas treinta y siete metros cuadrados.

3. La propiedad fue comprada a la empresa Inmobiliaria Viviendas 2000 Limitada, mediante escritura pública de compraventa de vivienda nueva, suscrita con fecha 28 de marzo de 2016, ante el Notario Público don Mariano Torrealba Ziliani, repertorio 891 de esa notaria y se inscribió a su nombre en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo a Fojas 8.607 N°4230, del año 2016.

4. El precio de la compra de dicha vivienda fue la suma de 6.539 Unidades de Fomento, lo que equivale a la suma de \$181.640.342.

5. La propiedad tiene asignado el rol de avalúo Fiscal N°3405-142, correspondiente a la Comuna de Coquimbo, cuyo avalúo fiscal según certificado correspondiente al primer semestre del año 2019, es la suma de \$109.895.884.

6. La vivienda que adquirió, se encuentra emplazada en el Loteo denominado ALTOS DEL ROSARIO IV ETAPA, proyecto que contempló la construcción de 57 viviendas acogidas al DFL N°2, del año 1959 y cuyo plano de Loteo se encuentra agregado bajo el número 3283, al final Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo correspondiente al año 2015.

7. De acuerdo a la mencionada escritura de compraventa, la construcción de las viviendas fue autorizada por el Permiso de Edificación N°35, otorgado con fecha 22 de enero del año 2015, por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de la Ilustre Municipalidad de Coquimbo.



Foja: 1

8. Con fecha 19 de enero del 2019, la ciudad de Coquimbo se vio afectada por un sismo que tuvo una magnitud de 6,7 Mw. En esos días el demandante se encontraba de vacaciones junto a su esposa Marcela Chayle (48 años de edad) y su hijo Alonso Nicolás (6 años de edad), en el sur de Chile; vacaciones que se vieron abruptamente interrumpidas ya que posterior al sismo recibieron una llamada telefónica de su hermano Eduardo, el cual se encontraba cuidando la casa de Don Orlando. De manera telefónica, se les informó que su vivienda había sufrido grandes daños a causa del sismo y era urgente y prioritario que regresaran para comprobar la magnitud de los mismos.

9. Así, cuando lograron regresar a la ciudad de La Serena pudieron comprobar in situ, que efectivamente, la casa presentó múltiples daños, y eran de una magnitud enorme, para un sismo como el señalado. Posteriormente, como primera gestión, se acercaron a la sala de ventas de la inmobiliaria, que actúa para efectos comerciales como Inmobiliaria FE GRANDE, solicitando la reparación de los daños que sufrió su vivienda nueva, así como también una explicación del porqué de su envergadura. Al respecto, era muy evidente que los daños más importantes eran producto de vicios de compactación de suelo y que afectó a casi la totalidad de la casa. La respuesta de la Inmobiliaria a su representado fue que ellos no se harían cargo de nada y, como solución, él tenía que activar los seguros asociados al crédito hipotecario, si es que los tenía.

Añade, que solo enviaron al señor Rodolfo Barrera, como representante post venta a revisar los daños, lo que, se limitó a contar las tejas destruidas con el evento, ya que dañaban la estética visual de las viviendas pero sin ninguna capacidad resolutive respecto del resto de los daños que afectaban a la misma.

10. Prosigue que, frente a lo anterior, don Orlando Meriño, visitó nuevamente las oficinas de la Inmobiliaria, para solicitar entrevista con el gerente don Manuel Quintero, y señalarle, además, de estos daños, había varias otras irregularidades graves que se visualizaban en el entretecho de la vivienda y que se descubrieron al ingresar a este para comprobar el motivo del daño descubierto en el cielo de uno de los dormitorios del segundo nivel,



Foja: 1

específicamente sobre el dormitorio de su hijo, según foto notarial N°35 y N°36 del acta de comprobación de hechos, donde se visualiza una rotura de la plancha de cielo producto del impacto desde el techo. Así, se le explicó al Sr. Quintero que además de los graves daños que se provocaron en la vivienda, se habían caído varias tejas, y se constató también la presencia de un tarro de compuesto químico, guantes, silicona y rollos de aislantes en el entretecho no instalados, no cumpliendo con la función de aislación térmica de la vivienda de acuerdo a sus especificaciones técnicas; al consultar sobre cómo ellos actuarían frente a estos restos de materiales y la falta de terminación de la casa, la respuesta fue *“si han pasado más de 2 años, sin provocar daños, no entiendo cuál es el peligro”*. Considerando todo lo que en ese momento estaba sufriendo, esta respuesta, carente de toda empatía, generó en Don Orlando la sensación de absoluta indefensión, sintiéndose humillado y, de cierta forma, estafado. La imagen que publicitaba la inmobiliaria era *“Somos un Grupo de Empresas con vocación y compromiso por lo que hacemos, que busca hacer un aporte real a la industria inmobiliaria y de la construcción, brindando a nuestros clientes desarrollos de gran nivel, que se caractericen por su diseño y calidad.”* estaba resultando un engaño.

11. Ante esta negativa y el estado emocional del momento, que no le permitía seguir un curso de acción viable, don Orlando junto a su familia, quedaron viviendo días espantosos, angustiantes y muy dolorosos, ya que su hogar soñado, y por el que se habían esforzado por años de ahorro, estaba lleno de destrucción.

12. Prosigue que, efectivamente la calidad de vida de su representado y su familia se vio enormemente afectada emocionalmente. Sentían mucha incertidumbre respecto a la calidad de la casa y su actual valor ya que con los daños sufridos por la mala calidad de la construcción su valor comercial sencillamente ya no es el mismo y debía seguir pagando un dividendo de \$768.111 aproximadamente. Además, don Orlando a pesar de la gravedad del problema, se vio en la obligación de volver a su trabajo en la ciudad de Antofagasta, en donde tiene turnos de 7 días de trabajo continuados por 7 días de descanso, debiendo dejar a su esposa, doña Marcela Chayle y su



Foja: 1

pequeño hijo, con todo el problema. Ella fue quien debió atender las visitas de especialistas y maestros para tomar opiniones de ellos, y tratar de entender qué era lo que realmente había ocurrido. Esto resultó muy estresante y desgastante. Así, al volver de su turno, la encontró con un alto nivel de estrés y muy angustiada. Debió llevarla a un doctor quien a su vez derivó a la familia completa al Psicólogo ya que toda la familia estaba pasando por una grave crisis, o síndrome agudo de estrés, y determinó la necesidad de una terapia para el grupo familiar. A su representado incluso, además del estrés, la situación le generó una soriasis nerviosa, sobre la que también debió iniciar un tratamiento médico. Con el pasar de los días, y de acuerdo a consejos recibidos, el 15 de febrero de 2019, mediante correo electrónico, se solicitó a la inmobiliaria copia del estudio de mecánica de suelos y planos del muro de contención que separa la terraza del resto del patio, según se puede apreciar en foto N°23, los cuales debían haber sido elaborados, según lo indica la escritura de compraventa de la casa, por don Marco Pastén Rojas Rut: 12.620.357-8, de profesión ingeniero civil, profesional que realizó los cálculos estructurales de la vivienda que su representado compró. La respuesta a lo anterior, según correo enviado por la inmobiliaria el día 18 de febrero del 2019, fue: *“estoy gestionando la obtención de ese documento. Al ser un proyecto tan antiguo no tenemos dicha información en la oficina”*. Esto causó mucha extrañeza a don Orlando ya que la propiedad fue recepcionada de forma definitiva por la Dirección de Obras Municipales de Coquimbo recién el 15 diciembre del 2015. Señala que a la fecha no se ha recibido respuesta respecto de la documentación solicitada.

13. Ante la inacción de la Inmobiliaria y su negativa a reparar los daños, a pesar de los peligros a los que estaban expuestos su representado y su grupo familiar, los cuales eran notorios: El terreno de la vivienda lo sostiene un muro de contención de cerca de 3.5 m de altura, además de que las panderetas de los cierros se desplomaron, lo que se puede apreciar en foto N 18 de la “Acta de Comprobación de Hechos realizada por el Notario don Gonzalo López Ríos, Notario Suplente de la Cuarta Notaría de Coquimbo, quien visitó la vivienda el día 28 de enero de 2019 a las 14:30 P.M.



Foja: 1

Toda la situación descrita ha alterado sustancialmente la calidad de vida de su representado y su grupo familiar, a tal punto que ha roto la ilusión de lo que debería ser vivir en una vivienda nueva de alto valor comercial, como ya se señaló. La cual supone que no debería tener desperfectos y debería como mínimo ser capaz de afrontar un sismo como el ocurrido en enero de 2019, sin mayores daños.

Afirma que, está ocasionando que su representado y su núcleo familiar no puedan disfrutar de su hogar como lo hacían hasta antes del sismo, no pueden disfrutar ni jugar con su hijo en el patio para evitar riesgos de caídas desde alturas sobre los 3 metros (que está aislado de accesos). Además, producto de los graves daños producidos por las deficiencias de compactación de los terrenos, nada garantiza que la estructura de la casa no se encuentre comprometida y que sufra nuevos daños por asentamientos o hundimientos.

Descripción de los Daños sufridos por la vivienda:

1. Descripción de la vivienda.

La vivienda de la familia Meriño – Chayle se ubica en la ciudad de Coquimbo, en el sector denominado El Rosario de Peñuelas. Corresponde al Sitio 1 de la Manzana 4 del Loteo Altos del Rosario IV Etapa, en calle Juan Garvizo 1661. Fue construida por la Constructora Viviendas 2000 Ltda. Posee 140 m² construidos en dos niveles y es del tipo “B-140”, comercialmente denominada Modelo NIZA. El terreno tiene aproximadamente 408.3 m².

De acuerdo a la Memoria Explicativa de Cálculo Estructural y las Especificaciones Técnicas, la estructura de la vivienda está conformada por cimientos de tipo zapata corrida y una estructura de hormigón armado, con hormigón H-25 y acero de refuerzo del tipo A440-280H con resaltes. Se especificó en algunos elementos estructurales, una doble malla electrosoldada de tipo ACMA C-139.



Foja: 1

Los propietarios realizaron mejoras una vez adquirida la casa. Las mejoras corresponden a Piscina; Pavimento Patio; Equipo piscina (bomba+filtro); Césped; Baranda de cristal; Mejora pavimento de terraza.

Debe señalarse que, producto de la geografía del terreno, la vivienda, la propiedad y el loteo presentan desniveles. A su vez, en el desnivel con el Sitio 4 se absorbe por parte de la pandereta y un muro de contención.

2. Daños

El sábado 19 de enero de 2019 se produjo un sismo de magnitud $M_w=6.7$, el que provocó daños que afectaron los muros y tabiques de la vivienda y los pavimentos y muros exteriores.

Los daños identificados son:

Daños exteriores

2.1.1 Muros

El muro del desnivel N°1 (muro patio) sufrió un agrietamiento en la junta con los muros perpendiculares que conforman las escalas. Además, se aprecia una pérdida de verticalidad (desaplomo) concordante con el agrietamiento.

2.1.2 Cierros de placas

Los cierros de placas presentan daños en los pilares y con ello en las placas. Esto se visualiza en los deslindes con la vivienda del sitio 4 y 2. En el sitio 4 las placas debieron ser retiradas ante el peligro de caídas espontáneas.

En el deslinde con el sitio 2, los cierros de placas quedaron deformados, soltándose desde la base cayendo algunas. Asimismo, las panderetas del lado norte presentan un giro. Asociado a lo anterior, presentan fisuras y grietas de espesores considerables, que ocasionan desprendimientos, desconchones y desperfectos generalizados en los materiales de revestimiento. Esto hace que la estabilidad de las estructuras de los cierros sea muy baja, constituyendo un riesgo para las personas, debiendo aislarse.

2.1.3 Pavimentos.



Foja: 1

Los pavimentos del patio (nivel más bajo del terreno) presenta un patrón de daños compuesto por agrietamientos paralelos a los muros, y desniveles. Esto es muy marcado en el perímetro sur de la piscina.

El pavimento de la terraza compuesto de cerámicos, muestra un desplazamiento en bloque hacia el norte, separándose de la casa, y con ello dañando el estuco del peldaño de ingreso a la vivienda.

2.1.4 Escalas.

La escala poniente presenta daños de agrietamiento y un asentamiento general (se hundió), quedando en la práctica inutilizada.

2.2 Daños Interiores

Los daños interiores se generaron en algunos encuentros entre muros perpendiculares, especialmente en la zona superior. Existe además una rotura del cielo en el segundo nivel.

2.2.1 Piso.

Se registró una ondulación marcada en el piso de living-comedor y dormitorio principal, que da cuenta de descensos en el relleno bajo el piso.

2.2.2 Análisis general de los daños

Los daños identificados deben ser analizados para establecer las causas específicas, sin embargo, presentan una gran magnitud para un sismo que, si bien se califica de “Fuerte”, no dicen relación con los daños registrados.

Independiente de la causa específica de los daños, los cuales se deben a deficiencias constructivas, los daños exteriores en muros y cierros son calificables de no reparables, ya que se ha afectado la estabilidad estructural de los cierros, muro de medio patio y los pavimentos. Asimismo, las tejas de arcilla muestran que su fijación es nula o insuficiente según foto N° 34 y 35 del Acta de Comprobación de Hechos realizada por el Ministro de fe, por lo que debe procederse a su ligación completa, de manera de evitar futuros daños o riesgos a las personas como potencial objeto a precipitarse a suelo.



Foja: 1

Debe procederse con reparaciones al más breve plazo. Estas reparaciones incluyen la reconstitución de rellenos, reconstrucción de muros, cambio parcial de estructura de los cierros de placas por muros de contención, ligado de tejas, reparaciones de muros interiores, etc.

Respecto a los pavimentos exteriores, debe señalarse que sus daños se deben también a deficiencias constructivas por mala compactación de los rellenos. Al existir mala compactación, cuando un relleno se les somete a fuerzas dinámicas, ocasiona un acomodo de las partículas de suelo y con ello una disminución irregular de su volumen, produciéndose asentamientos que rompen el pavimento. Según lo expuesto, debe reconstruirse la totalidad del relleno por lo que es necesario la demolición de los pavimentos y demás obras de mejoras, afectando esto también a la estructura de la piscina.

Luego, en vista de las grandes consecuencias y el daño patrimonial sufrido por su representado y la negativa a responsabilizarse por parte de la empresa INMOBILIARIA VIVIENDAS 2000 LIMITADA de las faltas constructivas que motivaron los graves daños a la vivienda y su equipamiento, es que hace necesario iniciar la presente demanda, para poder resarcir los perjuicios que, como se ha expuesto, son claramente responsabilidad de la empresa que le vendió la propiedad como primer vendedor, ya que su representado se encuentra amparado por los plazos de garantía establecidos en la ley General de Urbanismo y construcción, situación que es ampliamente conocida por la empresa que demanda y los profesionales de la construcción que participaron del proyecto.

Por las razones anteriormente expuestas, demanda la suma de \$126.235.614, (ciento veintiséis millones doscientos treinta y cinco mil seiscientos catorce pesos), basados en los siguientes ítems:

1. Daño Emergente:

Conforme a los informes técnicos realizados por expertos del área de la Ingeniería, los daños que presenta la vivienda los podemos agrupar resumidamente de la siguiente manera:

Descripción general de daños estructurales.



Foja: 1

Los principales daños estructurales en la vivienda se presentan en el muro de contención, ubicado en el sector de la terraza y en contrafuertes de contención que se encuentran en el límite poniente de la vivienda. Ambas fallas estructurales generaron agrietamientos en radier de piscina y terraza producto del desplazamiento que tuvo el terreno.

- Grietas en la intersección de bloques y desaplomo de muros de contención en la terraza.
- Fisuras y separación en los contrafuertes y las placas perimetrales.
- Agrietamiento en radier de patio posterior.
- Separación y grieta entre la vivienda y el radier de la terraza, debido al asentamiento del suelo de la terraza.
- Desaplomo en las placas de hormigón que se utilizan en la zona posterior (poniente) de la propiedad, las cuales podrían volcarse. La primera placa apoyada sobre muro de contención posterior, se encuentra actuando como muro de contención en sus primeros 55 centímetros. No hay registro en la Dirección de Obras, de planos de dichos muros de contención que posee la propiedad.

Descripción general de daños no estructurales.

- Daños en tabiques, aleros, cielo falso, tejas, piso flotante, etc.
- Fisuras en uniones de los cielos falsos con los muros de tabiquería.
- Cielos falsos dañados debido a la caída de varias tejas.

Daños en la fachada de la vivienda, marcos de carpintería, radieres, revestimientos, hormigones.

- Rompimiento y desprendimiento de aleros y cornisas.
- Desplazamiento del eje del sector de lavandería.
- Desplazamientos de marcos de puertas.
- Cerámicos quebrados.



Foja: 1

- Desprendimiento de frontón de fibrocemento del sector oeste.
- Hormigón agrietado en pilares contiguos a enrejado de antejardín.
- Fisuras de vigas no estructurales.
- Desaplomo de las placas de hormigón.
- Pintura.
- Etc.

En este acápite, acciona por la suma de (A) \$77.650.964, los que se justifican de la siguiente manera:

I. Reparaciones:

Las acciones para reparación comprender medidas diferentes para cada elemento afectado.

Esto es:

Daños exteriores

- Muros

El muro entre terraza y patio tiene compromisos de materialidad (agrietamiento) y estabilidad. Luego, debe ser reconstruido. Su reconstrucción necesariamente afecta el pavimento de terraza y su relleno.

- Cierros de placas

Los cierros de placas deben ser reconstruidos, considerando una unión adecuada en su fundación a los muros de contención entre sitios.

- Pavimentos

Todos los pavimentos (terrazza y patio) deben ser reconstruidos. Además, debe procederse a retirar los rellenos y reemplazarlos por suelo de buena calidad, tipo estabilizado de origen fluvial, colocado con la correspondiente compactación. Una vez alcanzados los niveles necesarios, recién se construye los nuevos pavimentos. Esto origina la necesidad de demoler la piscina y construir una nueva de acuerdo a los nuevos rellenos.



Foja: 1

Por otro lado, la construcción de los nuevos pavimentos debe ser coordinada con la construcción de los nuevos muros de patio, escalas y nueva piscina.

- Escalas.

Las escalas deben ser demolidas y reconstruidas ya que no es posible restituir las a su posición original

- Piscina.

La piscina junto con todos sus accesorios, debe ser demolida para permitir una adecuada compactación de los suelos del patio.

Daños Interiores

- Muros:

En el caso de los tabiques, que son de Metalcon, debe retirarse las placas dañadas y instalar nuevas, procedimiento a realizar las uniones con las placas adyacentes, su terminación y finalmente pintado de todo el tabique.

En el caso de los muros estructurales, debe utilizarse sistemas de sellado de grietas y fisuras en base a resinas epóxicas. Luego, realizar tratamiento de terminación y pintado. En caso de daños mayores, debe procederse con estucos de reparación, terminación y repintado.

Debido a los eventuales daños de los muros sanos por las labores de reparación, como también por la irregularidad de los tonos de la pintura, deberá finalmente pintarse toda la casa interior y exteriormente.

- Techumbre:

Debe ligarse la techumbre para evitar desplazamiento de tejas de arcillas por futuros sismos o acciones meteorológicas.

- Cielo:

Debe repararse el daño en cielo segundo nivel provocado por caída de tejas.

II. Estudios necesarios:

- Diagnóstico de la estructura de la casa y los rellenos bajo sus fundaciones.



Foja: 1

- Diagnóstico estructural de muro divisorio como sitio.
- Para asegurar que la casa no sufra nuevamente daños en el futuro por otros eventos sísmicos similares, se requiere asegurar el estado de los rellenos sobre los que está fundada la casa.

Estos estudios debieron ser realizados por un Empresas de ingeniería e ingenieros civiles y su costo es de:

(B) \$ 3.892.650.-

III. Alojamiento provisorio mientras duran las obras de reparación.

Se considera 6 meses de arriendo de un departamento o casa amoblada, de un estándar medio en relación a la vivienda dañada, ya que durante las obras no es segura la convivencia del grupo familiar. Esto es \$450.000 por mes:

(C) Total alojamiento provisorio: \$2.700.000.-

IV. Terapia psicológica por crisis emocional

Se considera el costo de la asistencia de un psicólogo para rehabilitar la salud emocional y psíquica del grupo familiar. Esto es \$160.000 por mes, por un año.

(D) Total psicólogo: \$1.920.000.-

Total, daño emergente: (A) + (B) + (C) + (D): \$86.235.614 (ochenta y seis millones doscientos treinta y cinco mil seiscientos catorce pesos.

Estos puntos se probarán en la oportunidad procesal correspondiente:

2. Daño Moral

Se demanda por la suma de \$40.000.000, atendido toda la aflicción, molestias, humillaciones, desatenciones, incomodidades y demás situaciones de stress ocasionadas por el daño sufrido al inmueble producto de los daños ya mencionados. El no poder usar la vivienda para los fines para las cuales fue comprada, incluyendo el patio y su piscina, a eso sumado la pérdida de su valor comercial, al haber sufrido daños estructurales y no estructurales



Foja: 1

producto de las deficiencias en el suelo y los muros de contención, o mal diseño o cálculo de la construcción de la misma. Al no haber tenido solución por parte de la inmobiliaria respecto de los daños provocados en su propiedad, no mostrando la más mínima empatía con su cliente con miras a dar cumplimiento a la garantía que posee toda vivienda nueva que ha sufrido daños por fallas o defectos de la construcción, los cuales se manifestaron después de terminada la obra, y encontrándose dentro de los plazos de garantía establecidos por la ley, más aún, cuando descartaron toda la responsabilidad ya que la vivienda supuestamente había resistido bien, lo cual evidentemente no fue así.

Esta familia lleva meses sin soluciones, en un desgaste emocional y económico, con un nivel de stress que nunca antes tuvieron, obligando a don Orlando a tener que endeudarse para poder sobrellevar la grave afectación de su patrimonio, ya que, a pesar de los daños, y aunque se realicen las reparaciones que técnicamente necesita su casa, al igual que un jarrón que se rompe ya nunca volverá a ser igual en términos de confianza del lugar que eligieron para vivir. Simplemente no se conforman a que compraron una casa de más de \$180.000.000 y no se cumplió con el estándar de calidad de la construcción de la misma para el valor que se está pagando. Ellos compraron una vivienda nueva, precisamente para no tener estos problemas que pueden darse sin derecho a garantía, en el caso de viviendas usadas en donde simplemente se responde de los vicios ocultos de la cosa.

Además, tampoco pueden vender la casa ya que estos vicios son de tal envergadura que sencillamente se estaría perjudicando al comprador de la misma y se expone a demandas por vicios o defectos que presenta la propiedad y su terreno.

Añade que su casa, ya no cumple la función para lo cual fue comprada. Lo anterior generó la imperiosa necesidad de tener que recurrir a un abogado y accionar judicialmente para hacer valer las responsabilidades de las demandadas, lo cual ya es una molestia en sí misma, ya que su representado trabaja por turnos en otra ciudad y no dispone de tiempo para seguir perdiéndolo en buscar soluciones que la empresa se niega a responder.



Foja: 1

El daño moral se define como el sufrimiento, trastorno psicológico, afección espiritual o lesión de un interés personalísimo, ocasionado a la espiritualidad del ofendido, como consecuencia de la comisión de un hecho ilícito o de la vulneración de un derecho subjetivo, no definible por parámetros objetivos, susceptible de afligir a la víctima o a un tercero, y que puede traducirse en un daño moral puro, o bien de índole pecuniario, cuando inmediatamente menoscaba la calidad de vida del afectado.

El detrimento inferido a otro debe repararse por su autor, sea en especie o por equivalencia. El resarcimiento o indemnización en especie o en forma específica consiste en la integración del derecho lesionado en su contenido intrínseco, o sea, en restablecer el estado de las cosas al mismo que tenían antes de la producción del daño. A su vez la compensación por equivalencia, método indemnizatorio que reconoce nuestra legislación, radica en una prestación no idéntica a la no satisfecha parcial o íntegramente, o no cumplida en su oportunidad, sino otra de igual valor o estimación.

En este plano el daño moral es aquel que compromete los atributos o facultades morales o espirituales de una persona. Representa la aflicción psicológica derivada del sufrimiento propio de ver a su familia expuesta a condiciones de vida que reducen significativamente su calidad, circunstancia que se mantiene permanentemente de manera diaria en el caso de su representado.

La existencia del daño moral reclamado se justifica claramente debido a todo lo detallado anteriormente y que el actor ha debido padecer producto de haber comprado una vivienda nueva, pero que, debido a los problemas descritos, debió verse obligado a accionar judicialmente para conseguir el resarcimiento de los perjuicios ocasionados y que han debido tolerar por todo este tiempo desde que se generaron, a la fecha de la interposición de la presente demanda. Es primera vez en su vida que debe iniciar una acción judicial.

Todo esto genera una gran pena, aflicción, angustia, rabia, desconsuelo, dolor, desgaste, tristeza, cansancio en resumen un enorme desgaste



Foja: 1

sicológico y físico para toda la familia, por lo que corresponde que dichos daños sean resarcidos, por cuanto el ver destruida su casa ha producido una merma en la dignidad del adquirente.

Relación de causalidad.

Relación de causalidad entre las deficiencias constructivas en la compactación de los rellenos del patio, colocación de tejas, construcción de muros y tabiques interiores, y las deficiencias constructivas o de diseño de dichos muros de contención, y los daños causados.

Existe una relación directa entre las deficiencias constructiva o de diseño y los daños materiales causados, esto se explica de la siguiente forma:

a) Los rellenos no compactados al someterse a la acción de una fuerza dinámica (que varía tanto en intensidad como en dirección y sentido de aplicación) reducen su volumen ya que sus partículas se reacomodan en los espacios volumétricos existentes producto de la mala compactación. Esto hace que la geometría de la masa de relleno cambie, afectando a todo lo que se apoye directamente en estos, tales como los pavimentos de la terraza y el patio, y muros, produciendo, en consecuencia, la rotura o agrietamiento o bien deformaciones que alteran o impiden el nivel de servicio esperado para dicho elemento estructural.

b) La falla de un muro de contención ocurre como falla estructural del muro mismo, su volcamiento o deformación por giro hacia adelante o deformación por desplazamiento, o una mezcla de las anteriores. En el caso del muro entre terraza y patio, este tiene agrietamiento o fallas estructurales y también presenta deformación por volcamiento. Esto trae asociado que la masa que contiene, disponga de forma repentina de un mayor volumen y con ello, también se deforme y ocasione daño sobre lo que en ella se apoye.

c) La falta de ligazón de las tejas produce que ante sismos o sollicitaciones por agentes meteorológicos (vientos) se desprendan y se transformen en un proyectil en caída libre, ocasionando daños a otras zonas de la casa, o incluso a personas, constituyendo un riesgo sobre la integridad personal de mi representado, su familia e incluso de terceros.



Foja: 1

d) Para poder realizar las reparaciones debe necesariamente demolerse muchas de las mejoras existentes en la casa, siendo su reposición además más cara.

e) Los aislamientos térmicos y acústicos de la propiedad que no estaban funcionando, se deben a que sencillamente no estaban instalados adecuadamente.

Finalmente, hace nuevamente presente que la vivienda es nueva, cuya recepción de obras es de fecha 15 de diciembre de 2015, y la fecha de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo fue realizada con fecha 24 de junio de 2016, por lo que su representado se encuentra dentro de los plazos para accionar que establece la Ley General de Urbanismo y Construcción.

EL DERECHO

Los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcción establecen la responsabilidad del primer vendedor, al respecto el inciso 1 del mencionado artículo 18 señala que: *“El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios. En el caso de que la construcción no sea transferida, esta responsabilidad recaerá en el propietario del inmueble respecto de terceros que sufran daños o perjuicios como consecuencia de las fallas o defectos de aquella.”*

Respecto de la competencia del artículo 19 de la ley General de Urbanismo y Construcción establece la competencia y la tramitación a seguir: *“Las causas a que dieren lugar acciones a que se refiere el artículo anterior, se tramitarán conforme con las reglas del procedimiento sumario establecido en el Título XI del Libro III del Código de Procedimiento Civil.”*. El numeral 1 del mismo artículo señala que: *“Será competente para conocer de estas demandas el juez de letras correspondiente a la ubicación del inmueble de que se trate.”*



Foja: 1

El arquitecto que realice el proyecto de arquitectura será responsable de cumplir con todas las normas legales y reglamentarias aplicables a dicho proyecto y por los errores en que haya incurrido en el ejercicio de sus funciones, si de estos se han derivado daños o perjuicios.

El profesional competente que realice el proyecto de cálculo estructural, incluidos los planos, la memoria de cálculo, especificaciones técnicas y el estudio de geotecnia o mecánica de suelo, será responsable de cumplir con todas las normas aplicables a estas materias y por los errores en que haya incurrido, en el ejercicio de sus funciones, si de estos se han derivado daños o perjuicios.

En los casos en que el estudio de mecánica de suelos se ha realizado por un profesional competente diferente, este estudio será de su exclusiva responsabilidad. Sin perjuicio de lo establecido en el número 3 del artículo 2003 del Código Civil, los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas.

El inspector técnico de obra (ITO) será responsable de supervisar que las obras se ejecuten conforme a las normas de construcción aplicables en la materia y al permiso de construcción aprobado y sus modificaciones, así como el proyecto de arquitectura correspondiente, el proyecto de cálculo estructural y su memoria, y los proyectos de especialidades, incluidos los planos y especialidades técnicas correspondientes. Respecto de las responsabilidades, daños y perjuicios a que se refiere este artículo, las personas jurídicas serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil, los que deberán individualizarse en el respectivo permiso de construcción.

El propietario primer vendedor, estará obligado a incluir en la escritura pública de compraventa, una nómina que contenga la individualización del arquitecto que realizó el proyecto de arquitectura, del profesional que



Foja: 1

realizó el proyecto de cálculo estructural, del profesional a cargo de la obra, de los profesionales a cargo de los proyectos de especialidades, así como del inspector técnico de obra (ITO), del revisor independiente de obras de construcción y del revisor del proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda, a quienes pueda asistir responsabilidad de acuerdo a esta ley. Tratándose de personas jurídicas deberá individualizarse a sus representantes legales. Las condiciones ofrecidas en la publicidad y la información que se entregue al comprador se entenderán incorporadas al contrato de compraventa. Tal información deberá expresar claramente la superficie total y útil de la o las unidades que se están ofertando, la de sus terrazas, bodegas y estacionamientos. Los planos y las especificaciones técnicas, definitivos, como asimismo el libro de obras a que se refiere el artículo 143, se mantendrán en un archivo en la Dirección de Obras Municipales a disposición de los interesados.

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

Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en los plazos que se señalan a continuación:

1. En el plazo de diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble.
2. En el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.
3. En el plazo de tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras.
4. En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos, las acciones prescribirán en el plazo de cinco años.

Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del señalado en el número 3, que se contará a partir de la fecha



Foja: 1

de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Artículo 19.- “Las causas a que dieren lugar las acciones a que se refiere el artículo anterior, se tramitarán conforme con las reglas del procedimiento sumario establecido en el Título XI del Libro III del Código de Procedimiento Civil.

En caso de que el inmueble de que se trata comparta un mismo permiso de edificación y presente fallas o defectos de los señalados en el artículo anterior, será aplicable el procedimiento especial para protección del interés colectivo o difuso de los consumidores establecido en el Párrafo 2° del Título IV de la ley N° 19.496, con las siguientes salvedades:

1. Será competente para conocer de estas demandas el juez de letras correspondiente a la ubicación del inmueble de que se trate.

2. El número de consumidores afectados bajo un mismo interés a que se refiere la letra c) del N° 1 del artículo 51 de la ley N° 19.496 no podrá ser inferior a 6 propietarios.

3. No regirá lo dispuesto en los artículos 51 N°9, 52 y 53 de la ley N° 19.496.

4. Las indemnizaciones podrán extenderse al lucro cesante y al daño moral. Tanto éste como la especie y monto de los perjuicios adicionales sufridos individualmente por cada demandante serán determinados de acuerdo a lo establecido en los incisos segundo y tercero del artículo 54 C de la ley N° 19.496. Mientras se sustancia el juicio quedará suspendido el plazo para demandar este daño.

5. La sentencia definitiva producirá efectos respecto de todas las personas que tengan el mismo interés colectivo. Aquellas personas a quienes les empecé la sentencia definitiva pero que no hayan ejercido la acción podrán acreditar el interés común en conformidad al inciso primero del artículo 54 C de la ley N° 19.496, previo abono de la proporción que les correspondiere en las costas personales y judiciales en que hayan incurrido las personas que ejercieron la acción.



Foja: 1

6. *En caso de no ser habido el demandado, se podrá practicar la notificación de la demanda conforme a lo establecido en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, en el domicilio que haya señalado el propietario primer vendedor en las escrituras de compraventa suscritas con los demandantes y, en caso de ser varios, en cualquiera de ellos.*

7. *Se acumularán al juicio colectivo los juicios individuales que se hubieren iniciado, a menos que en éstos se haya citado a las partes para oír sentencia.*

8. *Acogida total o parcialmente la demanda deberán imponerse las costas a la parte demandada y, si son varios los demandados, corresponderá al tribunal determinar la proporción en que deberán pagarlas.*

9. *Serán aprobadas por el tribunal las propuestas de conciliación para poner término al proceso formuladas por la parte demandada, siempre que ellas cuenten con la aceptación de los dos tercios de los demandantes, que se ofrezcan garantías razonables del efectivo cumplimiento de las obligaciones que se contraen, si no fueren de ejecución instantánea y que no se contemplen condiciones discriminatorias para alguno de los actores.*

10. *En los contratos que se perfeccionen a partir de la publicación de esta ley no será impedimento para demandar colectivamente el que se haya pactado compromiso de arbitraje, el cual quedará sin efecto por el solo hecho de la presentación de la demanda colectiva.”*

Arguye la demandada que, es evidente que el legislador buscó establecer un caso de responsabilidad objetiva o sin culpa, para de esta manera facilitar la persecución de responsabilidades al que se viere afectado por las situaciones planteadas en la ley. Se hace responsable al propietario primer vendedor de la construcción de “todos los daños y perjuicios”, tanta de los que le son imputables como de los que no lo son y tanta de los provocados en el comprador como en terceros adquirentes. En estos casos no habrá necesidad de acreditar culpa o dolo en el propietario o primer vendedor de la construcción ni este podrá eximirse probando que actúo con la debida diligencia o cuidado. La única exigencia es que los daños y perjuicios “proviengan de fallas o defectos de ella”. Las fallas o defectos se refieren no



Foja: 1

solo a fallas, errores, omisiones, cometidos, con ocasión del acto de construir, sino que estamos frente a una situación que se aborda en términos más amplios “fallas o defectos de lo construido”, es decir, de la construcción considerada como obra concluida, como fallas o defectos evidenciados en el resultado de la actividad.

Entendiendo esto como una obligación de resultado, en donde no se espera que una propiedad tenga esta clase de desperfectos considerando el poco tiempo desde que fue construida.

Así, los daños registrados, como el caso de marras, pueden estar causados por un error de la constructora, contratista de construcción, o de diseño y especificaciones técnicas, o una inadecuada especificación de los rellenos y otros o la forma en que ellos debieron realizarse. Todo lo anterior, no puede ser atribuible a mi representado, lo único claro es que existen responsabilidades consagradas en la ley de urbanismo y construcción en donde se regula el aspecto de quien debe hacerse cargo de los perjuicios provocados por defectos en la construcción.

Podemos señalar que estamos en presencia de vicios en la construcción, lo cual contempla los defectos en los cuales haya incurrido la empresa con ocasión de la construcción de la vivienda, lo que puede deberse a defectos de diseño, vicios de dirección técnica o infracciones a la normativa sobre construcción y urbanismo. Por lo que podría tratarse de mala ejecución de los trabajos de construcción, esto es en la ejecución material de la obra, de los defectos del terreno o bien de la mala calidad de los materiales empleados al ejecutar la construcción de los rellenos, los muros de contención, panderetas, tejas, muros interiores y tabiques, etc.

En cuanto a “los defectos”, por defecto debemos entender *“el bien que no responde a las expectativas legítimas de calidad y seguridad que tiene una persona razonable; o bien aquel estado de una cosa que en forma objetiva no responde a los estándares vigentes de calidad en el arte u oficio respectivo”*



Foja: 1

El artículo 18 de la Ley de Urbanismo y Construcción, tiene gran importancia ya que consagra un plazo de garantía, sin alterar en forma alguna los plazos de prescripción.

Por último, señalar que la responsabilidad del constructor, sea conforme al artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción o conforme al artículo 2003 n°3 del Código Civil, es OBJETIVA: En el artículo 18 de la ley la responsabilidad nace toda vez que el perjuicio es causado por fallas, errores o defectos en la construcción, sin que quepa al constructor eximirse de responsabilidad probando haber empleado algún grado de diligencia. En el artículo 2003 N°3 citado, el constructor es responsable por “vicio” (fallas, defecto) de la construcción o de los materiales; o “vicio” del suelo, el Código en ese caso exige en el actor probar negligencia en el constructor o sus dependientes: “debe tratarse de vicios del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio”.

En resumen, el primer vendedor es responsable de cada uno de los daños y perjuicios que deriven de fallas o defectos sea durante la ejecución del proyecto o ya terminada. Sin perjuicio de su derecho de repetir contra aquellos responsables de los defectos de la construcción que hayan originado aquellos daños.

Así nuestra jurisprudencia lo ha resuelto por ejemplo en causa rol 1903-2017 del Primer Juzgado de Letras de Coquimbo, el cual acogió la demanda de indemnización de perjuicios por daños producidos por vicios en la construcción de una vivienda nueva, sentencia que fue confirmada por la I. Corte de Apelaciones y cuya casación fue desestimada por unanimidad por la Cuarta Sala de la Excma. Corte Suprema rol 19.056, en sentencia de fecha 8 de noviembre de 2018. Sobre la base de tales hechos, se concluyó que la demandada en calidad de primer vendedor del inmueble que sufrió los daños, de propiedad de la actora, es responsable de aquellos, por lo que se acogió la demanda por daño emergente y daño moral.

Esta responsabilidad es asumida por el primer vendedor al momento de encargar la construcción, asume el riesgo por los defectos de construcción que pudieren producirse. Es una responsabilidad centrada en la calidad de



Foja: 1

la obra. Por lo anterior la ley obliga al primer vendedor a señalar en la escritura de compraventa la nómina de los profesionales, esto es una “garantía de responsabilidades” que debe asumir la empresa y los profesionales que ocasionen daños y perjuicios por defectos en la calidad de lo que construyen.

Finalmente, el principio del Derecho de que todo aquel que causa daño debe repararlo. Es lo que esta parte viene a solicitar con la interposición de la presente demanda.

Por tanto, en virtud de lo expuesto en los hechos y de lo prescrito en los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, Reglamento General de Urbanismo y Construcción, artículos 1556 y 1558 del Código Civil, normas del título XI del Libro III del Código de Procedimiento Civil, pide, tener por interpuesta demanda de Indemnización de perjuicios por defectos en la construcción, responsabilidad Civil contemplada en los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcción por los perjuicios ocasionados por la empresa Inmobiliaria Viviendas 2000 Limitada, admitirla a tramitación y en definitiva se condene a los demandados al pago de la suma de \$126.235.614 (ciento veintiséis millones doscientos treinta y cinco mil seiscientos catorce pesos) o la suma que se determine en cuanto a la valoración de todos los perjuicios sufridos por su representado con ocasión de los daños ocasionados por la empresa inmobiliaria, en la construcción de su vivienda nueva y que a la fecha no han sido reparados, por lo que solicita se autorice a su representada a ejecutar las reparaciones por un tercero a expensa de los requeridos. Todo lo anterior con expresa condenación en costas.

Que, en folio 6, con fecha 24 de junio del 2019, se notificó personalmente la demanda a la parte demandada.

Que en folio 12 con fecha 01 de julio del 2019 se llevó a efecto el comparendo de estilo con la asistencia de la demandante y demandada.

La demandante ratificó la demanda en todas sus partes.



Foja: 1

La demandada procedió a contestar la demanda mediante minuta escritura que se tuvo como parte integrante del comparendo.

Se frustró el llamado a conciliación.

Al efecto compareció, **don RAFAEL AREYUNA NAVARRO**, abogado, domiciliado en La Serena, calle Eduardo de la Barra 336, Oficina 305 y para estos efectos también en Coquimbo, Avenida El Amanecer 2100, en representación de la demandada INMOBILIARIA VIVIENDAS 2000 SpA, antes INMOBILIARIA VIVIENDAS 2000 LTDA., persona jurídica del giro de su nombre, representada para estos efectos por don MANUEL FRANCISCO QUINTEROS UGARTE, ingeniero, ambos con domicilio en Avenida El Amanecer 2100, Coquimbo; solicitando su rechazo total, con expresa condena en costas en razón de los argumentos de hecho y fundamentos de derecho que expone.

Consideraciones previas.

Hace presente que, muy por el contrario a lo que se afirma en el libelo, lamenta la situación por la que pueda haber pasado el demandante, a consecuencia del fuerte sismo que afectó a la región el 19 de enero de 2019. En concordancia con lo anterior Inmobiliaria Viviendas 2000 SpA dispuso en su momento las mediadas de auxilio necesarias, inclusive más allá de lo que jurídicamente le pudo haber correspondido. Ahora bien, una cosa es prestar las ayudas o realizar actividades de urgencia para disminuir riesgos personales y otra muy diferente es ser jurídicamente responsable por daños que no son resultado de acciones u omisiones de su representada.

Como es de público conocimiento el día 19 de enero del presente año la Región fue literalmente sacudida por un fuerte sismo, que si bien fue catalogado como grado 6,7 en la escala de Richter, su ponderación en la escala de Mercalli fue de VIII. Esta última regla de medida sismográfica es la que mide el poder destructivo del sismo. Como diremos más adelante, esta información no es baladí pues para la resolver el asunto aquí debatido es necesario determinar cuál es la causa del daño reclamado y más específicamente, si se presenta el factor de imputación necesario para hacer



Foja: 1

responsable a su representada, tarea en la cual no puede dejar de ponderar las características del sismo de enero de 2019.

II.- Tipo de responsabilidad aplicable.

En la demanda se insiste que en la especie corresponde aplicar el régimen de responsabilidad objetiva, haciendo alusión a que en virtud de tal sistema, su representada sería responsable por los daños que demanda el actor, de manera prácticamente automática, por el mero hecho de ser el propietario primer vendedor de la vivienda afectada. Lo anterior es por decir lo menos, impreciso, según la demandada.

El régimen especial de responsabilidad que incorporó la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante indistintamente L.G.U.C.) en su artículo 18 es de responsabilidad estricta calificada. Así lo ha expresado la doctrina: *"[Al régimen general] se agregan las reglas especiales de la Ley de urbanismo y construcciones. Éstas establecen al menos dos hipótesis de responsabilidad estricta. Ante todo, el primer propietario tiene una amplia responsabilidad personal por los defectos de construcción, esto es, se establece una responsabilidad estricta calificada por el resultado de la construcción..."*. Lo cual implica la particularidad que, además del requisito de causalidad (con prescindencia de la culpabilidad) propio de la responsabilidad objetiva, se exige que el daño provenga de un vicio, defecto o falla de la cosa o servicio.

Así, el artículo citado enuncia: El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella.

Refiere que, el profesor Enrique Barros en su Tratado de Responsabilidad Extracontractual ilustra la diferencia entre responsabilidad objetiva y responsabilidad objetiva calificada señalando: *"...El régimen más simple de responsabilidad estricta sólo exige la relación entre el daño y el riesgo que ha desplegado la acción del demandado. Por el contrario, la responsabilidad estricta calificada exige que el daño provenga de un vicio, defecto o falla de la cosa o servicio que provoca el accidente"*.



Foja: 1

En el caso concreto del régimen de responsabilidad creado por el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, las fallas o defectos en la construcción representan el factor de imputación que determina la responsabilidad del propietario primer vendedor. En este sentido, Sergio Urrejola Santa María en su obra *La Responsabilidad de los Agentes de la Construcción*, señala que *"Las fallas o defectos de la construcción deben tener su origen en vicios de construcción. Es por esta razón que los vicios de construcción son diferentes a las fallas o defectos de construcción, de esta manera los vicios de construcción son la causa y los defectos o fallas, el resultado que generan los vicios."*

En síntesis, es posible decir que la responsabilidad que atribuye el artículo 18 de la L.G.U.C, se sostiene sobre la tríada daño, falla-defecto, vicio de construcción. En estos términos, la ausencia de uno de estos elementos tiene como consecuencia que no se puede hacer exigible la responsabilidad del propietario primer vendedor. En este mismo sentido la doctrina reconoce que es propio de esta forma de responsabilidad que se deba establecer el hecho o acto, el daño y el vínculo causal entre ambos.

De la sola lectura de la demanda de autos es evidente que hay una confusión en cuanto al tipo de responsabilidad aplicable pues no se trata de un régimen objetivo absoluto, como sostiene la actora. Igualmente el libelo no expone con la mínima claridad necesaria la concurrencia de los elementos de la responsabilidad especial tratada en el artículo 18 de la L.G.U.C.. No hay una explicación respecto de cuál es la falla o defecto reclamado, mucho menos se describe un vicio constructivo específico, Por el contrario, la demanda es abundante en generalidades sobre el tema del régimen de responsabilidad aplicable, sin hablar de un defecto o vicio concreto, exponiendo una imprecisa y abultada descripción de daños asignándole valores literalmente al voleo.

No hay responsabilidad que se pueda hacer exigible a su representada toda vez que no concurren los elementos específicos del régimen resarcitorio aplicable. Por otro lado, con la demanda de autos se hace un ejercicio abusivo de la acción de reparación toda vez que el actor ha perseguido la indemnización de sus daños cobrando el seguro de sismos asociado al



Foja: 1

crédito hipotecario con el cual financió la compra de su vivienda, con lo cual es evidente que esta acción busca un enriquecimiento que no le es lícito obtener al demandante.

Hechos de la demanda.

La demanda describe sin mayor orden una serie de hechos, varios de los cuales no tienen relación con el asunto discutido en autos, mientras que otros no pasan de ser situaciones hipotéticas o eventuales que bien sabido es, no quedan cubiertas por ningún régimen resarcitorio en nuestro derecho.

Así las cosas, la demandada expone concentrarse en lo que, aparentemente, corresponde a los hechos en que se sostiene la demanda.

Es efectivo que con fecha 19 de enero del año 2019 la ciudad de Coquimbo se vio afectada por un sismo, el cual fue de mayor intensidad, abarcando desde la región de Atacama hasta la Región del Libertador Bernardo O'Higgins.

Si bien es cierto lo afirmado por el demandante en cuanto a que dicho sismo tuvo una magnitud de 6,7, cabe precisar que dicha medición corresponde a la escala de Richter.

Como informa la ONEMI en su página web oficial: *"Los efectos que pueden ocasionar estos sismos dependen de la distancia al epicentro y del movimiento del suelo (desplazamiento, velocidad y aceleración) y se miden según la escala de Intensidad Mercalli, del I al XII. La energía liberada en la zona de ruptura de un sismo se mide en grados según la escala de Magnitud Richter (ej: terremoto Valdivia de 1960, magnitud 9.5 Richter), que no posee límite superior."*

En relación a los efectos que pueden ocasionar los sismos (escala de Mercalli), el ocurrido con fecha 19 de enero del presente año, se calificó de mayor intensidad, resultando tener una medición de intensidad VIII, la que se describe por la ONEMI de la siguiente manera: *"Se hace difícil e inseguro el manejo de vehículos. Se producen daños de consideración y derrumbes parciales en estructuras de albañilería bien construidas. Caen chimeneas, monumentos, columnas, torres y estanques elevados. Las casas*



Foja: 1

de madera se desplazan y se salen totalmente de sus bases." Con fines comparativos, resulta útil señalar que el terremoto percibido con fecha 16 de septiembre del año 2015 alcanzó la misma intensidad medida de acuerdo a la escala de Mercalli.

La explicación precedente no tiene por objeto alegar fuerza mayor atendida la ocurrencia del sismo y con ello sostener una exención de responsabilidad. La referencia a la intensidad del movimiento telúrico tiene por finalidad dejar por establecido que se ha estudiado y descrito que temblores de la magnitud del que afectó la casa del actor tienen como efecto causar daños de consideración y derrumbes en estructuras de albañilería bien construidas, circunstancia que debe considerarse para establecer si corresponde a su representada reparar los daños que pretende la demanda.

Según lo describe la ONEMI, ante una magnitud sísmica como la ocurrida en Coquimbo el pasado mes de enero es esperable que se produzcan daños en construcciones, como natural consecuencia del movimiento telúrico y no necesariamente por vicios en la construcción. Esto resulta de fundamental importancia ante varios de los daños descritos en la demanda y constatados en el acta notarial acompañada. Del tenor de las imágenes, excluido los daños en el exterior de la casa que tienen otra explicación, es evidente que se trata siempre de mínimas separaciones de dos elementos constructivos independientes, tabiques o del funcionamiento de juntas de dilatación (v.gr. fotos 7, 8, 9 y 10 del acta notarial.)

Las imágenes efectivamente muestran que la construcción, por la cual responde su representada y que fue lo originalmente entregado al demandante (como explicaremos hay daños descritos en la demanda que no corresponden a obras hechas por la demandada), se afectó. Lo que no se explica en la demanda es que tales alteraciones son normales ante un sismo como el ocurrido. Mas precisamente, en una construcción correctamente hecha es esperable que funcionen mecanismos desarrollados por el constructor para evitar daños mayores. Específicamente se trata de sistemas conocidos como juntas de dilatación, los que permiten disipar la energía que recibe una construcción a consecuencia de un sismo.



Foja: 1

Por lo dicho, si ante la ocurrencia de un sismo grado VIII Mercalli se producen grietas en la unión de dos tabiques o en el encuentro de elementos constructivos, si se descascara la pintura, si se caen estucos, se aflojan cornisas o alteraciones similares a las mostradas en muchas de las fotografías acompañadas -especialmente de lo que se describe como "daños interiores"-, tales consecuencias no son resultado de fallas o defectos en la construcción y por lo mismo, no procede imponer responsabilidad al propietario primer vendedor por la ocurrencia de tales alteraciones.

Corresponde aclarar que ninguno de los daños que presenta el actor en su demanda afectan la estructura soportante del inmueble (estructurales) o los elementos constructivos o instalaciones (números 1 y 2 del artículo 18 de la L.G.U.C.). Eventualmente podría tratarse de afectación de terminaciones o acabado de obras. En esto la demanda no tiene la más mínima claridad, al punto que le fue ordenado la actora aclarar específicamente cuál era el tipo de daños reclamados según la norma citada. Como consta en autos el demandante no pudo cumplir con lo dispuesto por el Tribunal, reconociendo que le era imposible establecer de qué naturaleza eran los daños sufridos y por lo tanto demandaba conforme a los tres numerales del artículo 18 de la L.G.U.C. Lo anterior más que una desprolijidad parece un abuso de la acción interpuesta.

En el capítulo de los hechos, además de las referencias al sismo, particularmente en el N° 9 y en otros pasajes del libelo, el actor hace referencia a la existencia de vicios de compactación de suelo que habrían causado daños que afectaron "casi la totalidad de la casa". En abierta contradicción a los dichos del demandante, en el acta de constatación de hechos acompañada se aprecian casi exclusivamente imágenes del exterior de la casa y curiosamente unas pocas fotografías del interior de la misma. Esta situación se repite en el capítulo de la demanda dedicado a la descripción de los daños en el cual hay apenas tres referencias a desperfectos al interior de la casa. Así las cosas las afirmaciones en el sentido de haberse afectado casi la totalidad de la casa o de que esta quedó inhabitable, más bien parecen exageraciones tendientes a describir una realidad que no es tal.



Foja: 1

Sólo a modo de ejemplo, el actor y su grupo familiar han estado viviendo en dicha casa "inhabitable" continuamente luego de seis meses del sismo.

Sin perjuicio de lo que se dirá detalladamente al hacerse cargo de cada uno de los daños demandados, adelanta que desconoce toda responsabilidad por los perjuicios que el actor dice haber sufrido a consecuencia de vicios de compactación del suelo pues tal situación no ha ocurrido. El actor pretende hacer responsable a su representada por sus propios actos como quedará claramente demostrado en este juicio.

La compactación del suelo de la propiedad del actor fue la adecuada para la finalidad de cada una de las áreas del inmueble, los propios dichos e imágenes aportadas por el actor lo demuestran. Al interior de la casa no hay prácticamente daños y los pocos que se exponen son atribuibles al sismo como ya explicó. Esto obedece a que todo el sector destinado a soportar la vivienda vendida al actor está debidamente compactado para tal finalidad. Otra cosa es lo que ocurre al exterior de la vivienda donde el terreno entregado por su representada no tiene la finalidad de soportar construcciones sino el servir de patio y jardín a la vivienda.

Hace presente que la vivienda vendida al actor, no contemplaba una piscina, así como tampoco ninguna de las construcciones asociadas a ésta y que son justamente las que presentan casi la totalidad de los daños que el actor pretende le sean reparados por nuestra representada. La propia demanda en el acápite "1.1 Mejoras" del capítulo descripción de daños sufridos por la vivienda, da cuenta de la severa intervención que efectuó el actor al inmueble originalmente vendido. El demandante reconoce haber construido una piscina, haber pavimentado el patio, instalado equipos de piscina, instalado césped, puesto una baranda de cristal y mejorado el pavimento de la terraza.

Omite en su demanda indicar que también realizó ampliaciones de la vivienda adosadas a un muro medianero, que cortó el muro de contención interior para cambiar de posición una escalera que baja al patio, que cortó un muro perimetral para instalar un portón, que alteró completamente la estructura del techo de la casa sobre el dormitorio principal, entre otras.



Foja: 1

Todas estas actividades exteriores fueron realizadas en áreas de la vivienda destinadas a jardines y patio, nunca pensadas para soportar el tipo de instalaciones que el actor por su cuenta y riesgo desarrolló en su propiedad. Es evidente que, al contrario de lo que sostiene la demanda, ninguna responsabilidad cabe a Inmobiliaria Viviendas 2000 SpA por los daños sufridos en todas aquellas construcciones y obras no encargadas por dicha sociedad a terceros o realizadas por cuenta suya.

En definitiva, el actor pretende, haciendo una referencia genérica al estado de los suelos del inmueble, evitar la responsabilidad por sus propios hechos trasladándola a su representada. Esto no es más que otra muestra del abuso con el que se ha ejercido la acción de autos buscando un incremento patrimonial al cual no se tiene derecho.

Como afirma al principio, el confuso relato de la demanda contempla referencias a otros hechos como fallas en la aislación de la casa o la presencia de elementos de trabajo en el entretecho, eventuales futuros daños por otros sismos o falta de información que en nada tienen que ver con la presente litigación, respecto de los cuales no se hace cargo, en esta oportunidad por impertinentes al asunto debatido.

IV.- Falta de requisitos legales que hacen improcedente la demanda de plano.

La responsabilidad que se demanda en autos surge de la ley, específicamente del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción. Dicha norma expresamente establece la responsabilidad del propietario primer vendedor de una construcción *"por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella sea durante su ejecución o después de terminada"*.

Para establecer la responsabilidad de su representada es necesario que se establezca la concurrencia de lo que la doctrina ha denominado un factor de imputación específico. En este caso concretamente se debe probar que la construcción entregada por Inmobiliaria Viviendas 2000 SpA presentaba fallas o defectos que dieron origen a los daños que se demandan.



Foja: 1

Sobre este punto la demanda de autos simplemente no se hace cargo de manera alguna. No hay explicación que indique cuál es el defecto o falla que imputa a la construcción del cual hubiere derivado el daño que reclama.

Esta sola deficiencia implica que la demanda no pueda prosperar. ¿Cómo va el tribunal a fijar la prueba si no puede haber controversia respecto a un requisito legal que la parte demandante ha omitido en su libelo?.

Así las cosas, la demanda debe ser rechazada de plano. De otra forma su parte queda en completa indefensión toda vez que al no haberse indicado defecto alguno por el actor, no ha podido enderezar una defensa sobre ese punto.

V.- Hechos propios del demandante como causa de los daños sufridos.

Para el caso que se estime que se cumplen con los requisitos que permiten seguir tramitando la demanda de autos, alega la falta de responsabilidad de la demandada, pues los daños se han producido por los propios actos del demandante.

Tal como lo reconoce la demanda de autos, el actor ha realizado importantes modificaciones al inmueble que le fuera originalmente vendido, que superan por mucho las que se han enumerado en la demanda.

Así las cosas, prácticamente todos los daños que el actor pretende le sean indemnizados corresponden al exterior de la vivienda, área que fue objeto de severas intervenciones.

Es necesario tener presente que el exterior de la vivienda tiene por objeto servir de patio o bien para la instalación de jardines, y acorde a esa finalidad, se prepara el suelo y se entrega a los primeros propietarios en condiciones de cumplir tal objeto. Las áreas exteriores de la propiedad no están desarrolladas ni preparadas para soportar construcciones o edificaciones de ningún tipo.

En el caso de autos el actor realizó diversas intervenciones en el patio trasero de la casa. Evidente resulta el hecho de haber instalado una piscina



Foja: 1

que estimamos implicó la remoción de más de 30 metros cúbicos de tierra del patio en una excavación de unos cinco metros y medio de largo por unos tres y medio de ancho con una profundidad promedio de unos dos metros.

Como consta en las imágenes aportadas por la actora, esta piscina fue instalada prácticamente pegada a uno de los deslindes de la propiedad, particularmente al muro de contención que lo separa con otro inmueble del loteo. Hace presente que esta instalación no respeta las normas relativas a la distancia mínima que debe tener una piscina con la propiedad vecina que es de un metro y medio.

Es evidente que una excavación de la envergadura indicada y especialmente la ubicación de la misma altera ostensiblemente la dinámica de los suelos que la circundan, originalmente diseñados y preparados por el vendedor para instalar jardines y servir de patio. Igualmente, el hecho que tal excavación y luego la instalación de una piscina, con todo lo que implica el peso de la masa de agua que contiene, afectan las muros colindantes de una manera que no estaba considerada por el diseñador y constructor de la vivienda. Específicamente en el caso del muro de contención que separa la propiedad con el lote vecino ubicado abajo de la piscina, el efecto de la instalación de la piscina por el actor es particularmente dañino y peligroso.

El referido muro de contención tiene una zapata que se extiende por debajo del suelo que lo contiene, esto con la finalidad de darle estabilidad. En consecuencia, si se remueve el suelo sobre la zapata, se altera drásticamente la estabilidad del muro de contención.

Insiste, que no fue su representada la que construyó la piscina, sino el propio actor, por lo cual no se puede imputar daños en dicha edificación a quien no ha participado en su construcción. Del mismo modo no se puede pretender responsabilizar a su representada por daños sufridos en los muros cercanos a la piscina pues la excavación y posterior instalación de un contenedor de agua súper masivo no estaban considerados en ningún cálculo de los muros afectados por dicho cuerpo de agua.



Foja: 1

Lo mismo ocurre con todas las demás intervenciones hechas por el propio demandante consistentes en pavimentos del patio, ampliaciones adosadas a los muros perimetrales, modificación de escaleras, estucos de muros, instalación de pilares, equipos de bombeo y filtro, cambios en muros de contención, modificación del techo de la casa sobre el dormitorio principal y toda otra instalación que no fue parte del inmueble originalmente entregado al actor.

Sin perjuicio, de negar responsabilidad respecto de todos los perjuicios sufridos en las construcciones hechas o intervenidas por el actor y que no estaban contempladas en el diseño original del inmueble, así como en aquellas originales que se afectaron por cambios en el inmueble, pretende destacar, modo de ejemplo, tres casos de modificaciones que son evidentes causas de los daños que el actor pretende le sean reparados por su representada.

En primer lugar el actor cortó el muro de contención interior del patio trasero de su casa con la finalidad de modificar la ubicación de una las escaleras del mismo, corriéndola al centro del patio. Este cambio de diseño del muro afecta indudablemente la funcionalidad y resistencia que fue considerada por el constructor. Por esta razón todos los daños que se atribuyen a su representada vinculados al muro de contención interior del patio encuentran su razón en los propios actos del actor.

Lo mismo ocurre con el revestimiento del referido muro el cual es una obra realizada por el actor y por lo mismo ajena a eventuales responsabilidades de mi representada.

En segundo término, hay una modificación mayor en uno de los muros perimetrales de la propiedad que aparece consignado en las fotografías 2 y 3 del acta de constatación notarial. Ese muro fue cortado por el actor para instalar aparentemente un portón. Nuevamente esta modificación del diseño original, exime a su representada de responsabilidad, toda vez que al modificarse de tal manera el muro se pierden los cálculos originales de resistencias y cargas hechos para una pared completa. Además este muro se



Foja: 1

ve afectado por la modificación de la escalera descrita en el punto anterior, toda vez que se le agrega una carga para la cual no fue diseñado.

Por último, el actor realizó una ampliación adosada a un muro medianero sin contar con autorización alguna y, peor aún, en contravención a la normativa que rige al sector donde se emplaza la propiedad, la cual impide adosamientos. Esta construcción implica una carga no contemplada en el muro lateral de la casa, en el mismo sector donde denuncia el hundimiento de una escalera del patio. No resulta peregrino sostener que esta carga para el cual el muro no estaba diseñado, sumado a la magnitud del sismo ocurrido, implica un factor determinante en el daño sufrido.

En definitiva, no sólo en aquellas obras referidas como "mejoras" en la demanda sino en todas aquellas que fueron efectuadas directamente por el actor no cabe responsabilidad alguna a su representada. Es más, respecto de aquellas construcciones originalmente contempladas en la propiedad que se vieron afectadas por la intervención de construcciones hechas por el actor, igualmente procede eximir a la demandada pues los daños que se puedan haber producido en tales instalaciones tienen su origen en los actos del demandante.

VI.- Falta de legitimidad activa.

El demandante carece de legitimidad activa para demandar por los daños materiales sufridos en el inmueble individualizado en autos, puesto que, como consta en los antecedentes acompañados en la demanda, específicamente en la cláusula décimo segunda de la escritura de compraventa del inmueble del demandado, éste se encuentra obligado a mantener asegurado el inmueble contra riesgos de incendio y sus adicionales, en especial por daños materiales originados como consecuencia de un sismo.

En este caso, el actor tiene su propiedad asegurada contra el riesgo de sismo y entiende que ha hecho efectivo ese seguro, por lo tanto en todas aquellas sumas en que sea indemnizado en virtud de la póliza contratada carece de legitimidad para demandar en esta sede por estos mismos conceptos, aun en este escenario que el actor no contara con este seguro, los daños



Foja: 1

ocasionados por un sismo no son de aquellos que hacen responsable al primer vendedor.

Así las cosas, con la demanda impetrada, el actor pretende un nuevo resarcimiento por los mismos perjuicios, pues será indemnizado prontamente por su compañía de seguros, si es que no lo está ya.

El enriquecimiento sin causa es un principio que irradia nuestro derecho consistente en el repudio de nuestro ordenamiento jurídico a la ganancia obtenida a expensas de otro sin una causa que lo justifique.

En el caso de autos, el demandante busca ser resarcido de los perjuicios que alega haber sufrido con ocasión del sismo ocurrido en enero del presente año. Si al hacer efectivo el seguro se indemniza por dichos perjuicios, ¿Qué se estaría reparando con las sumas que demanda en su libelo? Claramente el pago de dichas sumas no tendría causa, pues con la indemnización se reparan los mismos daños que detalla en su demanda.

En estas circunstancias el actor carece de la legitimidad para demandar la reparación de aquello que ya le fue o le será resarcido por la entidad aseguradora de su propiedad. Debemos tener presente que cualquier régimen indemnizatorio en nuestro derecho tiene el carácter de reparatorio y no permite el enriquecimiento de la víctima.

VII.- Improcedencia de los daños demandados.

Lo primero que corresponde tener presente sobre este punto es que los perjuicios y daños alegados por el actor se circunscriben solamente a los descritos en la demanda y que constan en el documento acompañado por este individualizado como "Acta de comprobación material de hechos."

Dicho lo anterior, corresponde analizar cada uno de los daños alegados por la actora en el acápite "Descripción de los daños sufridos por la vivienda".

En este acápite, específicamente en el punto 2 titulado "daños", se indica que el sismo ocurrido con fecha 19 de enero del año 2019 provocó daños que afectaron "Los muros y tabiques de la vivienda y los pavimentos y



Foja: 1

muros exteriores". Luego pasa a individualizar cada daño separándolos en exteriores e interiores, utilizando la numeración que pasamos a indicar.

2.1 Daños exteriores, como ya hemos señalado previamente, es necesario recalcar que dicho sector fue objeto de diversas e importantes modificaciones y alteraciones realizadas por el demandante, las cuales fueron la causa o tuvieron incidencia directa en todos los perjuicios que alega haber sufrido. Por lo demás, malamente podría la demandada ser responsable de daños en construcciones que ella no realizó, autorizó, fiscalizó y ni siquiera conoció antes del libelo.

Cada daño de este sector merece algunas observaciones:

2.1.1 Muros: En cuanto al daño alegado respecto del muro desnivel n°1, es de suma importancia señalar que éste fue intervenido por el demandante, cortándolo y cambiando la ubicación de una de las escaleras. Cualquier daño que pudo haber sufrido dicho muro es dable concluir que se debió a la alteración estructural realizada por el actor.

2.1.2 Cierros de placas: No son elementos estructurales de por sí, por lo tanto, es normal que frente a un sismo de la magnitud del que se vivió, dichos elementos sufran daños. Como bien dice el demandante, producto del peligro que significaban el estado de las placas luego del sismo, su representada instruyó su retiro, no logrando reponerlas debido a que la piscina construida por el demandante se encuentra pegada al deslinde y no había manera de fijarlas correctamente.

Igualmente en el caso de los cierros de placas resulta necesario considerar que tales instalaciones se vieron indebidamente intervenidas por el actor con la instalación de la piscina y el adosamiento ilegal de una ampliación. En consecuencia el daño alegado tiene un evidente origen en los propios actos del demandante.

2.1.3 Pavimentos: Los daños expuestos en este ítem, como señala el demandante, se encuentran básicamente en el sector de la piscina. Como señalamos, estas "mejoras" fueron realizadas por el actor y su representada desconoce bajo que rigor técnico se construyó la piscina y su entorno,



Foja: 1

desconociendo si se realizaron los procedimientos que requiere cualquier tipo de pavimento de larga extensión.

El suelo entregado en esos sectores, estaba considerado para la realización de jardines, no para pavimentos o estructuras sólidas. En caso de querer llevar a cabo ese tipo de trabajos, resultaba necesario compactar y hacer ensayos que permitan establecer si el suelo está en condiciones de recibir esas construcciones.

2.1.4 Escalas: La afirmación de haber quedado "prácticamente inutilizada" una de las escaleras es falsa. Puede presentar un asentamiento y haberse producido fisuras, pero ello no genera peligro alguno en el uso cotidiano. Además, reitera que este sector, incluido el muro en donde se encuentran las escaleras, fue modificado por el actor, quien ahora pretende endosar toda la responsabilidad a su representada, desconociendo las alteraciones de gran envergadura en el sector que reconoce ser el más afectado por el sismo. En particular y como se describió previamente a la pared colindante a las escaleras el actor adosó una ampliación de su casa sin contar con autorización para ello y en contra de la normativa aplicable a la materia.

Es claro que la referida construcción realizada por el actor afectó el terreno en el que se ubica la escala siendo esta construcción la más probable causa del asentamiento de la misma, toda vez que ejerce una carga sobre el suelo circundante a la escala.

2.2 En relación a los daños interiores señala, que todos los indicados por la actora son normales frente a la intensidad del terremoto ya descrita. Como se aprecia de las fotos acompañadas por la actora, los daños están presentes en elementos no estructurales y/o de decoración de la casa, como lo son por ejemplo las cornisas. Existen reacciones esperadas de estos materiales frente a sismos como el acaecido a principios de año y lo normal y esperable es que ocurran para disipar la energía del temblor.

Insistimos que el daño no es equivalente al defecto o falla. Estos últimos deben ser necesariamente producto de un vicio en la construcción. En cambio, el primero se puede producir aun cuando no haya defecto o falla en la construcción.



Foja: 1

2.2.1 Pisos: Es el único daño descrito en el acápite de daños interiores. Se indica que se registró una ondulación marcada en el piso living-comedor y dormitorio principal, el cual daría cuenta de descensos en el relleno bajo del piso. Lo anterior es una mera suposición que no alcanza a fundamentar la causa del supuesto daño sufrido por el actor. De las fotos acompañadas en ningún caso se evidencia algún tipo de descenso y no se puede determinar cuál es exactamente el daño que habría sufrido el piso si es que alguno ha tenido.

Cabe tener presente además que el eventual desnivel del piso flotante interior difícilmente puede ser considerado como una consecuencia del sismo ocurrido y corresponde establecer si el hecho mostrado en las fotografías se encuentra o no en el margen de tolerancia que las normas y prácticas de construcción que se consideran en nuestro país.

Luego de este detalle, el actor hace un "análisis general de los daños" en el cual repite lo dicho con anterioridad haciendo hincapié en los desperfectos de las tejas de su propiedad. A este respecto nos corresponde hacer referencia al manual de instalación de la teja (de hormigón vibrado, no de arcilla) proporcionado por el fabricante, el cual indica que las tejas se deben fijar 100% en el perímetro y una cada 5 unidades en el interior. Esto con el objetivo de no generar una estructura rígida que puede fisurarse al menor movimiento telúrico, produciendo filtraciones en la techumbre, que serían imperceptibles en corto plazo pero perjudiciales a largo plazo.

Por otro lado, el hecho de haberse caído o soltado algunas tejas en la casa del actor no es indicio de vicio constructivo. Como es de público conocimiento no sólo la casa del actor experimentó alteraciones en sus techos de tejas, lo mismo ocurrió en todas las construcciones del sector e inclusive en numerosos edificios ubicados en el centro de La Serena y otros sectores de la conurbación.

Como afirmó, al principio, ante el inminente peligro que significaban las tejas sueltas en la casa del actor, y antes de establecer cualquier tipo de responsabilidad, Viviendas 2000 SpA dispuso el retiro y cambio de las tejas, trabajo que no fue recepcionado por el demandante debido a que la



Foja: 1

Inmobiliaria no accedió a cambiar tejas en un techo de una de las ampliaciones no autorizadas que realizó por su cuenta.

Luego de la individualización de los daños hecha por el actor, éste pasa a valorizarlos contemplando los siguientes ítems.

1.-Daño emergente: Indica que, conforme a informes técnicos que se habrían realizado por expertos del área de ingeniería (que no individualiza), estos daños se podrían agrupar resumidamente en:

-Descripción general de daños estructurales: El demandante señala que los principales se encontrarían en el muro de contención ubicado en el sector de la terraza y en contrafuertes de contención que se encuentran en el límite poniente de la vivienda, y luego señala que ambas fallas estructurales habrían generado agrietamientos en diversos sectores, confundiendo claramente las fallas y los daños, conceptos absolutamente distintos uno del otro para el legislador.

-Descripción general de daños no estructurales: El actor incluye diversos conceptos dentro de este tipo de daño, llamando poderosamente la atención el daño catalogado de "etc". Esta es otra muestra de la falta de precisión y seriedad en la demanda, si se está indicando al Tribunal qué es lo demandado y cuánto vale, esta referencia a un ítem "etc." Impide saber de qué se trata o cuanto del valor consignado más adelante corresponde a ese rubro.

Dentro de este acápite denominado "daño emergente", el actor acciona por la suma de \$77.650.964.- en lo que aparentemente corresponde a lo consignado en el número I. indicando las reparaciones que habría que realizar, detallando nuevamente los daños sufridos y vagamente en qué consistirían dichas reparaciones, pero en ningún caso valoriza cada reparación, por lo tanto, resulta imposible determinar cómo llega a la cifra antes señalada.

Llama poderosamente la atención que en esta parte incluye como obra a realizar la construcción de una nueva piscina, así como las otras obras que



Foja: 1

no fueron parte original del inmueble vendido. Obviamente esta pretensión es abusiva y ajena al régimen indemnizatorio chileno.

Luego bajo el número II., en lo que denomina "Estudios necesarios", concepto en el cual incluye diagnósticos que al parecer ya habrían sido realizados por "empresas de ingeniería e ingenieros civiles" (que no individualiza), indicando un monto de \$3.892.650.

Posteriormente bajo el número III hace referencia a un alojamiento provisorio mientras duran las obras de reparación: Resulta incomprensible la inclusión de este concepto dentro del daño emergente, pues en ningún caso el eventual e hipotético gasto en alojamiento puede ser considerando dentro de este tipo de daño que consiste en la disminución efectiva del patrimonio, lo que claramente no ha ocurrido. En este punto el valor demandado es de \$2.700.000.

En relación con este ítem, corresponde tener presente que la reparación de los daños que reclama el actor en ningún caso implican la necesidad de desalojar la propiedad; no hay antecedente alguno que evidencie que no se puede habitar el inmueble.

Por último, dentro del daño emergente incluye también una terapia psicológica por crisis emocional: Respecto a este "daño" corresponde tener presente que el demandante en estos autos es don Orlando Meriño, por lo tanto, los daños que puede incluir en su demanda son sólo los que le afectan a él, siendo improcedente considerar una terapia familiar que incluye a personas que no son parte en esta causa.

Además, este concepto no puede comprenderse en el daño emergente por la misma razón del concepto previamente analizado, pues es un daño hipotético que no ha ocurrido.

Finaliza esta parte de la demanda indicando como total del daño emergente la suma de \$86.235.614, suma que ni siquiera coincide con la suma de todos los conceptos con los que compone el ítem daño emergente.

2.-Daño Moral:



Foja: 1

El actor ha indicado para fundamentar este concepto demandado que la casa no se podría usar para los fines para los cuales fue comprada, los cuales claramente son fines habitacionales. Esta parte no comprende como puede ser que no sirva para dicho fin si la casa propiamente tal prácticamente no sufrió daños en su interior y por lo mismo la familia la ha seguido habitando sin problemas 6 meses después de la ocurrencia del sismo.

Como ha señalado, los lugares que sufrieron daños fueron precisamente los modificados por el demandante, por lo tanto, no resulta veraz la afirmación de que la casa no sirve para el fin que fue adquirida.

Por otra parte, en este apartado se detallan los supuestos sufrimientos que habría experimentado la familia del demandante, y finaliza afirmando que todo lo detallado genera un desgaste psicológico y físico para toda la familia. Conforme ya ha señalado, el único demandante de autos es Orlando Meriño, quien ha comparecido en esta instancia demandando perjuicios que habría sufrido, por lo tanto, no es correcto contemplar los supuestos daños sufridos por otros integrantes de la familia, pues ellos no han comparecido solicitando ningún tipo de resarcimiento.

En definitiva, rechaza todos los montos demandados por los supuestos daños sufridos.

Por tanto, en mérito de lo expuesto y de lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcción y demás normas citadas, pide tener por contestada la demanda dirigida contra de su representada INMOBILIARIA VIVIENDAS 2000 SpA y, en definitiva, en razón de los fundamentos de hecho y de derecho esgrimidos, se tenga a bien rechazar la demanda con expresa condena en costas y en subsidio, en caso de estimar que concurre responsabilidad civil de la demandada, se restrinja o limite la indemnización a los daños efectivamente causados y acreditados.

Que en folio 14 con fecha 11 de julio del 2019, se recibió la causa a prueba, resolución modificada en folio 26 con fecha 02 de agosto del 2019.



Foja: 1

Que en folio 89 con fecha 04 de octubre del 2019, se citó a las partes a oír sentencia.

Que en folio 91 y 96 por resoluciones de fecha 07 y 10 de octubre del 2019, fueron decretadas medidas para mejor resolver las que se tuvieron por cumplidas en folio 104 con fecha 19 de noviembre del 2019.

CONSIDERANDO:

EN RELACION CON LA OBJECION DOCUMENTAL.

PRIMERO: Que con fecha 16 de agosto del 2019 la demandada objeta los documentos consistentes en Certificado de recepción municipal; Copia 4 planos estructurales DOM y orden e ingreso municipal; Recomendación diseño para piscinas; Cotización de reparaciones; Certificado Medico Alonso Merino; Certificado Médico y boletas de atención médica Orlando Meriño; Certificado médico y copia boletas Alonso Meriño; Certificado de atención psicológica Alonso Meriño; Certificado médico y copias Boletas Marcela Chayle.

Que cabe hacer presente que del tenor de las impugnaciones del demandado, estos apuntan a introducir, su falta de autenticidad, de manera dubitativa o condicional, lo que cual no es constitutivo de causal de objeción documental, careciendo, por tanto, de hechos constitutivos de la misma, de las cuales haya de ponderar su efectividad, razón por la cual, no serán atendidas.

En cuanto al resto de las objeciones, estas tienden a cuestionar el valor o merito probatorio de los documentos, sin que digan relación con causales de objeción formal que impidan admitirlos tenerlos como medios probatorios, razón también por la cual serán, también, rechazadas;

EN RELACION CON LA TACHA DE TESTIGOS.

SEGUNDO: Que la parte demandante ha tachado la testigo doña Javiera Monserrat Gonzalez Rivera, en virtud de los N° 4 y 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que, la testigo ha declarado que presta servicios remunerados para la Inmobiliaria, también indicó que el



Foja: 1

representante legal de la misma le pidió que se presentará como testigo en este juicio, y en último lugar, afirma que consta en la lista de testigos, que la testigo tiene domicilio idéntico a la demandada.

Que por su parte, la demandada pide el rechazo de la tacha, considerando que a su juicio no fue formulada en forma legal la tacha deducida, toda vez que la demandante alega que la testigo se encuentra al mismo tiempo en casuales de impugnación diversas, esto es, en el N° 4 y 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, no pudiendo, admitirse, en la forma deducida.

Seguidamente pide el rechazo de la tacha, toda vez que, de los dichos de la testigo no se desprende la circunstancia que se encuentra dentro de algunas de las causales de inhabilidad alegada.

Afirma que las preguntas con imprecisas., confusas y no concluyentes. Añade que de la pregunta y respuesta no es posible que tribunal tenga por formulada la causa de inhabilidad sin mayor detalle.

Añade, en cuanto a la persona que le pidió declara en juicio y la indicación de su domicilio no son constitutivas de alguna causal de inhabilidad del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil.

Que de los dichos de la testigo, se puede consignar que aquella presta servicios para Inmobiliaria 2000, siendo aquella, la demandada de autos, al tenor de la pregunta efectuada por la demandante. Asimismo, declara la testigo que presta actualmente servicios para aquella y que recibe una renta de un millones seiscientos mil pesos líquidos.

Que la circunstancia anterior, al prestar la testigo servicios personales en favor de la demandada a cambio de una remuneración, se configuran los elementos esenciales de una relación de subordinación o dependencia, propia del contrato de trabajo, y en tal sentido, se tendrá por establecido que concurre en la testigo la causal N° 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, esto, es que el testigo que es trabajador o labrador dependiente de la parte que lo presenta.



Foja: 1

Se hace presente que, no tiene relevancia que la demandante haya fundado la tacha, además, en el N° 4, del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil.

TERCERO: Que en relación con la tacha del testigo el señor Rodolfo Barrera Espejo, la demandante funda su tacha en la causal del N° 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que el testigo refiere que trabaja con el representante legal de la demandada, en otro proyecto, que se relación con él con frecuencia, lo que a su juicio revela una vinculación entre ambos, que le resta de objetividad, ya que, su jefe directo es quien le solicitó el testimonio en juicio.

Que la demandada alega su rechazo, considerando que de los dichos del testigo este presta servicios para Inmobiliaria Cuatro Esquinas quien no corresponde a la demandada de autos y la circunstancia de relacionarse con su representante legal no es causal de inhabilidad.

Que resolviendo la tacha opuesta esta será rechazada considerando que de los dichos del testigo esta afirma prestar servicios para Inmobiliaria Cuatro Esquinas, la que no es la demandada de autos, en este sentido, la circunstancia de coincidir el representante legal de aquella con la demandada, no resulta un antecedente preciso y concordante que configure la causal de inhabilidad alegada, razón por lo cual, será rechazará;

CUARTO: Que en relación con la tacha del testigo el señor Marco Pastén Rojas, la parte demandante funda la causal de inhabilidad del el N° 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que, a juicio de la demandante, el testigo carece de la imparcialidad necesaria para declarar en juicio por tener un interés directo en su resultado. En efecto la demandante funda su tacha en la circunstancia de que el testigo es ingeniero calculista y resulta responsable del proyecto inmobiliario objeto del juicio, toda vez que de conformidad al artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción (En adelante LGUC), y que su nombre aparece en la escritura de compraventa y por lo tanto, le cabe responsabilidad en los hechos materia del juicio.



Foja: 1

La demandada solicita el rechazo de la tacha., toda vez, que según la demandada, la norma exige un interés pecuniario y directo en el juicio, cuestión que no ocurre en el caso. Señala que la demandante se funda en un hecho hipotético y eventual, ya que requiere en primer lugar, que el demandante gane el juicio para que el testigo pudiera ser responsable, asimismo, señala la demandada que los procedimientos judiciales tienen un alcance relativo y por lo tanto, el resultado del juicio no es oponible al testigo. Finalmente hace presente que nada tiene que ver la eventual responsabilidad legal del testigo con su inhabilidad para declarar. A su vez, tampoco el testigo ha referido algún interés directo, y que además el fundamento de la demandante, es una mezcla con una supuesta relación de trabajo, lo que materia de otra causal no opuesta.

Que resolviendo la tacha deducida, será rechazada, toda vez que la única circunstancia reconocida por el testigo es haber participado como profesional de la construcción del proyecto inmobiliario de la demandada, y en este sentido, las eventuales acciones que en contra del testigo existan y puedan dirigirse, no resulta un hecho grave y preciso que permita inferir un interés directo de carácter pecuniario, es decir, la obtención de una directa ventaja patrimonial a partir del presente juicio, razón suficiente para rechazar la tacha deducida.

EN RELACION CON EL FONDO DEL JUICIO.

QUINTO: Que, en estos autos, compareció don ORLANDO ANTONIO MERIÑO ARANADA, e interpuso demanda de indemnización de perjuicios contra INMOBILIARIAS VIVIENDAS 2000 LTDA, conforme a lo establecido en el artículo 18 Ley General de Construcciones y Urbanismo, mediante la cual ha pretendido hacer efectiva responsabilidad civil le asiste a aquella en su calidad de primer vendedor, con motivo de los daños y perjuicios provenientes de las fallas, defectos, vicios y/o desperfectos en la construcción del inmueble, ubicado Juan Garvizo N° 1661 Loteo Altos del Rosario, comuna de Coquimbo, cuya indemnización solicita, por las sumas y conceptos allí indicados.



Foja: 1

SEXTO: Que, la demandada contestó la pretensión de la contraria en el comparendo de estilo, solicitando el rechazo íntegro de la demanda o en subsidio se limite la indemnización por los daños efectivamente causados, fundando su defensa en los siguientes términos: a) Que la responsabilidad contemplada en el artículo 18 de la LGUC es una responsabilidad estricta calificada y no objetiva, como pretende hacer ver el demandante; b) Que el inmueble entregado a la demandante carece de defectos constructivos y que las fallas constatadas son consecuencia natural de un sismo como el acontecido el 19 de enero del 2019, siendo imputables los restantes daños a las innovaciones o mejoras que introdujo el actor en el inmueble y no a fallas constructivos respecto del inmueble originariamente entregado; c) Que, la demanda carece de un requisito legal al no describir la naturaleza de los desperfectos, cuestión que obliga a su rechazo; d) Que el actor carece de legitimación activa toda vez que los daños causados por el sismo deben resultar cubiertos por el seguro contratado al efecto; d) Que el resto de los conceptos reclamados no resultan constitutivos de daños indemnizables o atribuibles a fallas o defectos constructivos;

SEPTIMO: Que para acreditar sus asertos la demandante rindió los siguientes medios de convicción.

I. DOCUMENTAL:

Documental de folio 1:

- 1) Copia de escritura pública de Contrato de compraventa de fecha 28 de marzo de 2016.
- 2) Certificado de avalúo fiscal emitido por el Servicio de Impuestos Internos, de la propiedad ROL 3405-142 de la comuna de Coquimbo.
- 3) Folleto de publicidad de la vivienda.
- 4) Acta de comprobación notarial de daños suscrita ante notario con fecha 29 de enero del 2019.



Foja: 1

- 5) Certificado de recepción de Obras N°303, de fecha 15 de diciembre de 2015.

Documental de folio 49:

- 6) Certificado de Dominio Vigente de la Propiedad a nombre de Orlando Meriño del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo de fecha 14 de junio del 2019.
- 7) Copia de inscripción de dominio de fojas 8.607 N° 4.230 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 2016.
- 8) Copia de Escritura Pública de fecha 28 de marzo de 2016,
- 9) Certificado Avalúo Fiscal ROL 3405-142-.
- 10) Permiso de Edificación.
- 11) Certificado de Recepción Municipal de Obras N°303, de fecha 15 de diciembre de 2015
- 12) Orden de ingreso por copia Permiso Edificación y Recepción Municipal.
- 13) Especificaciones Técnicas Vivienda - Firmadas.
- 14) Copia de cuatro Planos Estructurales DOM y Orden de Ingreso Municipal.
- 15) Acta de comprobación notarial de daños.
- 16) Boleta honorarios Inspección Notarial.
- 17) Acta respaldo visita Post Venta.
- 18) Recomendaciones diseño para piscinas.
- 19) Cotización reparaciones 18.02.2019.
- 20) Certificado Médico Alonso Meriño.
- 21) Certificado Médico y copia boletas de atención médica Orlando Meriño.



Foja: 1

- 22) Certificado Médico y copia boletas de atención médica Alonso Meriño.
- 23) Certificado Atención Psicológica Alonso Meriño.
- 24) Certificado Médico y copia boletas de atención médica Marcela Chayle.
- 25) Folleto de publicidad de la vivienda.

Exhibición documental de folio 76:

- 26) Memoria de cálculo y especificaciones técnicas Proyecto estructural viviendas B-140 Loteos Altos del Rosario IV.
- 27) Especificaciones técnicas vivienda modelo “B-140” Sup. 140.00 m2 Loteo “Altos del Rosario, IV Etapa”.
- 28) Certificado de urbanización de agua potable, de fecha 23 de octubre del año 2015, emitido por Aguas del Valle S.A.
- 29) Plano proyecto de instalación de agua potable domiciliaria, lámina 1 de 8.
- 30) Plano proyecto de instalación de agua potable domiciliaria, lámina 2 de 8.
- 31) Plano proyecto de instalación de agua potable domiciliaria, lámina 3 de 8.
- 32) Plano proyecto de instalación de agua potable domiciliaria, lámina 4 de 8.
- 33) Plano proyecto de instalación de agua potable domiciliaria, lámina 5 de 8.
- 34) Plano proyecto de instalación de agua potable domiciliaria, lámina 6 de 8.
- 35) Plano proyecto de instalación de agua potable domiciliaria, lámina 7 de 8.



Foja: 1

- 36) Plano proyecto de instalación de agua potable domiciliaria, lámina 8 de 8.
- 37) Certificado de instalaciones de agua potable y alcantarillado de fecha 23 de octubre del año 2015, emitido por Aguas del Valle S.A.
- 38) Plano proyecto de instalación de alcantarillado domiciliario, lámina 1 de 9.
- 39) Plano proyecto de instalación de alcantarillado domiciliario, lámina 3 de 9.
- 40) Plano proyecto de instalación de alcantarillado domiciliario, lámina 4 de 9.
- 41) Plano proyecto de instalación de alcantarillado domiciliario, lámina 5 de 9.
- 42) Plano proyecto de instalación de alcantarillado domiciliario, lámina 6 de 9.
- 43) Plano proyecto de instalación de alcantarillado domiciliario, lámina 7 de 9.
- 44) Plano proyecto de instalación de alcantarillado domiciliario, lámina 8 de 9.
- 45) Plano proyecto de instalación de alcantarillado domiciliario, lámina 9 de 9.
- 46) Certificado N°470 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de fecha 26 de octubre del año 2015.
- 47) Plano de pavimentación Loteo Altos del Rosario IV: Plano 1 de 4. Planta general-Detalles, Perfiles, Tipos.
- 48) Plano de pavimentación Loteo Altos del Rosario IV: Plano 2 de 4. Perfiles Longitudinales.



Foja: 1

- 49) Plano de pavimentación Loteo Altos del Rosario IV: Plano 3 de 4. Perfiles Longitudinales.
- 50) Plano de pavimentación Loteo Altos del Rosario IV: Plano 4 de 4. Evacuación de aguas lluvias. Detalle.
- 51) Informe de ensayo oficial de fechas 13 de octubre, 17 de noviembre y 11 de diciembre del 2014, emitidos por LACEM S.A Laboratorio Control y ensayos de materiales, respecto de Obra Condominio Altos del Rosario III.
- 52) Diagrama que hace referencia a las consideraciones que hay que tener para la construcción de piscinas en el Loteo Altos del Rosario.

II. TESTIMONIAL: Consistente en las declaraciones de doña Angélica Rosales Rocha; de don Jorge Neira Alvarez y; doña Viviana Sanhueza Riffo. **A) Declaración de doña Angélica Rosales Rocha:** al punto tres del auto de prueba, declara que no lo sabe, afirma que don Orlando Merino le compró su vivienda a Inmobiliaria Viviendas 2000; que el primer vendedor es Viviendas 2000; Al punto cuatro refiere que sí, es efectivo, lo sabe y le consta porque ha estado al interior de la casa, el terreno bajó considerablemente con ello las escaleras del patio; las panderetas al suelo; las escaleras de cemento se partieron, ya que cedieron, detalles internos como fisuras en los muros, también presencié que en el entretecho no se habían terminado detalles como el aislamiento, también habían tarros de pinturas y tejas, habían alrededor de sesenta tejas al suelo, la casa estaba completamente con desperfectos, que recuerdas las fisuras en las paredes y del piso, de afuera de la casa, si hay daños y del piso al interior, no se fijó en particular; añade que en los que más se fijó fue que bajó el terreno, en las fisuras en las escaleras, el patio se sentía totalmente desnivelado, la terraza se desprendió de las paredes, en su borde, se apreciaban las fisuras y las panderetas en el suelo; Que se pueden ver fallas en los muros de contención. Lo que le hace



Foja: 1

pensar que no fueron hechos como debieron; al punto seis, señala que es efectivo, que el demandante no lo ha pasado bien con su familia, Marcela está con un tema médico debido a una depresión, adquirieron la vivienda que no es barata y verse con este tema sin resolver, y con miedo por otro terremoto, lo que sabe porque lo ha presenciado y se lo ha contado Marcela, ya que el testigo pasa por fuera de su casa, y en algunas ocasiones se ha detenido a saludarla y para preguntarle cómo sigue su salud; añade que el más afectado es el hijo de Marcela, ya que la situación que están pasando sus padres, le ha afectado emocionalmente. Al punto siete, declara que sabe que tienen una piscina. Añade que sabe que el patio tenía un desnivel, con un muro de hormigón armado que sostiene la primera terraza, amplio y plano, la primera terraza y el patio. Refiere que la vivienda original fue entregada con terraza exterior, una terraza con un cerámico que comienza desde el living comedor hasta la pieza matrimonial, tiene una baranda de fierro que va inmersa en el muro de hormigón armado que sostiene esta terraza. Que no fue don Orlando quien modificó la terraza original fue Viviendas 2000; en cuanto a la piscina refiere que es una piscina rectangular, aproximadamente de seis metros ubicada en el patio de más abajo, sobre la estructura, no sabe. Al punto nueve, señala que si estaba autorizado por la Inmobiliaria, lo sabe porque a su marido también le mandaron un plano donde podían construir la piscina, hablaban que había un muro de hormigón armado, que sostiene la primera terraza y en el plano se veían las dimensiones de metraje. Que las indicaciones técnicas de la Inmobiliaria fueron dadas por el ingeniero calculista de aquella, cuyo nombre no recuerda. Señala que se imagina que contaba con los permisos y autorizaciones para construir la piscina, lo sabe por las conversaciones con los vecinos, no vio físicamente los permisos.

B) Declaración de don Alexis Neira Alvarez: al punto dos, refiere que es efectivo, lo sabe porque es vecino y ubica la casa, es una vivienda nueva. Al punto tres, señala que si, es efectivo, lo sabe porque vive en el sector. Al punto cuatro, señala que se



Foja: 1

presentan fallas estructuras tanto al interior como exterior, y de terrenos, las fallas serian grietas que atraviesan el patio completo desde el portón de la calle hasta la otra propiedad colindante, que atraviesa la propiedad de Juan Garvizo N° 1661, llegando hasta la propiedad 1660. Esa grieta viene desde la calle y pasa por todo el suelo. En cuanto a la descripción de las fallas, refiere que hay un hundimiento de la terraza a lo cual se desprende desde el muro inicial de extremo a extremo, de la casa, por todo el sector, se hizo una grieta por todo el contorno de la casa, que llegó hasta la zona de lavandería, en el sector del patio, donde es suelo, por la grieta mencionada la falla en las panderetas con la casa colindante. Lo más grave fue en el sector del patio y de terrazas ya que se produjo el hundimiento de terreno. El piso interior, de la casa tuvo desperfectos como grietas y al pisar, se sentía hueco. Lo sabe porque posteriormente al sismo empezaron a juntarse como vecinos y comenzaron a inspeccionar las casas y cuando llegaron a la casa del señor Meriño, visualizó que el desastre era tremendo y en conjunto con él, los llevo a hacer un recorrido por toda su casa para que pudieran ver todas las fallas que se habían producido; que es efectivo que don Orlando le comentó que se acercó a la Inmobiliaria igual que el testigo, para ver que hicieran una evaluación de los daños ocasionados por el sismo, y que habría respondido que activara el seguro, tiene entendido que el señor Meriño activó el seguro y hasta el momento no ha tenido ninguna respuesta. A punto seis, es efectivo, daños psicológicos y también económicos, lo sabe porque sus hijos jugaban con el hijo de don Orlando, en su casa, pero debido al evento sísmico el patio está deshabilitado por seguridad, añade que ha visto a don Orlando Meriño, triste y demacrado, producto de lo que está pasando hoy en día, y a la fecha no ha tenido ninguna respuesta. Por conversaciones con don Orlando tuvo que sacar un crédito para poder hacer reparaciones menores en el domicilio, para tratar de hermosear un poco más la casa. Añade que los daños acaecidos han afectado el valor de la casa ya que nadie va querer comprar



Foja: 1

esa casa con esos daños que tuvo estructurales y de terreno. Piensa que los daños económicos son de alrededor de 4500 Unidades de fomento. Prosigue, que don Orlando fue asesorado por un ingeniero civil, uno calculista y con arquitectos, en base a presupuestos. Señala que don Orlando y su familia se encuentran en terapias psicológicas. Al punto siete, señala que es efectivo, que recuerda que el señor Meriño por una lluvia del año 2017, tuvo hundimiento en el sector de la terraza, por lo cual llamó a post venta de la Inmobiliaria y ellos le repararon completamente la terraza con la diferencia que se la dejaron hasta el sector de la lavandería, instalaron luces y dejaron pilares para que pudiese construir el techo de la terraza. Con eso don Orlando cerró el sector de la lavandería. Sobre el muro de contención en la baranda instaló pilares de madera que se adhirieron a los pilares metálicos que venían con el muro de contención, instalando vidrios, construyó también una piscina y una bodega para el sector bombas, cerró la terraza con madera y policarbonato, todo lo sabe porque lo habría visto. Añade que la casa venía con el muro de contención construido. Añade que en una oportunidad el señor Meriño le mostró la terminación de la terraza nueva que le había construido la Inmobiliaria, entonces él le manifestó que a diferencia de la anterior, ahora se la habían dejado más extensa y con eso él podría cerrar su logia o lavandería. Si está adosado al muro en el sector del comedor. La piscina está ubicada en el sector del patio y desconoce sus medidas técnicas, solo sabe que está en el patio y debe estar a un metro a algo del muro de ambos vecinos. Señala que don Orlando construyó radieres y pisos de la piscina y que no conoce las dimensiones. Al punto nueve, señala que no lo sabe, que no sabe si hay que sacar permiso para construir dentro de su propiedad. Al punto once, si es efectivo, lo sabe porque el sector Meriño le comentó que había activado el seguro, que tiene entendido que aun no le han pagado ese seguro.

C) Declaración de doña Viviana Sanhueza Riffo: Al punto dos señala que, si es efectivo lo sabe porque la testigo compró una



Foja: 1

casa en calle Mirador Sur. Al punto tres, señala que sí lo sabe porque la testigo también compró una casa en el sector, y a la misma Inmobiliaria. Al punto cuatro, señala que es efectivo, si presenta fallas en su construcción; se hundió el terreno; los cierres se movieron; y algunos de cayeron; la terraza se separó de la construcción; varias fisuras grandes; lo que sabe porque lo vio personalmente. Tuvo problemas en el techo, ya que se cayeron varias tejas en el dormitorio de su hijo, lo sabe por lo que le contaron, el piso también tenía problemas de desnivelación, eso lo vio, en la lavandería tenía fisuras grandes, me parece que son estructurales, en las terminaciones de zócalos, entre el cielo y el muro también, la casa quedó con muchas fisuras y muy feas, también en la escalera del patio, está muy separada y fisurada, un muro de contención que da la casa también está muy inclinado, este muro separa el patio de abajo de la terraza. Señala que la fisura que vio está en entre la casa y la terraza; otra en la lavandería y; otra en el patio. Al punto seis, señala que cree que si, le ha producido o un daño material, monetario, desgaste en la familia supone, desgaste psicológico, debe ser un monto alto ya que su casa presenta mucho daño. Que cree que, si se afectó emocionalmente a don Orlando, psicológicamente, aunque no es perito, hubo un desgaste en la familia. Señala que don Orlando debió efectuar reparaciones en la casa para hacerla habitable. Al punto siete, señala que no tiene conocimiento de eso.

III. PERICIAL. Consistente en los informes periciales evacuados por ingeniero civil don Guillermo Vial Leiva y el perito psicólogo doña Joselin del Carmen Caballería Contreras. **A) Informe del perito Guillermo Vial Leiva que concluye:** i) Los documentos técnicos que forman parte del proyecto son insuficientes para haber construido con condiciones técnicas que aseguren la estabilidad en el tiempo. La ausencia de un estudio de mecánica de suelos implica un grave incumplimiento a la normativa vigente. Así también, falta un proyecto de muros de contención, generado por un ingeniero calculista, tanto en la



Foja: 1

vivienda estudiada como en las otras que componen el loteo y que presentan importantes desniveles. Esta situación implica que no existe una garantía mínima de que los muros sean estables, principalmente frente a sismos de gran magnitud. ii) Los resultados de la compactación medida con el ensayo Densidad in situ, al metro es de 71% para ambas calicatas, lo cual indica que la compactación es insuficiente. La recomendación técnica para rellenos con este tipo de suelo (arena limosa), de manera de evitar asentamientos, es que la compactación alcance a lo menos 90% de la densidad máxima compactada seca. iii) Los daños en el patio y terraza se deben a deformaciones y/o asentamientos de los rellenos. Esto se debe a que el suelo al no estar adecuadamente compactado y ser afectado por una fuerza dinámica (como un sismo) está sujeto a que sus partículas se reordenen, disminuyendo los espacios interiores de la masa de suelo, y con ello bajando el volumen total, por lo que en la superficie se acusa un hundimiento. Asociado a lo anterior, un suelo en estas condiciones también es posible que presente, al momento de someterse a un sismo, fenómenos de comportamiento fluido (licuefacción) que produce deformaciones irregulares en su extensión. iv. De los resultados de la calicata N°1 se puede suponer que la vivienda se fundó sobre rellenos no controlados y con un grado de compactación muy pobre, siendo incluso posible que no se haya procedido con ninguna compactación. Además, los asentamientos producidos en la casa se deben a que el suelo de relleno donde se fundó no tiene una compactación adecuada para este tipo edificación. Por otro lado, para suelos de Arena Limosa debe tener un mejoramiento en su sello de fundación con un suelo de relleno estructural y la vivienda no lo tiene. v). La construcción de la piscina requiere permiso de la Dirección de Obras Municipales, lo que no se constató que se haya realizado. Sin embargo, no alteró el resultado de los daños acaecidos, ya que las muestras de suelo bajo esta, que no fueron alterados en su construcción, también presentan deficiencias de compactación, causa de los daños. vi)



Foja: 1

Como conclusión final los daños causados por el asentamiento del suelo son producto que el suelo no tiene una compactación adecuada. Por lo que el asentamiento producido por el sismo es por una mala o nula compactación del suelo. vii.) Los daños menores, como cierros de placas, techumbres, cielo, terminaciones, son de bajo avalúo, considerando, según experiencia unos 500 UF.

B) Informe pericial de doña Joselin Caballeria Contreras: que concluye que el peritado presenta una sintomatología clínica correspondiente a un Trastorno adaptativo mixto, con ansiedad y estado de ánimo depresivo (F43.22) sintomatología depresiva producto de un trastorno depresivo mayor grave sin síntomas psicóticos con síntomas melancólicos. (F32.2). La sintomatología descrita por la profesional que suscribe es referida a consecuencia de los hechos ocurridos que dan inicio a la presente causa, lo cual es corroborado mediante el análisis y triangulación de los datos arrojados por los test aplicados. Siendo posible pesquisar, indicadores claros, respecto a que la sintomatología se inicia como consecuencia a factores externos y situacionales y no presenta características atribuibles a rasgos estables y/o crónicos de la personalidad y funcionamiento habitual de don Orlando. Por tanto es posible señalar que se aprecia sufrimiento psicológico, que ha mermado sus recursos y potencialidades, a nivel cognitivo, afectivo, e interpersonal provocan un impacto perturbador, promoviendo altos niveles de inseguridad y ansiedad, situándolo al borde del derrumbe emocional. Donde además, vale destacar, que dichos síntomas aparecen afectando su valía personal y su despliegue interpersonal, afectando por ende, áreas de funcionamiento esencial del sujeto. Por tanto, tras la presente evaluación orientada a dar respuesta al objetivo pericial encomendado por este tribunal, es posible indicar que según el resultado de la evaluación diagnóstica existe: Certeza del daño, certeza del nexo causal, subsistencia del daño, y certeza de la cuantía del daño y que don Orlando Meriño Aranda, presenta indicadores claros e daños a nivel psicológico y moral.



OCTAVO: Que por su parte, la demandada rindió la siguiente prueba:

I. DOCUMENTAL: Documentos de folio 48:

- 1) Cotización N°719 de fecha 10/09/2015 realizada a don Orlando Antonio Meriño Aranda;
- 2) Plano Vivienda tipo “B-140” Loteo “Altos del Rosario IV Etapa” Coquimbo aprobado con fecha 22 de enero del año 2015 por el Director de Obras de Coquimbo.
- 3) Folleto publicitario del proyecto Altos del Rosario de la inmobiliaria Viviendas 2000 al cual pertenece el inmueble objeto de autos.
- 4) Certificado de Recepción definitiva de edificación N°303, de fecha 15 de diciembre del año 2015, relativo a 57 viviendas ubicadas en Avenida Mirador Sur S/N en Loteo Altos del Rosario IV Etapa, cuyo propietario es Inmobiliaria Viviendas 2000 limitada.
- 5) Certificado de Recepción Definitiva de obras de urbanización N°30 de fecha 15 de diciembre del año 2015.
- 6) Copia comunicado con fecha 20 de enero del 2019 emitido por Inmobiliaria 2000;
- 7) Copia correo electrónica de fecha 04 de octubre del 2017.
- 8) Copia documento de recomendaciones para la correcta ejecución de piscinas.
- 9) Constancia de recibo de documentación de fecha 27 de julio del 2016.
- 10) Copia carta de 29 de julio del 2016 de Inmobiliaria 2000.
- 11) Acta de recepción definitiva N°213.
- 12) Acta de entrega de 29 de julio del 2016.



- 13) Acta de respaldo post visita.
- 14) Copia de un correo electrónico 21 de enero del 2019.

Exhibición de documentos de folio 57:

- 15) Póliza de seguro N° 20319839, Liberty Seguros; Anexo 2 cuadro resumen de cobertura y Certificado de cobertura.
- 16) Informe final de liquidación Machard Ajustadores, siniestro N° 1658515;
- 17) Formulario de denuncia de siniestro de 24 de enero del 2019, Banco Estado Corredores de Seguro;
- 18) Acta de inspección N° 5214 de Machard Ajustadores de 01 de febrero del 2019.

II. TESTIMONIAL: Consistente en las declaraciones de don Jorge Olivares Valdivia, Rodolfo Barrera Espejo y Marco Pastén Rojas. **A) Declaración de don Jorge Olivares Valdivia:** al punto cuatro, refiere que, en la estructura no, solo daños en la parte exterior de la vivienda, que son anexos a la vivienda. Esto lo sabe porque cuando lo visitó, vio el daño de la piscina y del cierre perimetral, en este caso, de placas, añade que el testigo es ingeniero constructor y que en esa calidad fue. Añade, que la vivienda fue vendida en estructura más cierre perimetral, en la cual el cliente construyó una piscina y reforzó un muro perimetral del fondo del patio, en este caso, en la cual, el terreno el patio no está capacitado para reconstruir, previo a una evaluación de mecánica de suelo, solamente vivienda y cierre perimetral, no se entregan con piscina. Precisa que los terrenos están capacitados para pasto, flores, adocretos y nada de recibir cargas. Lo anterior en cuanto terreno del patio de la casa. Señala que realizó una visita en febrero del 2019, aproximadamente, fue por motivo de unas placas que estaban expuestas a caerse. Precisa que la estructura de la



vivienda viene con una terraza a la salida del dormitorio suite y living. En esa vivienda son de dos patios, el patio 1 que tiene la terraza mencionada anteriormente y el patio 2, no tiene nada, es solamente apta para recibir jardín, flores y adocretos, como lo mencionó anteriormente. Al punto siete, refiere que sólo observó una modificación en la logia cuando visitó la vivienda, la piscina, el muro de contención y modificación de la escala del doble patio; señala que la piscina tiene menos de un metro y medio de un muro colindante del vecino; que la estructura de logia se apoyaba en el lado lateral de la parte del muro de la logia. **B)**

Declaración de don Rodolfo Barrera Espejo: Al punto cuatro señala que no es efectivo, lo que sabe porque realizó una visita a la vivienda, posterior al sismo de enero del 2019, al revisar en qué condiciones quedó la vivienda después del temblor, revisó solamente el patio y encontró un desplazamiento de la piscina, dado su carácter de ingeniero constructor, atribuyo a la mala ubicación de la piscina y a una estructura de bloque se colocó al costado de la piscina. El propietario le señaló que el había construido la piscina y el muro de bloque. Al punto siete, señala que si hubo modificaciones, el dueño construyó la piscina, un muro de bloque, que era para darle resistencia a la piscina, también realizó un mejoramiento en la terraza, en lo que se refiere al revestimiento tipo cerámica e iluminación, esto lo recuerda que lo hizo adicional. Añade que la piscina está ubicada al costado del muro colindante con la otra casa. El muro también esta colindante con la otra vivienda, y el mejoramiento de la terraza es a la salida de la vivienda entre la vivienda y la piscina; Que la distancia entre la piscina y el muro es de 50 cm. Es un muro en terreno de don Orlando Meriño. Entiende que el deslinde poniente al cual se le hace consulta, esta emplazado donde efectivamente es el muro medianero, no sabe cuántos metros hacia abajo,



no hizo, medición de eso. Al punto ocho señala que es efectivo, debido a la carga que tiene la piscina en el muro medianero y el muro adicional. Los daños sufridos en los revestimientos de la terraza son propias del sismo al tener diferentes materiales cuyo comportamiento es lógico ante un sismo. Esto daños son los que aprecio en su visita al terreno en febrero del 2019. Que el propietario estuvo presente en las visitas, que le explicó todo acerca de las modificaciones que realizó; que don Orlando no le hizo presente daños estructurales solo se remitieron al patio; que se dio respaldo de esa visita firmando el testigo y el propietario. Precisa que no realizó ningún estudio a causa de su visita, pero basado en su profesión entiende que la densidad del agua es una tonelada por metro cubico, la piscina está ubicada en un borde de un desnivel, adicional se le carga con un muro de albañilería de bloques adosado al muro medianero, por lo que, por lógica, ante un sismo, todo ese peso de la piscina con agua más el muro de bloque, busca una salida que en este caso, es por donde está el desnivel; añade que no revisó ningún plano ni memoria de cálculo del muro de contención. Sin embargo, las panderetas que son del adosamiento no tienen estudios, son panderetas que solo son para separar, no son muros de contención. **C) Declaración de don Marco Antonio Pastén Rojas.** Al punto cuatro, señala que no se presentan defectos, esto lo sabe, porque posterior al sismo, fue citado a hacer una evaluación de diversas viviendas del sector dentro de la preocupación de la empresa dadas las características sismológicas del movimiento, las cuales están fuera de la habitualidad de sismos históricos en la zona, dentro de las visitas, se visitaron alrededor de 25 viviendas, donde como ingeniero calculista pudo entender la mecánica del movimiento en el sector, dado que los problemas no se generaron en la vivienda, más bien en los cierres perimetrales u obras complementarias



dentro de la misma vivienda. De la revisión completa efectuada presencialmente por su persona, ninguna de las vivienda, en lo que se refiere a su estructura, mantenía daño de carácter estructural, más bien se identificaba daño perceptible en las tejas, producto de la aceleración vertical que tuvo ese sismo en particular. Explica, que un daño estructural en una edificación se provoca y visualiza con la aparición en los muros soportantes, entendiendo los muros soportantes aquellos ejecutados en hormigón armado, fisuras o agrietamientos con una angulación de alrededor de 45 grados centesimales. Esto, en forma práctica, para el entendimiento, es ver desde un vértice inferior del piso de un muro, hasta el vértice anterior opuesto, un agrietamiento a lo largo de la totalidad del muro. Un daño como ese indica que la capacidad cortante del muro fue superada por el esfuerzo cortante inducido por el movimiento sísmico. Dicho lo anterior, ninguna de las vivienda sufrió un daño ni fisura alguna de ese estilo, sólo se visualizó trabajos de materialidades distintas, que es un sismo de grado 8 en la escala de Mercalli, calificado como sismo severo, según su clasificación, e acuerdo a la norma., que todo elemento de ese tipo no estructural, inclusive, puede colapsar en forma total. Para el entendimiento, para el tabique interior de una vivienda, como es el caso de algunas de estas viviendas, podría incluso para un sismo como el sufrido, haber colapsado. Cosa que en ninguna de las viviendas se apreció, por tanto, debe aclararse el entendimiento conceptual y de definición, de falla estructural., la falla estructura en esta vivienda, no ocurre y más aún, los elementos de terminación se comportaron de mejor manera de lo esperado. Son embargo, indica y reitera que debido a la componente vertical de este sismo, existieron los ya mencionados desprendimientos de tejas de revestimientos, los cuales no son elementos estructurales de la vivienda. Que aclara que



no existe falla estructural en base a lo dicho anteriormente y que los análisis y estudios son apreciativos y de daño evidente. Al punto siete, si se realizaron modificaciones a la vivienda entregada inicialmente. Tiene conocimiento de la ejecución de la piscina, modificación de la escalera del medio, patio e incluso de un muro lateral a la piscina. La piscina es colindante con el muro perimetral poniente. Que no entrego indicaciones sobre la piscina. Al punto ocho, si es efectivo dado que son construcciones que no fueron entregadas por la Inmobiliaria y agrega que no existió ningún daño en la vivienda en sí, en sus estructura. Precisa para el caso, de la piscina, que para emplazar una estructura, en este caso, una piscina, la cual, al menos cuenta con 30 metros cúbicos, para su llenado y considera que un metro cubico de agua pesa una tonelada, para ejecutar una obra como esta debieron haberse realizado estudios claros y profesionales de la carga de estas 30 toneladas sobre el muro poniente de cierre. Lo que se visualiza es que la carga en su mecánica de suelos, empujará el muro en un ángulo de 45 grados de forma lateral, con lo cual, la recomendación para ejecutar una obra como esta, es que la fundación de la piscina no cargue bajo ninguna punto de vista la fundación del muso que la contiene. Agrega que, la situación de esta vivienda de acuerdo a su experiencia y cálculos reiterativos actualmente debería ser evaluada por un posible daño a los vecinos del lado poniente.

III. CONFESIONAL. Consistente en la declaración de don Orlando Meriño. A la pregunta una, señala que no es efectivo, las modificaciones que se realizaron su propiedad, partieron por parte de Inmobiliaria 2000, quienes modificaron la terraza, extendiéndola hasta la pared colindante con su vecino, que da al sector de la lavandería, instalándole conexiones eléctricas y pilares para poder



eventualmente colocar sombrilla. A la pregunta dos, señala que no es efectivo, debido a que la misma Inmobiliaria cuando se le vendió la propiedad o antes de venderle la propiedad, le indico que se podían hacer piscinas y quinchos porque era un patio grande. Eso fue lo que se le indicó. De hecho, preguntó a la Inmobiliaria si le podían indicar que tipo de piscina podía realizar y cómo la podía realizar y ellos le entregaron un documento, que en realidad se lo entregaron a todos los vecinos., para que se guiaran en eso para realizar la piscina. A la pregunta tres, la modificación del techo a que se refiere, el cielo y el dormitorio esta tal cual se lo entregó la Inmobiliaria, lo que se realizó fue una extensión de la sombrilla de la terraza, partiendo del concepto que la Inmobiliaria la había dejado para que el pudiera realizarla. A la pregunta cuatro, afirma que para poder normalizar la situación comentada, necesita la información de la primera modificación, que le hizo la inmobiliaria con respecto a la terraza y al adosamiento de la lavandería, cuando hicieron los cimientos de ese sector, y la parte eléctrica para poder complementar la información y si corresponde normalizar lo que le están indicando, mientras no tenga eso, no puede comenzar a normalizar. Partiendo de la base de que ellos fueron los que le modificaron la lavandería y la terraza y se adosaron al muro vecino. A la pregunta cinco, quiere separar las osas, la construcción que se indica con las modificaciones y ampliaciones que se hicieron a la casa, comenzaron cuando tuvo socavones y desplazamiento de la terraza provocadas por la lluvia del año 2017, donde la Inmobiliaria se hizo responsable de lo ocurrido, originariamente, su terraza era desde el dormitorio matrimonial hasta el living comedor, la inmobiliaria desarmó toda la terraza y le hicieron una terraza partiendo desde el dormitorio hasta la lavandería, modificándose completamente lo que originariamente era. Adicional a eso,



realizó una instalación de bases para instalar pilares y dejándole conexión eléctrica. Añade que lo que hizo fueron mejoras en la casa, hermosear la casa, colocar madera, cerámico, antideslizante, forget, el muro de contención de hormigón armado que divide su patio en dos niveles, donde están empotradas barandas fue realizado por la Inmobiliaria, se lo vendieron así, el patio se hizo para áreas verdes como indica la Inmobiliaria, pero ese muro ya estaba instalado en su patio cuando le entregaron la casa, eso quiere dejarlo claro para que no piensen que esa construcción la hizo él, con respecto a lo mismo, tiene una piscina en el patio, que es una obra menor la cual se la hizo una empresa que realiza trabajos de piscina y según la norma. Explica que, el muro poniente de su piscina el eje de la cota esa hacia su sector, la panderetas están en su propiedad por lo que no se aplica la ley de medianería. A la pregunta seis, como bien indicó, que la piscina que se hizo en el patio no necesita permiso, por ser una obra menor y estar dentro de la norma y como explicó anteriormente, las modificaciones o ampliaciones de su propiedad partieron por la Inmobiliaria, por lo que como indicó, necesita que le entreguen la información de esa modificación, por lo tanto, es efectivo que en algunos casos y en otros, no es efectivo. A la pregunta siete, como indico anteriormente, necesita de parte de la Inmobiliaria las modificaciones e intervenciones que realizó en su terraza y lavandería, que no eran originales de su propiedad, y referente a lo mismo, le da a entender que ellos deben tener avanzada esa parte para poder complementarla con la suya, se imagina. A la pregunta ocho, es efectivo porque la constructora le entregó una información para poder realizar la construcción de la piscina y se imagina que sí, se le entregó esa información, la Inmobiliaria ya hizo el estudio para instalar la piscina, a su entender ellos le hicieron los estudios, esa información se la



entregó la inmobiliaria y está firmada por el calculista de la Inmobiliaria, por lo que se entiende que el estudio fue realizado por parte de ellos. A la pregunta diez, es efectivo, cada vez que uno adquiere un crédito hipotecario, por lo que está asociado el seguro, el cual revisó. Es un derecho de lo que incluye la compra de la propiedad y no tiene relación con la garantía que cubre la Inmobiliaria, son apartes. A la pregunta doce, señala que si es efectivo, la activación que fue indicada por la Inmobiliaria. Primero fue hablar con ellos para que fueran a revisar su casa, y la única respuesta que le indicaron que activara el seguro, aparte de los daños respecto al seguro, lo único que se le hizo a su casa, fue contar las tejas y reponerlas, ni siquiera repararon el cielo ya que se hicieron forados en el cielo del segundo piso, producto de las tejas quedando inhabitable ciertos sectores de la casa, ese era el dormitorio de su hijo. A la pregunta trece, en primer lugar a la fecha de hoy, no se le ha pagado nada con respecto al seguro, esta todavía en trámite, porque la aseguradora tiene un liquidar al Banco y el Banco ve la forma, si es que corresponde pagarle, durante todos estos meses que ha estado esperando tuvo que sacar un préstamo para hacer reparaciones al interior de la casa para poder habitarla y que estaba parcialmente inhabitable.

IV. PERICIAL: Consistente en el informe pericial de la perito Gloria Llambias Abatte, que concluye: Sobre los daños que hoy presenta la vivienda periciada se puede señalar lo siguiente: Mayoritariamente los daños o defectos, se deben a obras introducidas por el propietario y que fueron técnicamente mal ejecutadas por desconocimiento del comportamiento estructural de los elementos constituyentes de una estructura impactando negativamente a lo existente. Debido al sismo ocurrido el 19 de enero de 2019, se observan daños en la propiedad existente y en lo ejecutado posteriormente por el propietario,



Foja: 1

dada su magnitud y profundidad, el sismo, no sólo impactó a esta vivienda sino que a un gran porcentaje de edificaciones de la región. Al respecto, indicar que ante esta situación, quienes han respondido para la reparación de los daños y otros siniestros, son las compañías de seguros mediante la activación de las correspondientes pólizas.

NOVENO: Que, cabe consignar que es un hecho no controvertido que la demandada Inmobiliaria Viviendas 2000 SpA, resultó propietario y primer vendedor de la vivienda ubicada en Juan Garvizo N° 1661, Altos del Rosario de Coquimbo, que corresponde al sitio número uno de la manzana cuatro, del LOTEJO Altos del Rosario IV Etapa, de la ciudad y comuna de Coquimbo, lo que además se acreditó con la copia de escritura pública de compraventa de fecha 28 de marzo del 2016 y la copia de inscripción de dominio de fojas 8.607 N° 4.230 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, correspondiente al año 2016;

En efecto, de los documentos arriba reseñados aparece que el demandante Orlando Meriño Aranda compró y adquirió para sí, el sitio uno, de la manzana cuatro, del Loteo Altos del Rosario IV Etapa, de calle Juan Garvizo N° 1661 de parte de la demandada Inmobiliaria Viviendas 2000, quien le vendió y transfirió en dominio, no contravirtiendo la demandada su carácter de vendedor y primer propietario, considerando especialmente que el título anterior recae sobre un lote de mayor extensión, como acontece con los nuevos proyectos Inmobiliarios.

DECIMO: Que, en este sentido, tal y como se ha referido, la demandante ha pretendido efectiva la responsabilidad civil contemplada en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción (en adelante LGUC), norma que en lo pertinente reza; *“El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios” (...).*



Foja: 1

A su vez, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, contenida en el Decreto Supremo n° 47 del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo de 1992, contiene las disposiciones reglamentarias permitentes, puesto que regula el procedimiento administrativo, el proceso de planificación, urbanización y construcción, y los estándares técnicos de diseño y construcción exigibles, además de aportar algunas definiciones respecto del propietario primer vendedor y proyectista (artículo 1.1.2) y el régimen de responsabilidad de los mismos, del constructor y otros profesionales (artículos 1.2.3, 1.2.4, 1.2.6, 1.2.9, 1.2.11, 1.2.12, 1.2.13), reiterando en este sentido las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en esta materia.

DÉCIMO PRIMERO: Que, del análisis de la normativa precedente es posible colegir que el “Propietario Primer Vendedor” tiene responsabilidad, y como tal, deberá resarcir, todo daño y perjuicio derivado de fallas o defectos en la edificación que haya enajenado previamente a un tercero.

En tal sentido, la causa de este daño o perjuicio causado, debe encontrarse en las actividades previas, coetáneas y/o ulteriores a su construcción, al abarcar el desarrollo de una proyecto habitacional, no solo la construcción en sus aspectos estructurales (obra gruesa), y terminaciones (obra fina), sino, también las obras posteriores, que se realizan luego de su terminación, pero que se ejecutan igualmente bajo su supervisión y dirección.

En razón de lo anterior, es que son de cargo del “Propietario Primer Vendedor”, las fallas procedentes de la incorrecta observancia de las obligaciones impuestas por la normativa legal y reglamentaria al “Constructor de la Obra”, relativas a la ejecución de la construcción y urbanización, y que tengan su génesis de suyo, en el uso de materiales o insumos defectuosos en la construcción.

Esta responsabilidad es estricta o integral toda vez que, tal como se ha transcrito, el propietario primer vendedor responde de todos los daños y perjuicios que deriven de todo el curso constructivo y que deben observarse estrictamente en las regulaciones técnicas para materializar una edificación,



Foja: 1

a saber, desde el inicio de la obra y hasta el cumplimiento de los plazos de prescripción de las acciones indemnizatorias que contempla la LGUC.

DÉCIMO SEGUNDO: Que, discurre de lo consignado que, de estas obligaciones establecidas por la Ley, el “Propietario Primer Vendedor” no puede excusarse ni eximirse bajo ningún respecto, como tampoco pedir su fraccionamiento, pues está llamado directa y principalmente a satisfacer los daños y perjuicios derivados de aquellas fallas o defectos de elementos constructivos o de instalaciones hasta por el término de 05 años contados desde la recepción definitiva de la obra, salvo se acredite caso fortuito o fuerza mayor.

DÉCIMO TERCERO: Que, asentado lo anterior, y una vez esclarecida la naturaleza e implicancias de la responsabilidad atribuida a la demandada Inmobiliaria Vivienda 2000, corresponde desentrañar si en la especie, se configuran los presupuestos de la responsabilidad objetiva u estricta al tenor de las normas antes referidas, esto es, si se ha acreditado la falla o defecto constructivo en el inmueble del demandante y si estos, han causado daños al actor.

Que, en orden a acreditar la existencia de dichos presupuestos de la acción deducida, la parte demandante rindió Informe del perito judicial e ingeniero civil don Guillermo Vial Leiva, quien concluye que, los daños o desperfectos que enuncia, particularmente aquellos causados en el sector del patio y terraza del inmueble de actor, se deben a una falla constructiva, cual es, la falta de compactación suficiente del relleno del Lote donde se emplaza el inmueble.

En efecto, prescribe el perito que los estudios de suelo ejercidos en el predio del actor (ensayo de suelos), arrojó una compactación insuficiente, toda vez que, dicha compactación alcanzó sólo un 71%, teniendo presente que para dicha clase de suelo (Arena limosa) se recomienda una compactación de un 90% de densidad máxima compactada.

En este sentido, el movimiento sísmico acontecido, provocó deformaciones y asentamientos en el relleno del predio, toda vez que, al no estar adecuadamente compactado y ser afectado por la fuerza dinámica, el suelo



Foja: 1

se encuentra sujeto a que sus partículas de reordenen, disminuyendo los espacios interiores de la masa del suelo y con ello bajando el volumen total, por lo que dicha falta de compactación es la causa del hundimiento en el terreno. Añade que, dicha falla constructiva unida al movimiento sísmico, causa fenómenos de compartimiento fluido (licuefacción) que produce deformaciones irregulares en su extensión. Precisó aún más el perito, y señaló que la vivienda se fundó en rellenos no controlados, con un grado de compactación muy pobre, siendo posible que no se haya procedido con ninguna compactación.

Además, añadió que los asentamientos producido en la casa, se debe a que el suelo de relleno, donde se fundó, no tiene la compactación adecuada para este tipo de edificación. Por otro lado, para suelos de tipo *arena limosa*, como es el caso, se debe tener un mejoramiento en su sello de fundación con suelo de relleno estructural y la vivienda, no lo tiene.

Que en tal sentido, analizada la metodología adoptada por el perito, la que en sus observaciones y conclusiones aparece revestida del rigor técnico propio de la *lex artis* que ejerce en su calidad de Ingeniero Civil, proporcionando a este tribunal elementos que permiten formarse convicción sobre la existencia de algunos defectos técnicos constructivos, en particular el ensayo de suelo practicado en el inmueble del demandante, ha permitido acreditar la falla o defecto constructivo en el inmueble, consistente en la falta de compactación del relleno de suelo, lo que de suyo es una falla estructural de la vivienda, y que aquella causó los daños en el patio, terraza y el piso del inmueble, pericia que valorada conforme a las reglas de la sana crítica de conformidad a lo dispuesto por el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, permite concluir la existencia de los daños que da cuenta, el origen de los mismos, en cuanto *defectos o fallas de construcción*, ya referidos.

DÉCIMO CUARTO: Que, tal como se señaló anteriormente, tanto el propietario y primer vendedor tiene responsabilidad objetiva u estricta, es decir, no es necesario analizar la culpa de los demandados, sino que basta con acreditar por la demandante la existencia de fallas o defectos en la construcción para hacer efectiva su responsabilidad, toda vez, que el factor



Foja: 1

de imputación es el concepto de “*falla o defecto*” de construcción, resultando irrelevante la causa que lo originó.

Aquí se requiere para desencadenar la responsabilidad del demandado, que el adquirente pruebe el defecto, falla o error en la construcción.

En estos términos que, es aquel defecto constructivo, *el factor de imputación objetivo contra el demandado*, en términos de que se trata de un incumplimiento de una obligación de resultado, toda vez que, la construcción debe estar exenta de defectos, siendo responsable por los daños que puedan derivarse de dicho incumplimiento.

DÉCIMO QUINTO: Que, habiéndose establecido precedentemente la existencia de fallas o defectos en la construcción consistente en la falta de compactación del suelo, atendida el tipo de relleno y el tipo de construcción, es que la demandada deberá indemnizar todos los perjuicios derivados de aquel y que se acrediten en virtud de la prueba rendida.

DÉCIMO SEXTO: Que, determinado como ha quedado la existencia de fallas o defectos en la construcción, y establecida la obligación legal sobre la demandada en su calidad de propietario primer vendedor, procede analizar la existencia del daño causado, correspondiendo a la parte demandante acreditar tanto la existencia como el monto de los perjuicios o daños sufridos.

En efecto, para la procedencia de la acción indemnizatoria es necesario, además, determinar la existencia de perjuicios, esto es, todo detrimento que sufre la víctima en su persona y en su patrimonio.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, en tal sentido, se estará nuevamente a la prueba pericial para establecer la existencia y cuantía de los daños materiales causados en el inmueble del demandante y que derivan de la falta de compactación del suelo, a saber: a) Los daños consistentes en cierre de placas, techumbres, cielo, terminaciones por la suma de UF 500; b) La corrección del muro colinda hacia al poniente cuyo reemplazo corresponde a un valor de UF 1000; c) La corrección y reemplazo del muro de terraza por la suma de UF 500; d) la recolocación de los rellenos por la suma de



Foja: 1

UF 500 y, e) la verificación del estado de la vivienda del actor por la suma de UF 500;

Que con relación a los restantes desperfectos y daños alegados por el demandante en su libelo y que no han sido consideradas en la pericia referida, se estimaran como no concurrentes por el Tribunal, ya que no se logró acreditar el factor de imputación y la causalidad entre aquel y los daños, por lo demás, no fueron valorizadas por otro medio de prueba suficiente para formar convicción al respecto, razón por la cual serán desestimados.

DÉCIMO OCTAVO: Que con relación al daño moral causado al actor, se estará al Informe pericial que da cuenta de un trastorno de ánimo que le aqueja y que deviene de los defectos de su vivienda constatados desde el año 2019, y en este sentido, considerando que, la pérdida de una vivienda que sirve de residencia principal para la familia, del cual, el actor es el padre de familia, es un elemento estresor y de exigencias emocionales en cualquier persona normal enfrentado a idéntico escenario, considerando la frustración de su expectativas dentro de un proyecto de vida a desarrollar, el temor al desplome de la vivienda, elementos que sirvan para dar cuenta de un cuadro consistente en un *trastorno adaptativo mixto con ansiedad y estado depresivo*, cuadro psicológico que se tendrá por acreditado, y que refleja da cuenta la lesión a las facultades psíquicas del demandante, lo que resulta constitutivo de un daño moral real y significativo, cuyo valor se avalúa en la suma de \$5.000.000. Haciendo respecto de las sumas antes señaladas, expresa mención que la demandante en su libelo pretensor no solicitó se aplicaran intereses y/o reajustes a su respecto

DÉCIMO NOVENO: Que, con relación a la prueba pericial consistente en el informe de doña Gloria Llambias Abatte, aquel no permitió adquirir convicción en cuanto a sus conclusiones, toda vez que se fundan en una mera observación física de la perito, sin describir otra metodología diversa o apoyarse en otros elementos del proceso, que permita dar fuerza a sus conclusiones., y en este sentido, tal y como se ha referido, se ha dado valor probatorio a la pericia del demandante por sobre esta.



Foja: 1

VIGÉSIMO: Que con relación a las restantes alegaciones de la parte demandada, no resultaron atendidas, conforme a lo razonado el presente fallo, considerando que, en primer término, tal como se ha dicho, la calificación de los desperfectos constructivos y el factor de imputación atribuible a la demandada, junto a los daños imputables a dichas fallas constructivas, fueron materia de prueba y su calificación jurídica es un aspecto en donde el tribunal es soberano en su ejercicio. Por su parte, tampoco serán atendida, la alegación en torno a la contratación de un seguro en caso de sismo, considerando que el actor ha ejercido la acción contemplada en el artículo 18 de la LGUC, esto es, la indemnización por daños causados por defectos de construcción, lo cual resultó acreditado, siendo procedente la indemnización por esta vía y no siendo obstáculo, la que proceda en virtud de los restantes daños causados a causa de un sismo y ajenas al factor de imputación ya referido.

VIGESIMO PRIMERO: Que la prueba no ponderada no altera lo concluido.

Y teniendo presente además lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcción; artículos 341 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; artículos 1556, 1558 y 1698 del Código Civil, se declara:

I.- Que se hace lugar a la demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad civil derivada de vicios de la Construcción de vivienda nueva, del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción interpuesta por doña **MARÍA GABRIELA CALDERÓN ALVAREZ**, en representación de don **ORLANDO ANTONIO MERIÑO ARANDA**, en contra de **INMOBILIARIA VIVIENDAS 2000 LIMITADA**, representada legalmente por don **MANUEL FRANCISCO QUINTEROS UGARTE**, y en consecuencia la demanda deberá pagar al actor lo siguiente:

A) Por concepto de daño emergente la suma de \$85.006.530 equivalente a 3.000 Unidades de Fomento, calculada esta suma al valor que mantiene dicha unidad al día del hoy.



C-1359-2019

Foja: 1

B) Por concepto de daño moral la suma de \$5.000.000.

II.- Que no se condena en costas a la parte demanda por no haber sido esta totalmente vencida.

ROL C 1359-2019

Dictada por don Vladimir Hernando Jofré Hidalgo, Juez Subrogante del Tercer Juzgado de Letras de Coquimbo

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Coquimbo, veintiocho de Enero de dos mil veinte**



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

A contar del 08 de septiembre de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>