

FOJA: 204 .- .-

**NOMENCLATURA** : 1. [40]Sentencia  
**JUZGADO** : Juzgado de Letras de Colina  
**CAUSA ROL** : C-9339-2019  
**CARATULADO** : ZAPATA/INMOBILIARIA LAGUNA NORTE S.A.

Colina, dieciocho de junio de dos mil veinticuatro

**VISTOS**

A folio 1, con fecha 6 de noviembre de 2019, comparece RODRIGO ANDRES MARTINEZ ALARCON, abogado, cédula nacional de identidad número 10.766.858-6, domiciliado en Moneda N° 812 of 301, comuna de Santiago, en representación de: 1. **AROL JAN ARENAS WILSON**, chileno, casado, administrativo, cédula nacional de identidad número 16.422.519-4, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650, casa 73, Albatros, comuna de Lampa; 2. **LEONARDO PEREA CASTRO**, colombiano, casado, ingeniero industrial, cédula nacional de identidad para extranjeros número 23.477.337-2, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650, casa 43 A, Albatros, comuna de Lampa; 3. **CATHERINNE LISSETTE CORDOVA JORQUERA**, chilena, soltera, empleada, cédula nacional de identidad número 15.976.743-K, domiciliada en Avenida La Montaña Norte N° 3650, casa 12 A, Albatros, comuna de Lampa; 4. **LAUTARO CABRERA SANDOVAL**, chileno, casado, empleado, cédula nacional de identidad número 10.091.151-5, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650, casa 92 A, Albatros, comuna de Lampa; 5. **ROGER FEDERICO BRECHT CASTILLO**, chileno, casado, empleado, cédula nacional de identidad número 21.849.759-4, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650, casa diez A, Albatros, comuna de Lampa; 6. **GIOVANNA CAROLINA ANDREA ZAMORANO FIORA DEL FABRO**, chilena, casada y separada de bienes, técnico en comercio exterior, cédula nacional de identidad número 12.636.658-2, domiciliada en Avenida La Montaña Norte N° 3650, casa 72 A, Albatros, comuna de Lampa; 7. **LUIS ALBERTO CABRERA FLORES**, venezolano, casado, ingeniero informática, cédula nacional de identidad para extranjeros número 24.278.121-K, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650, casa 24 A, Albatros, comuna de Lampa; 8. **ROBINSON DANILO CASTRO PÉREZ**, chileno, soltero, ingeniero en la madera, cédula nacional de identidad número 14.468.299-8, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650, casa 52 A, Albatros, comuna de Lampa; 9. **GONZALO**



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

Código: EXYGXXHLXXG

**IVÁN AVILA GUTIERREZ**, chileno, casado, ingeniero en prevención de riesgo, cédula nacional de identidad número 14.130.429-1, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650, casa 2 A, Albatros, comuna de Lampa; 10. **CINDY VALESKA ALVARADO DEL CANTO**, chilena, soltera, empleada, cédula nacional de identidad número 17.256.097-0 y **VÍCTOR HUGO ZAPATA NEIRA**, chileno, soltero, empleado, cédula nacional de identidad número 16.123.424-9, ambos domiciliados en Avenida La Montaña Norte N° 3650, casa 35 A, Albatros, comuna de Lampa, quien dedujo demanda colectiva indemnizatoria por los daños y perjuicios provenientes de las fallas o defectos en la construcción, a través del procedimiento especial establecido en el Párrafo 2° del Título IV de la LPC, con las salvedades indicadas en el artículo 19 de la LGUC, en contra de la empresa **INMOBILIARIA LAGUNA NORTE S.A.**, sociedad del giro de su denominación, Rut.: 76.125.603-3, representada legalmente por don JAIME DEL VALLE SWINBURN, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número 7.060.504-k, y/o JOSÉ MARTIN BLANCO GARCÍA, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número 5.122.238-5, todos con domicilio, para estos efectos, en calle Los Militares N° 6.191, piso 11, comuna de Las Condes, Santiago.

Expuso que la responsabilidad que le asiste al propietario primer vendedor, en la materia que nos ocupa, es de naturaleza objetiva, situación que se desprende del tenor literal del artículo 18 de la LGUC, en cuanto dispone 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"*.

Argumentó que el profesor Hernán Corral Talciani, indica que en materia de reparación de daños producidos en las construcciones dedicadas a uso habitacional, no existe un único régimen jurídico de responsabilidad que resulte aplicable, sino una pluralidad de regímenes. Pero, superpuestos al derecho común, existen dos estatutos especiales sobre daños producidos por la construcción: el del Código Civil, integrado por los artículos 2003, 2004 y 2324, y el de la Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC), compuesto por sus artículos 18 y 19.

Señaló que ambos estatutos no tiene mayor relevancia si existe un vínculo contractual o no entre el demandante y demandado, por lo que no se producen diferencias importantes entre responsabilidad contractual o extracontractual. Precisando que



ambos estatutos son regímenes de responsabilidad objetiva, en el sentido de que eximen al demandante de la necesidad de probar dolo o culpa en la conducta del demandado.

Explicó que en tal sentido, dentro del estatuto especial de la LGUC se atribuye responsabilidad sin culpa al "propietario primer vendedor" (artículo 18 inc. 1° LGUC). Es decir, se trata de la constructora que vende o del empresario inmobiliario que manda construir para vender.

Aseguró que la demandada tiene la calidad de propietario primer vendedor, y la responsabilidad que le asiste es de naturaleza objetiva, por ende no se requiere acreditar dolo ni culpa.

Sin perjuicio de lo anterior, manifestó que independientemente que la acción deducida en estos autos dice relación con incumplimientos a la LGUC, en el marco de cualquier relación de consumo aplican en lo pertinente las normas que a favor de los consumidores establece la Ley de Protección al Consumidor (LPC).

Sostuvo que la LPC, establece con la calidad jurídica de básicos e irrenunciables para los consumidores, los siguientes derechos que aplican a la cuestión debatida en estos autos: 1. El derecho a una información veraz y oportuna sobre los bienes y servicios ofrecidos, su precio, condiciones de contratación y otras características relevantes de los mismos, y el deber de informarse responsablemente de ellos. 2. La seguridad en el consumo de bienes o servicios, la protección de la salud y el medio ambiente y el deber de evitar los riesgos que puedan afectarles; 3. El derecho a la reparación e indemnización adecuada y oportuna de todos los daños materiales y morales en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por el proveedor, y el deber de accionar de acuerdo a los medios que la ley le franquea...". Añadiendo que el artículo 4 de la normativa citada, dispone que: *"Los derechos establecidos por la presente ley son irrenunciables anticipadamente por los consumidores."*

En relación al consumidor de inmuebles, advirtió que, por las características propias del producto, la generalidad de dichos consumidores se encuentra en desventaja de información respecto del proveedor. Esto, ya que la compra o adquisición de un inmueble, ya sea casa o departamento, no es algo que se realice habitualmente, por lo que probablemente el consumidor carece de la experiencia o el conocimiento necesario para poder reconocer la totalidad de factores que inciden para concluir que el producto es de buena calidad.

En ese sentido, sostuvo que la desigualdad en la información presente en un contrato que tenga por objeto la transacción de inmuebles es considerablemente mayor que en la generalidad de actos de consumo, por lo que la obligación del productor, o en este caso, del constructor, es aún mayor.



Indicó que, de esta manera, no podemos esperar que el individuo que adquiere un inmueble o vivienda asuma el riesgo del producto una vez que acepta el contrato, sino más bien es de esperar que quien construye actúe de buena fe, haciendo buen uso de las normativas presentes en nuestra legislación en relación a la construcción de edificaciones, considerando las condiciones propias de nuestro país.

Añadió que, no es muy difícil concluir, en base a la experiencia cotidiana, lo trascendente que se hace para el ser humano la adquisición de una vivienda, acto que traerá aparejada una enorme inversión monetaria por parte del adquirente, y que por lo mismo, implica un esfuerzo de proporciones, que probablemente se realizara solo una vez en la vida. En estos términos, y por la importancia que conlleva, quien se haga dueño o propietario de una vivienda, busca en ella un símbolo de estabilidad, de seguridad, de permanencia. Buscando un hogar duradero, que lo proteja de los riesgos o peligros con los que se convive en el entorno social y natural. Por lo tanto, quienes construyen inmuebles deben saber que la edificación no solo debe ser relativamente estable, sino lo suficientemente segura y confiable para entregar a sus consumidores la durabilidad consecuente al trascendente acto de consumo que se realiza.

Afirmó que en atención a lo explicado, pesa el deber de conducta en cuanto al nivel de calidad entregado en este tipo de productos. Dicho estándar se basa en el nivel de calidad prometido al consumidor o razonablemente esperada por él, al momento de realizarse el acto de consumo, en virtud del fin que con el bien se persigue. Dicho deber de calidad constituye una obligación de resultado, en el entendido de que no se espera que el fabricante actúe con mediana prudencia o diligencia, sino que efectivamente se obliga a una cosa determinada, a un resultado: que la construcción sea de buena calidad.

De otra parte, manifestó que los inmuebles pertenecen a una categoría particular de bienes, a los cuales se les denomina "bienes de confianza", por cuanto el consumidor tarda mucho y hasta a veces no se entera nunca de la calidad del bien o servicio adquirido. Indicando que los inmuebles son adquiridos por el consumidor -ante la imposibilidad de cerciorarse inmediatamente de la calidad de los mismos- confiando en la condición de experto del proveedor.

En cuanto a los hechos, relató que sus representados adquirieron las viviendas ubicadas en el Conjunto Habitacional Condominio Laguna Norte Tres, Sector Albatros de Valle Grande, emplazado en la comuna de Lampa. Explicando que si bien, las decisiones de compra que motivaron a cada una de las familias que representa son particulares, pueden destacar entre ellas, los atractivos del lugar, cercanía con puntos de interés familiar (trabajo, colegios de sus hijos, familia, etc.), las comodidades



ofrecidas en el proceso de venta, elementos de seguridad ofertados, etc.; características que hacían de los bienes adquiridos, una oportunidad de buena calidad de vida y desde el punto de vista financiero, una atractiva alternativa de inversión, por la posibilidad de venta futura que representaba cada bien en particular, su plusvalía y el entorno en general.

Expuso que no obstante a lo anterior, las motivaciones antes referidas se trasformaron en una frustración y en una desagradable sorpresa, que de sueño pasó a pesadilla, al percatarse sus representados, de la existencia de distintos defectos de construcción, entre los que destacan, sin que la enumeración sea taxativa, la identificación de diversas filtraciones, malas instalaciones sanitarias, fugas, problemas de presión de agua, presencia de humedad y hongos en piso, techos y muros, cañerías y pisos mal instalados, terrenos desnivelados, descuadre en puertas de accesos, tabiques desaplomados, fachadas dilatadas, problemas eléctricos, ventanas con problemas de sellos, mal estado de urbanización, grifería y sellos defectuosos, muros medianeros defectuosos, citofonía que no funciona, mala aislación y ventilación, entre otros, los que dan cuenta de haberse entregado a sus representados un producto defectuoso, con fallas constructivas graves, que ponen en serio riesgo, no sólo los sueños y motivaciones de la adquisición, sino que además, la integridad y salud de las personas, viéndose expuestos a una serie de incomodidades, transversales a todo el núcleo familiar, por lo que ha significado entre otros, todo este proceso de identificación, estudios e impacto de los defectos y los ineficientes mecanismos de intervención, que han tenido que sufrir a consecuencia de los desastrosos hallazgos.

Indicó que los defectos señalados, sin duda corresponden a aquellos derivados de la mala calidad en la construcción de las viviendas, y en específico, de sus elementos constructivos o de las instalaciones, afirmación que se encuentra respaldada tanto en la uniforme jurisprudencia en la materia como en las pruebas que acompañará.

Hizo presente que el desconcierto e indignación sufridos resultan comprensibles, por sobre todo, considerando que se trata de viviendas nuevas y el deber de profesionalidad que las empresas del giro deben tener en la construcción de este tipo de bienes.

Manifestó que los incumplimientos señalados y las fallas o defectos que adolece la construcción de las casas del conjunto habitacional Condominio Laguna Norte Tres, Sector Albatros de Valle Grande, en representación de los propietarios, interpone esta demanda colectiva indemnizatoria por los daños y perjuicios provenientes de las fallas o defectos en la construcción, a través del procedimiento especial establecido en el Párrafo 2° del Título IV de la Ley N° 19.496 con las salvedades indicadas en el artículo 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, Decreto N° 458.



Argumentó que la pretensión indemnizatoria ejercida en estos autos está asentada en diversas disposiciones legales de nuestro ordenamiento jurídico, tales como, el principio de Intangibilidad de los Contratos, consagrado en el artículo 1545 del Código Civil, que no hace más que establecer el carácter de obligatorio de las estipulaciones contractuales, así como la imposibilidad de los contratantes de desafectarse unilateralmente de su cumplimiento. Principio que también está presente en el marco de la LPC, con un alcance más amplio que la propia normativa general citada, por cuanto según se desprende del artículo 12 de la LPC, los ofrecimientos dirigidos al público consumidor también adquieren fuerza vinculante para las partes, por lo que concluyó que al desatender la demandada dichos cuerpos legales, lo que se desprende de la circunstancia de no hacerse cargo de daños y perjuicios con ocasión de los defectos y fallas que derivaron de la construcción del conjunto habitacional indicado, dan cuenta del incumplimiento respectivo, y por lo tanto, de la necesidad jurídica y legal de indemnizar por los daños y perjuicios ocasionados.

Precisó que la demandada debe reparar e indemnizar a los adquirentes consumidores por todos los daños y perjuicios causados con ocasión de las fallas o defectos en la construcción del conjunto habitacional Condominio Laguna Norte Tres, Sector Albatros de Valle Grande. Estos daños, se extienden tanto al daño material (daño emergente y lucro cesante), como al daño moral, tal como lo señala el artículo 19 N° 4 de la LGUC.

Adicionó que, en la especie, cada uno de los demandantes ha sufrido una aflicción provocada por la verdadera calidad y estado de lo que compró "nuevo", precisamente para acceder a las prestaciones y servicios propios de algo "nuevo", pero que en realidad distó mucho de aquello. Precisando que, esa aflicción o frustración es consecuencia necesaria, inmediata y directa de las fallas y defectos de los inmuebles que cada uno adquirió del demandado. Asegurando que el daño es evidente y debe ser indemnizado en un monto prudencial, pues la legislación aplicable no restringe las indemnizaciones al daño material o patrimonial.

Señaló que es un hecho público y notorio que las inmobiliarias promocionan y publicitan sus proyectos, que se jactan públicamente de los atributos de las viviendas que venden, y que estimulan a los clientes potenciales para que las prefieran frente a otras empresas. De ordinario recurren al expediente de la "casa piloto", siempre de muy buen estándar y bien presentada. Mientras que llegado el momento decisivo, es decir comprada y pagada, la realidad frustra al adquirente. Indicando que los desperfectos en muchos casos son reparados y vuelven a fallar una y otra vez. Se soportan las incomodidades, malos ratos y frustraciones de vivir en algo que realmente no funciona. Debiendo soportar entre otros, las visitas de los maestros enviados por la post venta etc.





En consecuencia, sostuvo que lo que la demandada debe resarcir a título de responsable de los daños o perjuicios con ocasión de las fallas o defectos en la construcción de los proyectos inmobiliarios, esto es daño emergente, lucro cesante y daño moral. Indicando que conforme lo establece el artículo 51 N° 2 de la LPC, en este tipo de demandas, bastará señalar el daño sufrido y solicitar la indemnización que el juez determine, conforme al mérito del proceso, la que deberá ser la misma para todos los consumidores que se encuentren en igual situación.

Previas citas legales, solicitó tener por interpuesta demanda colectiva indemnizatoria por los daños y perjuicios provenientes de las fallas o defectos en la construcción, a través del procedimiento especial establecido en el Párrafo 2° del Título IV de la Ley N° 19.496, en contra de la empresa ya individualizada y, en definitiva, acceder a las siguientes peticiones concretas:

1. Condenar a la demandada al pago de las indemnizaciones correspondientes, por concepto de daño emergente, por los perjuicios efectivamente causados a los adquirentes consumidores, esto es, el daño producido en las viviendas de los demandantes, todos y cada uno de los gastos en que han debido y en que deban incurrir aquellos, con ocasión de las fallas o defectos en la construcción de los respectivos inmuebles. Lo anterior, con reajustes e intereses legales.

2. Condenar a la demandada al pago de las indemnizaciones correspondientes, por concepto de lucro cesante por los perjuicios efectivamente causados a los adquirentes consumidores, esto es, todo aquello que dejaron de percibir con ocasión de las fallas o defectos en la construcción de los respectivos inmuebles, con reajustes e interés legales.

3. Condenar a la demandada al pago de las indemnizaciones correspondientes, por concepto de daño moral, considerando todas las molestias, desilusiones e inconvenientes que han debido experimentar los adquirentes consumidores del conjunto habitacional, no olvidando las molestias y angustias que fueron traspasadas al grupo familiar de cada uno de los consumidores. Lo anterior, con reajustes e interés legales.

4. Condenar a la demandada a cualquier otra indemnización y/o reparación que este Tribunal estime conforme a derecho.

5. Ordenar, de conformidad con el artículo 53 C de la Ley N° 19.496, que la demandada proceda a enterar las indemnizaciones y reparaciones, directamente a los consumidores afectados y, sin necesidad de la comparecencia de aquellos.

6. Dar aplicación en la sentencia definitiva, a lo previsto en el N° 5 del artículo 19 de la LGUC, procediendo a determinar los grupos o subgrupos que correspondan, conforme a lo establecido en los artículos 53 A y 53 C, 54 C, estos últimos, de la Ley N° 19.496.



7. Ordenar las publicaciones indicadas en la letra e) del artículo 53 C de la Ley N° 19.496.

8. Que el Tribunal condene ejemplarmente en costas a la empresa demandada.

A folio 5, con fecha 30 de noviembre de 2019, comparece RAMÓN CIFUENTES OVALLE, abogado, domiciliado en calle Miraflores 222, piso 27 Sur, Santiago, apoderado judicial de la demandada, quien contestó la demanda solicitando su rechazo en todas sus partes, con costas.

Expuso que los actores reunidos y concertados en el número suficiente que, de acuerdo a la ley, permita el ejercicio de acciones colectivas, inventan aparatosamente una inexistente responsabilidad civil de su representada, de tipo resarcitoria, en su calidad de propietario primer vendedor de casas construidas en el conjunto denominado "Condominio Laguna Norte Tres". Indicando que el libelo confunde lo que son los defectos y deficiencias que toda construcción es susceptible de tener y que se reparan en especie a través del servicio de post venta, con lo que son los vicios y defectos constructivos, generadores de responsabilidad civil, dada su entidad y envergadura, cual no es el caso.

Explicó que, en la especie lo que ha ocurrido es que las casas construidas, y sin mediar culpa o negligencia de su representada, han presentado ciertas deficiencias menores, inherentes a toda actividad constructiva, en que inciden diversos factores, las cuales han sido debidamente atendidas a través del servicio de post venta, cuestión bastante diversa a los exagerados dichos de la demanda, los cuales con un evidente propósito enriquecedor antes que resarcitorio, pretende artificialmente convertir estas situaciones, en un caso de responsabilidad civil indemnizatoria, como si se estuviera en presencia de defectos constructivos relevantes y que escapan a las ordinarias deficiencias constructivas que se advierten una vez concluida la edificación y a la que la misma se encuentra expuesta por natura.

Añadió que el libelo se refiere a los presuntos defectos constructivos, de manera totalmente genérica y abstracta, a través de una lista, que artificialmente se abulta, lo que únicamente constituye un solo defecto en las terminaciones de las casas, llegando al extremo de señalar que la enumeración de dichos defectos no sería taxativa, proceder inadmisibile, desde el momento que la demanda debe contener una exposición precisa y clara, esto es, no genérica o indeterminada de los hechos que sustentarían la acción resarcitoria. Indicando que aquello constituye un proceder abusivo de su parte y que dificulta objetivamente la defensa de su representada, frente a meras acusaciones al voleo y que buscan más impresionar al tribunal que apoyar, racionalmente, una serena convicción.





Aseguró que el libelo padece de tal grave error, de confundir lo que son los defectos constructivos constitutivos de responsabilidad civil, con aquellas meras deficiencias en las terminaciones o defectos constructivos de menor envergadura o entidad, inherentes a toda edificación, y que se corrigen a través del servicio de post venta prestado por la vendedora, lo que constituye una forma de reparación en especie de los daños, excluyente de otras pretensiones resarcitorias.

Señaló que lo que verdaderamente daría origen a la responsabilidad civil, conforme al artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, son "las fallas y defectos" de la edificación, precisando que no toda falla da origen a responsabilidad resarcitoria, sino solamente aquellas que provienen de un vicio de construcción.

En consecuencia, afirmó que para que exista responsabilidad resarcitoria que permita perseguir el pago de indemnizaciones pecuniarias, es menester la real o efectiva concurrencia de vicios constructivos, y no meros defectos o deficiencias en lo edificado, pues esto último es inherente a toda actividad constructiva, mencionando que lo que se ofrece por el constructor es la conformidad de la obra, asumiendo, dentro de ella, las eventuales reparaciones, que son objeto integrante de dicha conformidad, pues ninguna obra perfecta ha salido de la mano del hombre.

Manifestó que se trata de una garantía y no de una acción resarcitoria, habiendo fallado los demandantes de modo sustancial o esencial al intentar su infundada acción, pues su representada, no ha incumplido la obligación de garantía.

Precisó que de antiguo, la actividad de la construcción y los resultados dañosos que de ella pueden derivarse, han merecido especial atención del derecho, dadas ciertas peculiaridades que presentan, en cuanto a la manera de producirse el evento dañoso, en cuanto a la envergadura que puede alcanzar él mismo, y también por el interés general que puede verse afectado, entre otras circunstancias. Sosteniendo que la construcción presenta frente a la responsabilidad civil, ciertas características que, en algunos casos, han llegado a reclamar un estatuto particular que se ocupe de ella y que forma una disciplina específica, dentro de la regulación más general del deber de resarcir perjuicios.

Refirió que dentro de las características especiales que presenta la construcción como fenómeno susceptible de dañar, se pueden apuntar, entre otras, la necesidad general de contar con edificaciones sólidas y estables, lo que va más allá del interés particular del que encarga la obra. También la posibilidad de que el daño resultante de un defecto de envergadura en la construcción, pueda alcanzar a muchas personas y de ordinario a quienes son terceros respecto del contrato por el cual se encomendó la realización de la edificación y, por otra parte, la circunstancia que los defectos o vicios de la construcción muchas



veces no se adviertan al momento de culminarse la obra, haciéndose visibles mucho tiempo después. Indicando que a dichos factores, deben añadirse como fenómenos eminentemente contemporáneos, la importancia económica que ha adquirido la construcción colectiva y masificada de viviendas y la complejidad cada vez mayor que la actividad de edificar presenta, lo cual reclama la intervención de una multiplicidad de profesionales, sobre todo en las obras de mayor importancia.

Expresó que, si bien, el libelo alude a las normas del derecho común, la verdad es que su injustificada pretensión resarcitoria se fundamenta, únicamente en el régimen especial de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

Argumentó que el propósito de la Ley N° 19.748 fue regular el régimen de responsabilidad civil en beneficio de las víctimas, mediante la centralización de las acciones en un solo legitimado pasivo, a quien se atribuye la carga de responder objetivamente por los defectos constructivos (obligación a la deuda), sin perjuicio de las acciones de repetición o reembolso, que pudiere interponer en contra de los responsables finales bajo el régimen general de la culpa (contribución a la deuda). Dicho responsable viene a ser, en principio, quien en otras legislaciones se denomina el "promotor inmobiliario", esto es, quien compra un predio para edificar en él y luego vender lo construido.

Añadió que uno de los aspectos más relevantes que plantea la modificación legislativa, consiste en determinar cuál es la naturaleza de la responsabilidad que recae sobre los distintos responsables según el artículo 18. Señalando que, en algunos casos, la responsabilidad es objetiva, mientras que en otros casos es subjetiva.

Explicó que la Ley ha establecido un régimen unitario de responsabilidad civil de configuración autónoma, con lo cual, en lo no regulado, debiera someterse a los preceptos de la responsabilidad extracontractual. Destacando que la responsabilidad procederá con total prescindencia de existir o no una relación contractual entre la víctima y quien deba responder por el daño de acuerdo al artículo 18.

Indicó que, de acuerdo al texto del artículo 18 los responsables respecto de quienes se puede exigir el resarcimiento, en la medida de concurrir los supuestos legales, son el propietario primer vendedor, los proyectistas y los constructores.

Expresó que el propietario primer vendedor, tiene una suerte de responsabilidad mixta, también denominada vicaria, indirecta, o por hecho culpable ajeno, pues el propietario primer vendedor responde sin culpa y de manera objetiva, por el hecho culpable de otro, en este caso, del que incurrió por negligencia en fallas y defectos en la actividad constructiva.

Precisó que la Ley N° 19.472 no derogó el régimen de responsabilidad del Código Civil. Incluso más, dejó de manera



expresa consignada su intención de que ambos regímenes subsistieran, como resulta de la referencia expresa que el artículo 18 inciso 3 hace al artículo 2003 N° 3 del Código Civil. Razón por la que afirmó que debe entenderse que ambos regímenes coexisten pudiendo, en consecuencia, la víctima optar por alguno de ellos, lo que en el caso de autos ha ocurrido, invocando el libelo la responsabilidad de su representada bajo dicho régimen, y tal ha sido la opción que ha ejercido, por mucho que refiera también el régimen general del Código Civil, en materia contractual.

Alegó que el libelo se sustenta en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, el cual tiene por presupuesto, "las fallas o defectos" en lo construido.

Afirmó que por fallas o defectos de construcción se entiende "el resultado de un vicio constructivo que inhabilita a la obra para cumplir adecuadamente sus fines propios", con lo cual no cualquier defecto constructivo, puede dar lugar a la responsabilidad mencionada, sino solo aquellos que tengan por causa vicios de construcción, cual no es el caso.

Señaló que niega la existencia de la relación de causalidad en la especie, por lo que toca su prueba a quien la afirma, esto es, la propia parte actora.

Aludió que las viviendas enajenadas por su representada, son cabalmente aptas para su uso y habitación, y no presentan vicios constructivos, no obstante que si se han verificado defectos o fallas menores que se han atendido a través del servicio de post venta, y sin que su parte se desatendiera de sus obligaciones de garantía que, junto con lo edificado, conforman el objeto, acorde al ordenamiento legal vigente y la buena fe.

Explicó que no concurre el supuesto de responsabilidad del artículo 18 de la Ley de Urbanismo, pues si bien se han presentado defectos, ellos no tienen por causalidad vicios de construcción, y han sido debidamente atendidos por su parte, en ejecución de su obligación de garantía, por lo que no existe reproche jurídico alguno para fundar una acción resarcitoria, la que en este caso, está mal planteada por inconcurrencia de requisitos.

Indicó que aun entendiendo que las viviendas vendidas por su parte presentasen defectos constructivos o defectos suficientes, para dar aplicación al artículo 18 de la Ley General de Urbanismo, ello no puede dar lugar a resarcimiento dinerario alguno, pues sus consecuencias resarcitorias se limitan a su reparación en especie o in natura, lo cual ha sido abordado por su parte.

Reiteró que ninguna edificación puede ser concluida con un grado de perfección tal, que no se presenten o aparezcan defectos o deficiencias. Pero, lo que genera la responsabilidad civil que pueda traducirse en pagos dinerarios, es la existencia de defectos derivados de vicios constructivos que producen dichos defectos, cual no es el caso. Indicando que aun cuando se admitiese que



defectos constructivos menores generasen responsabilidad, tal responsabilidad lo sería a título de garantía, por lo que ella se agota en la posibilidad de reparación.

Alegó que además, su parte controvierte expresamente la existencia, efectividad y magnitud de los daños reclamados en el libelo, siendo de carga de la actora su prueba.

Sin perjuicio de ello, argumentó que resulta del caso destacar la improcedencia de reclamarlos, en tanto el daño emergente alegado, ha sido o está en proceso de resarcimiento, a través del servicio de post venta, sin que resulte procedente adicionarlo con pagos dinerarios, que sólo propenden al enriquecimiento torticero de los actores.

En cuanto al lucro cesante, indicó que es evidente que aquel no concurre, pues no refiere el libelo ningún hecho que frustrare legítimas ganancias de los actores, sino, al revés, los dichos de la demanda en lo tocante a las emocionalidades de la adquisición de una casa propia, resultan incompatibles con importar su adquisición una fuente de lucro que se hubiese frustrado o impedido.

Finalmente, en lo que al daño moral se refiere, ello deberá ser probado por la actora. En todo caso, precisó que aquel debe refutarse.

Manifestó que los daños punitivos no resultan admisibles en los Derechos Continentales como el nuestro, salvo regla especial. Por consiguiente y de conformidad con la redacción actual del artículo 53 letra c) de la Ley de Protección de los Derechos de los Consumidores a resultas de las últimas reformas legales, cuando se dicte una sentencia en el contexto de una demanda dirigida a proteger los intereses colectivos o difusos de los consumidores, el juez podrá aumentar en un 25% el monto de la indemnización, cuando concurren alguna de las circunstancias agravantes previstas en el artículo 24 inciso 5° de dicha ley. Aludiendo que una de dichas circunstancias agravantes, es aquella constituida por haber sido sancionado con anterioridad por la misma infracción, es decir, una circunstancia que nada tiene que ver con los hechos que motivan la causa en que la indemnización se dicta.

Señaló que dicha regla excepcional no recibe aplicación en este caso, pues no concurre el supuesto que ella establece.

De otra parte, negó y refutó la idoneidad causal para que en la especie se verifique daño moral, pues los defectos que se predicen no revisten más entidad que las ocasionales molestias que conlleva el soportar su reparación, hecho ordinario y habitual que los hombres debemos soportar como inherentes a la vida misma y a la vida en sociedad y por ello, resultan ser carentes de toda entidad, significación o idoneidad para entenderse como productores de daño y en especial, de daño moral.



Finalmente concluyó que aun considerando el resarcimiento por daño moral como un caso de punición de actos culpables, ella no resultaría en ningún caso aplicable a un supuesto de responsabilidad sin culpa u objetiva, como es la predicada y reclamada respecto de su representada conforme al artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Solicitó, tener por contestada la demanda y rechazarla en todas sus partes, con costas.

Durante la tramitación del juicio y en conformidad a lo establecido por el artículo 51 N° 3° de la Ley N° 19.496, en relación del artículo 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, se hicieron parte como demandantes los siguientes actores: 1. **JORGE ENOC HERNÁNDEZ PARRA**, chileno, casado, ingeniero, cédula nacional de identidad número 10.178.416-9, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 41 A, Albatros, comuna de Lampa; 2. **MARÍA LIDIA HIDALGO LIZANA**, chilena, casada, administrativa, cédula nacional de identidad número 13.296.347-9, domiciliada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 59 A, Albatros, comuna de Lampa; 3. **HERNÁN RODRIGO ENCINA MARGARIT**, chileno, casado, empresario, cédula nacional de identidad número 12.650.250-8, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 65 A, Albatros, comuna de Lampa; 4. **GERSON NAASON PINO CORVALÁN**, chileno, casado, profesor, cédula nacional de identidad número 10.539.906-5, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 27 A, Albatros, comuna de Lampa; 5. **MARCELO IVÁN CAMOUSSEIGHT RAMÍREZ**, chileno, casado, ingeniero, cédula nacional de identidad número 16.323.446-7, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 20 A, Albatros, comuna de Lampa; 6. **FRANCISCO JAVIER CEBALLOS CORTÉZ**, chileno, soltero, ingeniero forestal, cédula nacional de identidad número 15.980.347-3, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 94 A, Albatros, comuna de Lampa; 7. **VERÓNICA DEL PILAR CONTULIANO ALARCÓN**, chilena, casada, empleada, cédula nacional de identidad número 13.291.684-5, domiciliada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 48 A, Albatros, comuna de Lampa; 8. **HEINS ANTONIO MULLER PIZARRO**, chileno, soltero, ingeniero agrónomo, cédula nacional de identidad número 16.144.352-2, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 55 A, Albatros, comuna de Lampa; 9. **JOHANA XIMENA CARREÑO CARTES**, chilena, casada, ventas, cédula nacional de identidad número 13.443.730-8, domiciliada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 19 A, Albatros, comuna de Lampa; 10. **MARCELLA PAOLA CULACIATI MOHR**, chilena, casada, profesora, cédula nacional de identidad número 13.104.535-2, domiciliada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 34 A, Albatros, comuna de Lampa; 11. **RODRIGO ANTONIO MOLINA VALDEAVELLANO**, chileno, soltero, ingeniero mecánico, cédula nacional de identidad número 15.889.562-5, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 25 A,



Albatros, comuna de Lampa; 12. **OSCAR NEIL RODRÍGUEZ SALDIAS**, chileno, casado, empleado, cédula nacional de identidad número 13.698.910-3, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 64 A, Albatros, comuna de Lampa; 13. **MARÍA CRISTINA MENESES ROSAS**, chilena, casada, empleada, cédula nacional de identidad número 13.885.121-4, domiciliada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 64 A, Albatros, comuna de Lampa; 14. **MICHELLE ALEJANDRA BENÍTEZ NÚÑEZ**, chilena, viuda, dueña de casa, cédula nacional de identidad número 13.244.351-3, domiciliada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 77 A, Albatros, comuna de Lampa; 15. **JUDITH BETZABÉ CUBILLOS QUIÑONES**, chilena casada, ingeniero agrónomo, cédula nacional de identidad número 15.345.725-5, domiciliada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 28 A, Albatros, comuna de Lampa; 16. **GISSELA ANGÉLICA RAMÍREZ MIRANDA**, chilena, casada, contador auditor, cédula nacional de identidad número 13.344.356-8, domiciliada en Avenida La Montaña Norte, N° 3650 casa 36 A, Albatros, comuna de Lampa; 17. **RUBÉN EDUARDO UGARTE SÁEZ**, chileno, casado, abogado, cédula nacional de identidad número 12.350.978-1, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 78 A, Albatros, comuna de Lampa; 18. **DANIELA ANGÉLICA AGÜERO ROJAS**, chilena, soltera, ingeniero en informática, cédula nacional de identidad número 15.521.530-5, domiciliada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 6 A, Albatros, comuna de Lampa; 19. **CRISTIAN ANDRÉS GONZÁLEZ HERRERA**, chileno, soltero, ingeniero en ejecución, cédula nacional de identidad número 16.709.953-k, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 6 A, Albatros, comuna de Lampa; 20. **HIPOLITO JOSÉ LLANTÉN GONZÁLEZ**, chileno, casado, empleado, cédula nacional de identidad número 14.499.326-8, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 45 A, Albatros, comuna de Lampa; 21. **VERÓNICA ANDREA TAPIA ZÚÑIGA**, chilena, soltera, químico farmacéutico, cédula nacional de identidad número 16.323.809-8, domiciliada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 38 A, Albatros, comuna de Lampa; 22. **CARLOS ANDRÉS FILGUEIRA RAMOS**, chileno, soltero, contador auditor, cédula nacional de identidad número 15.540.168-0, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 37 A, Albatros, comuna de Lampa; 23. **LUIS ANTONIO PADILLA FERNÁNDEZ**, chileno, soltero, empleado, cédula nacional de identidad número 13.886.384-0, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 95 A, Albatros, comuna de Lampa; 24. **NATHALY SANDY ESTAY GÓMEZ**, chilena, soltera, publicista, cédula nacional de identidad número 16.146.222-5, domiciliada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 62 A, Albatros, comuna de Lampa; 25. **MARCELO ADOLFO ALDERETE ERAZO**, chileno, conviviente civil, ingeniero en ejecución, cédula nacional de identidad número 14.144.386-0, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 81 A, Albatros, comuna de Lampa; 26. **FELIPE ANDRÉS REYES PORTALES**, chileno, casado, kinesiólogo, cédula nacional de identidad número 15.380.794-9, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa





16 A, Albatros, comuna de Lampa; 27. **JOSÉ ANTONIO CERDA BERNAL**, chileno, casado, ingeniero en mantenimiento industrial, cédula nacional de identidad número 15.344.492-7, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 8 A, Albatros, comuna de Lampa; 28. **LUIS GABRIEL VARAS CORREA**, chileno, soltero, ingeniero constructor, cédula nacional de identidad número 14.001.979-8, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 60 A, Albatros, comuna de Lampa; 29. **EVELYN MELLADO MUÑOZ**, chilena, casada, corredora de propiedades, cédula nacional de identidad número 8.616.193-1, domiciliada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 4 A, Albatros, comuna de Lampa; 30. **RICARDO ANDRÉS SALGADO BENAVENTE**, chileno, viudo, ingeniero en ejecución electrónica, cédula nacional de identidad número 12.870.133-8, domiciliado en Avenida La Montaña Norte, N° 3650 casa 56 A, Albatros, comuna de Lampa; 31. **CÉSAR QUINTANA BRIONES**, chileno, soltero, empresario, cédula nacional de identidad número 13.935.171-1, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 42 A, Albatros, comuna de Lampa; 32. **ANGÉLICA MARGOT ÁLVAREZ EUGENIO**, chilena, soltera, técnico en administración, cédula nacional de identidad número 11.703.986-2, domiciliada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 14 A, Albatros, comuna de Lampa; 33. **CRISTIAN ROBERTO HERRERA ARAVENA**, chileno, casado y separado totalmente de bienes, empleado, cédula nacional de identidad número 15.535.829-7, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 28 A, Albatros, comuna de Lampa; 34. **ROBERTO ANDRÉS MORALES ALMENDRAS**, chileno, divorciado, administrador público, cédula nacional de identidad número 13.592.647-7, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 74 A, Albatros, comuna de Lampa; 35. **TOMÁS PABLO MALDONADO SERRANO**, chileno, casado y separado totalmente de bienes, ingeniero mecánico, cédula nacional de identidad número 12.657.763-K, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 66 A, Albatros, comuna de Lampa; 36. **OSCAR ARTURO CÁRDENAS OVALLE**, chileno, soltero, ingeniero mecánico vehículo automotriz, cédula nacional de identidad número 16.751.714-5, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 57 A, Albatros, comuna de Lampa; 37. **LUIS FELIPE DEL CARMEN CABRERA MONDACA**, chileno, casado, empleado, cédula nacional de identidad número 7.810.241-1, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 46 A, Albatros, comuna de Lampa; 38. **MARÍA JOSÉ NINETTE MARTÍNEZ PINOCHET**, chilena, casada, independiente, cédula de identidad número 13.051.129-5, domiciliada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 5 A, Albatros, comuna de Lampa; 39. **MARÍA PALOMA BELÉN SCHWANER URIBE**, chilena, soltera, ingeniero industrial, cédula nacional de identidad número 15.744.178-7, domiciliada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 1 A, Albatros, comuna de Lampa; 40. **NATALIA IVANOVA VERA ZAPATA**, chilena, casada, contador general, cédula nacional de identidad número 15.566.758-3, domiciliada en Avenida La Montaña Norte N°



3650 casa 47 A, Albatros, comuna de Lampa; 41. **INGRID VIVIANA LOBOS GONZÁLEZ**, chilena, soltera, empleada, cédula nacional de identidad número 15.329.511-5, domiciliada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 90 A, Albatros, comuna de Lampa; 42. **GEORIGINA CELESTE ARANGUIZ UGARTE**, chilena, divorciada, matrona, cédula nacional de identidad número 13.886.473-1, domiciliada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 91 A, Albatros, comuna de Lampa; 43. **ERWIN OCTAVIO DAZA CASTILLO**, chileno, casado, ingeniero en informática, cédula nacional de identidad número 13.476.944-0, domiciliado en Avenida La Montaña Norte, N° 3650 casa 26 A, Albatros, comuna de Lampa; 44. **SOCIEDAD INMOBILIARIA A Y C LIMITADA**, del giro de su denominación, RUT.: 76.054.724-7, domiciliada en Avenida La Montaña Norte, N° 3650 casa 67 A, Albatros, comuna de Lampa; 45. **RODRIGO MARCELO GUERRA LEIVA**, chileno, casado, empleado, cédula nacional de identidad número 16.615.372-K, y doña **TIARE VALESKA JARPA MUÑOZ**, chilena, casada, empleada, cédula nacional de identidad número 17.151.633-1, ambos domiciliados en Avenida La Montaña Norte, N° 3650 casa 69 A, Albatros, comuna de Lampa; 46. **MÓNICA DEL PILAR OLIVARES CORREA**, chilena, soltera, profesora, cédula nacional de identidad número 16.471.806-9 y **LUIS OSVALDO LÓPEZ FUENTES**, chileno, soltero, profesor, cédula nacional de identidad número 15.338.122-4, ambos domiciliados en Avenida La Montaña Norte, N° 3650 casa 22 A, Albatros, comuna de Lampa; 47. **JOSÉ MANUEL MARAMBIO ASTORGA**, chileno, casado, técnico, cédula nacional de identidad número 11.394.166-9, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 51 A, Albatros, comuna de Lampa; 48. **HUMBERTO ANDRÉS CELEDÓN SILVA**, chileno, soltero, ingeniero en informática, cédula nacional de identidad número 14.562.122-4, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 21 A, Albatros, comuna de Lampa; 49. **YOVANKA ELISA CISTERNAS LÓPEZ**, chilena, viuda, tecnóloga de alimentos, cédula nacional de identidad número 8.879.771-3, domiciliada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 76 A, Albatros, comuna de Lampa; 50. **ROSA LEONOR CIFUENTES NAVARRO**, chilena, divorciada, enfermera, cédula nacional de identidad número 13.439.910-4, domiciliada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 33 A, Albatros, comuna de Lampa; 51. **GUSTAVO HÉCTOR ASTORGA OCARANZA**, chileno, casado, empleado, cédula nacional de identidad número 13.172.616-3, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 53 A, Albatros, comuna de Lampa; 52. **MARCO ANTONIO CUELLO CARDOZA**, chileno, divorciado, podólogo, cédula nacional de identidad número 9.971.615-0, domiciliado en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 82 A, Albatros, comuna de Lampa; 53. **RODRIGO ERNESTO PEZO CARRIEZ**, chileno, casado, ingeniero, cédula nacional de identidad número 14.355.547-K y **PAZ ALEJANDRA FAÚNDEZ ARANEDA**, chilena, casada, educadora diferencial, cédula nacional de identidad número 15.676.701-3, ambos domiciliados en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 83 A, Albatros, comuna de Lampa; 54.



**CATHERINE NICOLE BAIS RAMÍREZ**, chilena, soltera, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número 15.465.455-0, domiciliada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 70 A, Albatros, comuna de Lampa; 55. **MAYERLING JULISSA MANRÍQUEZ OLCAY**, chilena, casada, jefa de cobranzas, cédula nacional de identidad número 8.770.477-7, domiciliada para estos efectos en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 93 A, Albatros, comuna de Lampa; 56. **JUAN MANUEL INOSTROZA BASTIAS**, chileno, divorciado, ingeniero de Prevención de Riesgos, cédula nacional de identidad número 10.401.185-3, domiciliado en Avenida La Montaña N° 3650 casa 18 A, Albatros, comuna de Lampa; 57. **JOHN NIBALDO BURDILES ARCE**, chileno, casado, ingeniero, cédula nacional de identidad número 13.654.996-0, domiciliado en Avenida La Montaña Sur N° 3650 casa 69 A, Albatros, comuna de Lampa; 58. **YURI OSVALDO HERNÁNDEZ URREA**, chileno, casado, contador, cédula nacional de identidad número 16.278.933-3, domiciliado en Avenida La Montaña N° 3650 casa 3 A, Albatros, comuna de Lampa y; 59. **MARCELA PAZ HERNÁNDEZ SEPÚLVEDA**, chilena, casada, contador auditor, cédula nacional de identidad número 16.723.799-1, domiciliada en Avenida La Montaña N° 3650 casa 3 A, Albatros, comuna de Lampa.

A folio 72, con fecha 17 de mayo del 2021, se llevó a efecto la audiencia de conciliación, con la asistencia de ambas partes, cual se tuvo por frustrada en atención a la falta de acuerdo de las partes.

A folio 77, con fecha 18 de agosto del 2021(modificado por resolución dictada por Ilustrísima Corte de Apelaciones Santiago, folio 155) se recibió la causa a prueba por el término legal, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes:

*"1. Existencia de defectos, daños, fallas y vicios de construcción, que afectan a la estructura soportante e instalaciones de las casas del conjunto habitacional Condominio Laguna Norte Tres, Sector Albatros, de Valle Grande. En la afirmativa, época de ocurrencia, áreas afectadas, características, hechos y pormenores que lo acreditan.*

*2. Existencia de perjuicios ocasionados a la parte demandante. En la afirmativa, monto, naturaleza y origen de los mismos".*

A folio 202, con fecha 15 de marzo del 2024, se citó a las partes a oír sentencia.

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Que la parte demandante, dedujo demanda colectiva indemnizatoria, a través del procedimiento especial establecido en el Párrafo 2° del Título IV de la Ley de Protección al Consumidor, con las salvedades indicadas en el artículo 19 de la Ley General



de Urbanismo y Construcción, cual fundamenta en el hecho de existir daños y perjuicios derivados de fallas o defectos en la construcción, en las viviendas adquiridas por los demandantes ubicadas en el Conjunto Habitacional Condominio Laguna Norte Tres, Sector Albatros de Valle Grande, comuna de Lampa.

**SEGUNDO.** Que para la prueba de sus asertos la parte demandante acompañó al proceso con las debidas ritualidades y sin objeción de la contraria, los siguientes documentos:

1. Mandato Judicial de fecha 18 de octubre de 2019.
2. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, con mutuo hipotecario flexible, tasa fija, celebrado entre Arenas Wilson Arol Jan, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Santander Chile.
3. Copia de escritura pública de compraventa, con mutuo hipotecario plus, celebrado entre Leonardo Perea Castro e Inmobiliaria Laguna Norte S.A.
4. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, con mutuo hipotecario flexible, tasa fija, pago flexible, celebrado entre Catherinne Lisette Córdoba Jorquera, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile.
5. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, con mutuo hipotecario, tasa fija y cuotas fijas, celebrado entre Lautaro Cabrera Sandoval, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Itau Chile.
6. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, con mutuo e hipoteca, tasa fija, DFL 2, celebrado entre Roger Federico Brecht Castillo, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Scotiabank Chile.
7. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, con mutuo hipotecario flexible, tasa fija, celebrado entre Giovanna Carolina Andrea Zamorano Fiora del Fabro, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Santander Chile.
8. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, con mutuo hipotecario plus, celebrado entre Luis Alberto cabreras Flores, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco de Chile.
9. Copia de escritura pública de contrato de compraventa mutuo e hipoteca, tasa fija, celebrado entre Robinson Danilo Castro Pérez, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Scotiabank.
10. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, con mutuo hipotecario flexible, tasa fija, celebrado entre Iván Gonzalo Ávila Gutiérrez, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Santander Chile.
11. Copia de escritura pública de contrato de compraventa mutuo e hipoteca, tasa fija, DFL 2, celebrado entre Víctor Hugo Zapata Neira y otra, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Scotiabank Chile.
12. Copia de escritura pública de contrato de compraventa mutuo e hipoteca, tasa fija, DFL 2, celebrado entre Jorge Enoc



Hernández Parra, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Scotiabank Chile.

13. Copia de escritura pública de contrato de compraventa y alzamiento, celebrado entre María Lidia Hidalgo Lizana, Inmobiliaria Laguna Norte S.A.

14. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, con mutuo hipotecario flexible, tasa fija, celebrado entre Hernán Rodrigo Encina Margarit, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Santander Chile.

15. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, con mutuo hipotecario flexible, tasa fija, celebrado entre Gerson Naason Pino Corvalan, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Santander Chile.

16. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, con mutuo hipotecario flexible, tasa fija, celebrado entre Marcelo Iván Camousseight Ramírez, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Santander Chile.

17. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, con mutuo hipotecario flexible, tasa fija, celebrado entre Francisco Javier Ceballos Cortés, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Santander Chile.

18. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, con mutuo hipotecario flexible, tasa fija, celebrado entre Verónica Del Pilar Contuliano Alarcón, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Santander Chile.

19. Copia de escritura pública de contrato de compraventa y mutuo hipotecario, tasa fija UF, celebrado entre Inmobiliaria Laguna Norte S.A, Rodrigo Antonio Molina Valdevellano y Banco Estado de Chile.

20. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo Hipotecario Vivienda, tasa fija, plazo flexible, celebrado entre Judith Betzabe Cubillos Quiñones y otro, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile.

21. Mandato Judicial de fecha 24 de octubre de 2019.

22. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, con mutuo hipotecario simple, tasa fija, celebrado entre Johana Ximena Carreño Cartes, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile.

23. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo Hipotecario Vivienda, tasa fija, plazo flexible, celebrado entre Heins Antonio Muler Pizarro, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile.

24. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo Hipotecario Vivienda, tasa fija, plazo flexible, celebrado entre María Cristina Meneses Rosas y otro, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile.

25. Copia de escritura pública de contrato de compraventa y Mutuo Hipotecario tasa y cuotas fijas, celebrado entre Michelle



Alejandra Benítez Núñez, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Itau Chile.

26. Mandado Judicial de fecha 5 de noviembre de 2019.

27. Copia de escritura pública de contrato de compraventa y Mutuo Hipotecario tasa y cuotas fijas, celebrado entre Gissela Angélica Ramírez Miranda, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Itau Chile.

28. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo e hipoteca, tasa fija UF, celebrado entre Rubén Eduardo Ugarte Sáez, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco de Crédito e Inversiones.

29. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo e hipoteca, tasa fija, DFL 2, celebrado entre Cristian Andrés González Herrera y otra, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Scotiabank Chile.

30. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo Hipotecario Flexible, tasa fija, celebrado entre Hipólito José Llanten González, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Santander Chile.

31. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo Hipotecario Flexible, tasa fija, celebrado entre Verónica Andrea Tapia Zúñiga, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Santander Chile.

32. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo Hipotecario flexible, tasa fija, celebrado entre Carlos Andrés Filgueira Ramos, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Santander Chile.

33. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo Hipotecario flexible, tasa fija, celebrado entre Luis Antonio Padilla Fernández, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Santander Chile.

34. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo Hipotecario flexible, tasa fija, celebrado entre Nathaly Sandy Estay Gómez, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Santander Chile.

35. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo Vivienda tasa fija e hipoteca, celebrado entre Marcelo Adolfo Alderete Erazo, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Corpbanca.

36. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo e Hipoteca, tasa fija UF, celebrado entre Felipe Andrés Reyes Portales, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco de Crédito e Inversiones.

37. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo tasa fija e hipoteca, celebrado entre José Antonio Cerda Bernal, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Santander Chile.

38. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo Hipotecario flexible, tasa fija, celebrado entre Luis





Gabriel Varas Correa, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Santander Chile.

39. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo e hipoteca tasa fija, celebrado entre Evelyn Fabiola Mellado Muñoz, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Corpbanca.

40. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo Hipotecario Vivienda, tasa fija, plazo flexible, celebrado entre María Cristina Meneses Rosas y otro, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile.

41. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo e hipoteca, tasa fija DFL 2, celebrado entre Cristian Andrés González Herrera y otro, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Scotiabank Chile.

42. Mandato Judicial de fecha 12 de diciembre de 2019.

43. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo Hipotecario Vivienda, tasa fija, plazo flexible, celebrado entre Ricardo Andrés Salgado Benavente, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile.

44. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo Hipotecario Vivienda, tasa fija, plazo flexible, celebrado entre Cesar Quintana Briones, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile.

45. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo e hipoteca tasa fija DFL 2, celebrado entre Angélica Margot Álvarez Eugenio, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Scotiabank Chile.

46. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo e hipoteca, tasa fija DFL 2, celebrado entre Judith Betzabe Cubillos Quiñones y otro, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile.

47. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo e hipoteca, tasa fija, celebrado entre Roberto Andrés Morales Almendras, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Scotiabank Chile.

48. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo Hipotecario endosable autoajutable e hipoteca, celebrado entre Tomás Pablo Maldonado Serrano, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y banco Consorcio.

49. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo Hipotecario flexible, tasa fija, celebrado entre Oscar Arturo Cárdenas Ovalle, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Santander Chile.

50. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo Hipotecario Vivienda, tasa fija, plazo flexible, celebrado entre Luis Felipe del Carmen Cabrera Mondaca, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile.

51. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo Hipotecario Plus, celebrado entre María José Ninette



Martínez Pinochet, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile.

52. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo Hipotecario Vivienda, tasa fija, plazo flexible de interés fijo, celebrado entre María Paloma Belén Schwaner Uribe, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile.

53. Copia de escritura pública de contrato de compraventa y alzamiento, celebrado entre Natalia Ivanova Vera Zapata e Inmobiliaria Laguna Norte S.A.

54. Copia de escritura pública de contrato de compraventa y alzamiento, celebrado entre Ingrid Viviana Lobos González e Inmobiliaria Laguna Norte S.A.

55. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo Hipotecario flexible, tasa fija, celebrado entre Georgina Celeste Aranguiz Ugarte, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Santander Chile.

56. Mandato judicial de fecha 13 de agosto del 2020.

57. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo Hipotecario, tasa fija UF, celebrado entre Erwin Octavio Daza Castillo, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco del Estado de Chile.

58. Mandato judicial de fecha 21 de agosto del 2020.  
Copia de escritura pública de contrato de compraventa y alzamiento, celebrado entre Sociedad Inmobiliaria AyC Limitada e Inmobiliaria Laguna Norte S.A.

59. Mandato judicial de fecha 24 de agosto del 2020.

60. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo Hipotecario flexible, tasa fija, celebrado entre Rodrigo Marcelo Guerra Leiva y otro, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Santander Chile.

61. Mandato Judicial de fecha 6 de agosto del 2020.

62. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo e hipoteca, tasa fija, DFL 2, celebrado entre Mónica Del Pilar Olivares Correa y otro, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Scotiabank Chile.

63. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo e hipoteca, tasa fija UF, celebrado entre José Manuel Marambio Astorga, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco de Crédito e Inversiones.

64. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo Hipotecario endosable autoajustable e hipoteca, DFL 2, celebrado entre Humberto Andrés Celedón Silva, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Consorcio.

65. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo e hipoteca, tasa fija UF, celebrado entre Yovanka Elisa Cisternas López, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco de Crédito e Inversiones.



66. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo Hipotecario flexible, tasa fija, celebrado entre Rosa Leonor Cifuentes Navarro, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Santander Chile.

67. Mandato de fecha 19 de agosto del 2020.

68. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo Hipotecario endosable, autoajustable e hipoteca DFL 2, celebrado entre Gustavo Héctor Astorga Ocaranza, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Consorcio.

69. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo e hipoteca, tasa fija UF, celebrado entre Marco Antonio Cuello Cardoza, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco de crédito e inversiones.

70. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo Hipotecario flexible, tasa fija, celebrado entre Rodrigo Ernesto Pezo Carriez y otra, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Santander Chile.

71. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo Hipotecario tasa y cuotas fijas, celebrado entre Catherine Nicole Bais Ramírez, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Itau Chile.

72. Mandato judicial de fecha 14 de septiembre del 2020.  
Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo Hipotecario tasa y cuotas fijas, celebrado entre Mayerling Julissa Manríquez Olcay, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Itau Chile.

73. Mandato judicial de fecha 20 de noviembre de 2020.

74. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo vivienda tasa fija e hipoteca, celebrado entre Juan Manuel Inostroza Bastías, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Corpbanca.

75. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo Hipotecario flexible, tasa fija, celebrado entre Jhon Nibaldo Burdiles Arce, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco Santander Chile.

76. Copia de escritura pública de contrato de compraventa, Mutuo e hipoteca, tasa fija UF, celebrado entre Yuri Osvaldo Hernández Urrea, Inmobiliaria Laguna Norte S.A y Banco de Crédito e Inversiones.

77. Informe Psicológico de María Paloma Belén Schwaner Uribe, propietaria de la unidad ubicada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 1 A, Albatros comuna de Lampa.

78. Informe Psicológico de Evelyn Mellado Muñoz, propietaria de la unidad ubicada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 4 A, Albatros comuna de Lampa.

79. Informe Psicológico de Roger Federico Brecht Castillo, propietario de la unidad ubicada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 10 A, Albatros comuna de Lampa.



80. Informe Psicológico de Angélica Margot Álvarez Eugenio, propietaria de la unidad ubicada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 14 A, Albatros comuna de Lampa.

81. Informe Psicológico de Felipe Andrés Reyes Portales, propietario de la unidad ubicada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 16 A, Albatros comuna de Lampa.

82. Informe Psicológico de Mónica Del Pilar Olivares Correa y Luis Osvaldo López Fuentes, ambos propietarios de la unidad ubicada en Avenida La Montaña Norte, N° 3650 casa 22 A, Albatros comuna de Lampa.

83. Informe Psicológico de Luis Alberto Cabrera Flores, propietario de la unidad ubicada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 24 A, Albatros comuna de Lampa.

84. Informe Psicológico de Rodrigo Antonio Molina Valdeavellano, propietario de la unidad ubicada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 25 A, Albatros Comuna de Lampa.

85. Informe Psicológico de Gerson Naason Pino Corvalan, propietario de la unidad ubicada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 27 A, Albatros Comuna de Lampa.

86. Informe Psicológico de Judith Betzabe Cubillos Quiñones y Cristian Roberto Herrera Aravena, ambos propietarios de la unidad ubicada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 28 A, Albatros Comuna de Lampa.

87. Informe Psicológico de Marcella Paola Culaciatí Mohr, propietaria de la unidad ubicada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 34 A, Albatros Comuna de Lampa.

88. Informe Psicológico de Cindy Valeska Alvarado Del Canto y Víctor Hugo Zapata Neira, ambos propietarios de la unidad ubicada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 35 A, Albatros comuna de Lampa.

89. Informe Psicológico de Hipólito José Llantén González, propietario de la unidad ubicada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 45 A, Albatros comuna de Lampa.

90. Informe Psicológico de Luis Felipe Del Carmen Cabrera Mondaca, propietario de la unidad ubicada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 46 A, Albatros comuna de Lampa.

91. Informe Psicológico de José Manuel Marambio Astorga, propietario de la unidad ubicada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 51 A, Albatros comuna de Lampa.

92. Informe Psicológico de Heins Antonio Muller Pizarro, propietario de la unidad ubicada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 55 A, Albatros Comuna de Lampa.

93. Informe Psicológico de María Lidia Hidalgo Lizana, propietaria de la unidad ubicada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 59 A, Albatros Comuna de Lampa.

94. Informe Psicológico de Oscar Neil Rodríguez Saldías Y María Cristina Meneses Rosas, ambos propietarios de la unidad



ubicada en Avenida La Montaña Norte, N° 3650 casa 64 A, Condominio Albatros, comuna de Lampa.

95. Informe Psicológico de Rodrigo Marcelo Guerra Leiva y Tiare Valeska Jarpa Muñoz, ambos propietarios de la unidad ubicada en Avenida La Montaña Norte, N° 3650 casa 69 A, Condominio Albatros, comuna de Lampa.

96. Informe Psicológico de Catherine Nicole Bais Ramírez, propietaria de la unidad en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 70 A, Albatros comuna de Lampa.

97. Informe Psicológico de Michelle Alejandra Benítez Núñez, propietaria de la unidad en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 77 A, Albatros Comuna de Lampa.

98. Informe Psicológico de John Nibaldo Burdiles Arce, propietario de la unidad ubicada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 79 A, Albatros comuna de Lampa.

99. Informe Psicológico de Marco Antonio Cuello Cardoza, propietario de la unidad ubicada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 82 A, Albatros comuna de Lampa.

100. Informe Psicológico de Ingrid Viviana Lobos González, propietaria de la unidad en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 90 A, Albatros comuna de Lampa.

101. Informe Psicológico de Lautaro Cabrera Sandoval, propietario de la unidad ubicada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 92 A, Albatros comuna de Lampa.

102. Informe Psicológico de Mayerling Julissa Manríquez Olcay, propietaria de la unidad en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 93 A, Albatros comuna de Lampa.

103. Informe Psicológico de Francisco Javier Ceballos Cortez, propietario de la unidad ubicada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 94 A, Albatros Comuna de Lampa.

104. Informe Psicológico de Luis Antonio Padilla Fernández, propietario de la unidad ubicada en Avenida La Montaña Norte N° 3650 casa 95 A, Albatros comuna de Lampa.

105. Set de correos electrónicos enviados a los demandantes por parte de la empresa Siena, encargada de la post venta de la Inmobiliaria Laguna Norte S.A.

106. Copia del documento denominado "Convenio de Extensión de Garantía".

107. Documento titulado "Informe Técnico CA-2006603-2 Revisión De Instalaciones De Agua Potable Preparado Para Condominio Albatros Lampa" Suscritos ante notario por el ingeniero don Hugo Valenzuela Roserzuaig y el arquitecto don Jose Miguel Valenzuela Rosensuaig.

108. Documento titulado "Informe Inspección Viviendas Construidas Condominio Laguna Norte Tres Lampa (Albatros)" de la Empresa Abs Proyectos SPA, suscritos ante notario por los arquitectos doña Elizabeth Eilen Espinoza Mieres y don Arturo Eduardo Benussi Soto.



109. Documento titulado "Informe Pericial De Daños En La Construcción Casas Laguna Norte Tres Lampa", suscritos por la ingeniero doña Teresa Pino Andrade y por el ingeniero y arquitecto, don Felipe Toledo.

110. Documento titulado "Informe De Tasación Comercial La Montaña Norte 3650 - Condominio Los Albatros" suscrito por el ingeniero y arquitecto tasador, don Felipe Toledo.

111. Documento titulado "Informe Inspección Viviendas Construidas Condominio Laguna Norte Tres Lampa (Albatros)" de la Empresa Abs Proyectos SpA, suscritos por sus autores los arquitectos doña Elizabeth Eilen Espinoza Mieres y don Arturo Eduardo Benussi Soto.

112. Dos videos que contienen registros de la casa 90 A. [https://drive.google.com/drive/folders/1VpX3EvVIYQ1YyM7VOUJGLU93VLdbWod1?usp=share link](https://drive.google.com/drive/folders/1VpX3EvVIYQ1YyM7VOUJGLU93VLdbWod1?usp=share_link) (exhibido en audiencia pertinente).

113. Boleta N° 31 del Arquitecto Miguel Valenzuela Rosenzuaig por \$300.000.-, correspondiente a pago por informe N° 1.

114. Factura N° 709 de Toledo y Pino consultores por \$875.000.- correspondiente a pago de los demandantes por informe N° 3.

115. Factura N° 710 de Toledo y Pino consultores por \$875.000.- correspondiente a pago de los demandantes por informe N° 4.

116. Set de facturas de ABS Proyectos, por \$50.814.- (2 cuotas) y \$25.407.- (1 cuota) que corresponde a pago de los demandantes por informe N° 2.

117. Curriculum vitae de Teresa Pino, Felipe Toledo y María Ramírez.

**TERCERO.** Que, la demandante también rindió prueba testimonial en la que declaró María de Los Ángeles Ramírez Rivas, José Miguel Valenzuela Rosenzuaig, Arturo Eduardo Bennussi Soto, Elizabeth Eileen Espinoza Mieres, Felipe Toledo Quijada y Teresa Angélica Pino Andrade, quienes debidamente juramentados, exentos de tachas y dando razón de sus dichos declararon al tenor de los puntos de prueba fijados por el Tribunal.

Asimismo, la parte demandante provocó la absolución de posiciones de la parte demandada, quien a través de su apoderado declaró en conformidad a las preguntas redactadas en el pliego de posiciones, conforme consta en folio 140.

Además, solicitó prueba pericial, evacuándose el informe que rola en folio 188.

**CUARTO.** Finalmente, la actora solicitó la exhibición de los siguientes documentos:

1. Copia de todas las comunicaciones recibidas por Inmobiliaria Laguna Norte S.A., entre los años 2014 y 2019,





respecto a fallas y defectos en las viviendas materia de este juicio.

2. Copia de todas las comunicaciones recibidas por Post Venta y/o servicio al cliente de Inmobiliaria Laguna Norte S.A., entre los años 2015 y 2019, respecto a fallas y defectos en las viviendas materia de este juicio.

3. Copia de todas las comunicaciones enviadas por don Juan Pablo Ibacache ITO Auditor/Coordinador Técnico de Obras Civiles de la Inmobiliaria Laguna Norte, y los demandantes de autos, a propósito de ofrecimiento de extensión de garantías, con sus respectivos adjuntos.

4. Copia de los informes técnicos suscritos por Inmobiliaria Laguna Norte S.A. o por las sociedades relacionadas a ella y/o Constructora y/o Inmobiliaria Siena y/o Avellaneda, respecto de los trabajos realizados por el servicio de postventa ofrecido a los demandantes en los últimos 6 años.

5. Copia de rendiciones de cuentas, informe de contabilidad, inventarios, correos electrónicos, informes de reparaciones, libros de obras, libros de contabilidad, realizadas por la sociedad Inmobiliaria Laguna Norte S.A. o por las sociedades relacionadas a ella y/o Constructora y/o Inmobiliaria Siena y/o Avellaneda, en relación con las propiedades objeto del presente juicio.

De ellos, la demandada únicamente exhibió los signados con los números 1, 2 y 3, cuales fueron custodiados bajo el N° 139-2023.

**QUINTO.** Que por su parte, la demandada incorporó a los autos con las debidas ritualidades y sin objeción de la contraria, los siguientes documentos:

1. Mandato judicial y su rectificación.
2. Copia de inscripción de fs. 4574 N° 6728 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2021.
3. Copia de inscripción de fs. 83832 N° 122.023 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente a 2021.
4. Copia de inscripción de fs. 72.579 N° 101.830 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente a 2020.
5. Copia de inscripción de fs. 7376 N° 10595 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente a 2022.
6. Copia de inscripción de fs. 59476 N° 85326 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente a 2017.
7. Copia de inscripción de fs. 18708 N° 26650 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente a 2018.



8. Copia de inscripción de fs. 57847 N° 84016 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente a 2022.

9. Copia de inscripción de fs. 28340 N° 41538 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente a 2022.

10. Copia de inscripción de fs. 41191 N° 59120 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente a 2018.

11. Copia de inscripción de fs. 5438 N° 7657 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente a 2020.

12. Copia de inscripción de fs. 25782 N° 36537 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente a 2020.

13. Convenio y renuncia de acciones de 8 de Febrero de 2021.

14. Convenio y renuncia de acciones de 20 de Mayo 2021.

15. Convenio y renuncia de acciones de 20 de Mayo 2021.

16. Convenio y renuncia de acciones de 20 de Mayo 2021.

17. Convenio y renuncia de acciones de 28 de Septiembre de 2020.

18. Convenio y renuncia de acciones de 24 de Mayo de 2021.

19. Convenio y renuncia de acciones de 11 de Enero de 2021.

20. Convenio y renuncia de acciones de 1 de Septiembre de 2020.

21. Convenio y renuncia de acciones de 9 de Septiembre de 2020.

22. Convenio y renuncia de acciones de 13 de Noviembre de 2020.

23. Convenio y renuncia de acciones de 18 de Enero de 2021.

24. Convenio y renuncia de acciones de 10 de Diciembre de 2020.

25. Convenio y renuncia de acciones de 28 de Mayo de 2021.

26. Convenio y renuncia de acciones de 8 de Febrero de 2021.

27. Convenio y renuncia de acciones de 28 de Septiembre de 2020.

28. Convenio y renuncia de acciones de 16 de Abril de 2021.

29. Convenio y renuncia de acciones de 14 de Enero de 2021.

Asimismo, la demandada solicitó la prueba pericial. Informes que fueron evacuados en folios 187 y 198.

**SEXTO.** Que el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece -en lo que interesa- 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"*

Enseguida, el artículo 19 del mismo cuerpo legal, establece que 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 salvedades que allí dispone. Entre ellas, que será competente para conocer de dicho asunto, el Juez de Letras correspondiente a la ubicación del inmueble de que se trate y que el número de afectados bajo un mismo interés no podrá ser inferior a seis propietarios.

Asimismo, el N°2 del artículo 5° de la Ley 19.496, establece que *"Sin perjuicio de los requisitos generales de la demanda, en lo que respecta a las peticiones relativas a perjuicios, bastará señalar el daño sufrido y solicitar la indemnización que el juez determine, conforme al mérito del proceso, la que deberá ser la misma para todos los consumidores que se encuentren en igual situación"*

En este sentido, es dable sostener que se cumplen con los presupuestos de la acción intentada, en tanto, aquella ha sido interpuesta ante juez competente; se indicó al Tribunal el daño sufrido por los demandantes, solicitando su determinación en sentencia; y el número de consumidores afectados supera, con creces, el mínimo requerido por la Ley ya singularizada.

**SÉPTIMO.** Que de otra parte, de la normativa señalada, resulta claro que la responsabilidad planteada es de características objetivas, por cuanto, no se requiere acreditar la culpa o dolo del propietario primer vendedor, sino que basta demostrar la existencia de los daños y perjuicios provocados por las fallas o defectos en las viviendas, para que opere la misma. Ello, sin perjuicio, a la facultad que le asiste al mencionado propietario primer vendedor, para poder repetir en contra de quienes resulten responsables conforme a las reglas generales, por dichas fallas o defectos.

**OCTAVO.** Que no ha existido controversia en el proceso, respecto a los siguientes hechos:

1. La calidad de propietario primer vendedor que ostenta la demandada en relación a las casas construidas en el denominado "Conjunto Habitacional Laguna Norte Tres, Sector Albatros de Valle Grande, comuna de Lampa";

2. Que aquellas tienen el mismo permiso de edificación y;

3. Que los demandantes han adquirido por contrato de compraventa dichos inmuebles de parte de la demandada.



Cuestiones que también se acreditaron mediante las copias de escrituras públicas acompañadas al proceso, como de los informes periciales que constan en autos.

Asimismo, la demandada no cuestionó la existencia de defectos, sino que se limitó a sostener que aquellos corresponden a deficiencias que toda construcción es susceptible de tener y que se reparan mediante el servicio de post venta. Lo que afirmó haber realizado.

**NOVENO.** Que en atención a los hechos que se han tenido por acreditados en la motivación que antecede, teniendo en consideración lo expuesto en los escritos de discusión, es dable sostener que la controversia se circunscribe a determinar si los defectos invocados y sufridos en las viviendas, dan origen o no a la indemnización solicitada.

En este sentido, es menester precisar que conforme se desprende de la redacción de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las fallas y defectos a que se hace referencia, no se circunscriben a una especie determinada de falla o defecto, por cuanto en su artículo 18 dispone -a propósito de la prescripción de la acción para reclamar tales fallas y defectos- que aquellas pueden provenir de la estructura soportante del inmueble, de los elementos constructivos o de las instalaciones, así como de las terminaciones o de acabado de obras. Incluyendo, además, a aquellas que no pueden ser incorporadas en dichos conceptos por no ser equivalentes o asimilables a las otras.

Así las cosas, la defensa opuesta por la demandada en cuanto a que las falencias que existen en las viviendas no revisten las características necesarias para interponer la presente acción, carecen de sustento, por cuanto para la procedencia de la misma no se debe analizar si aquella falla o defecto es de características estructurales o si dice relación con defectos que pueden ser solucionados en el área de post venta, toda vez que la Ley referida no excluye ninguna falencia que ha causado daño de la posibilidad de requerir la correspondiente indemnización.

**DÉCIMO.** Que si bien ha quedado establecido que toda falla o defecto en la construcción de viviendas es susceptible de ser indemnizada si se acredita el daño sufrido, lo que implica que las defensas de la demandada fundadas en que se trata de problemas de menor entidad que toda construcción es susceptible de tener, debe ser interpretada como una confesión de la existencia de tales desperfectos. Lo cierto es que igualmente, para el éxito de la acción, la demandante tenía la obligación de acreditar la entidad, gravedad y extensión de estas fallas en las referidas viviendas, los daños que ello provocó a los consumidores y la correspondiente relación causal.



**DÉCIMO PRIMERO.** Que existe basta prueba en el proceso que demuestra la existencia y extensión de falencias en las viviendas que forman parte del Conjunto Habitacional Laguna Norte Tres, Sector Albatros de Valle Grande, comuna de Lampa.

En efecto, de la prueba pericial provocada por la demandante (informe evacuado a folio 188), cual será preferida a la de la demandada por su representatividad y precisión, en tanto se abordan las 69 viviendas en conflicto -en contraposición a la provocada por la demandada en que solo se abordan tres-, se acreditó que existe una cantidad importante de fallas y defectos, cuáles han sido metódicamente explicadas por la perito designada por el Tribunal, quien además, lo acompañó de fotografías y anexos que fundamentan sus conclusiones.

En él precisó que existen un total de 1220 fallos, cuales se advierten en pavimentos, muros, filtraciones, grifería, muebles, desniveles, ventanas, cubierta y panderetas. Sindicando como el más importante de ellos, por su gravedad y extensión, al fallo proveniente de filtraciones de agua potable, en tanto aquel incide en la mayoría de los otros.

Al respecto, señaló que *"Los antecedentes indican que las casas han sido expuestas a 1.220 Fallos, entre ellas las filtraciones de agua potable en toda la red que cubre la casa, desde la salida del medidor de agua, hasta los puntos de consumo.*

*Como consecuencia de lo mismo, los residentes han debido intervenir la mayoría de estos, para evitar la continuidad de inundaciones en sus distintos pisos y sectores de la casa como baños, cocinas, dormitorios, salas y escaleras.*

*Existe una reincidencia de estos eventos de modo que al solucionar la filtración en algún punto este refuerzo hace reventar otros adicionales, y así sucesivamente desde que se entregaron las propiedades."*

También en dicho informe pericial se estableció que *"los eventos de filtraciones no son singulares (que les aparece solo a algunos) ni estocásticos (sin regularidad)".* Añadiendo que *"Este fallo resultó ser muy relevante, pues las cañerías van embebidas en los muros y/o pavimentos, pudiendo ser externos como externos."*

Asimismo, la perito mencionada, sostuvo en dicho informe que las fallas del pavimento se deben a las filtraciones previamente aludidas, cuales se han verificado en el terreno externo a las casas, en el área de estacionamiento, pasillo o hall de recepción, pisos de dormitorios primer y segundo piso, cerámicos de pisos de cocina y baños, en razón de las demoliciones realizadas para encontrar dichas filtraciones, existiendo daños en los recubrimientos como alfombras, pisos flotantes, cerámicos de baños y cocina.

Enseguida, precisó que también advirtió defectos en los muros, específicamente en los tabiques de dormitorios, baños y muros exteriores, también a propósito de las filtraciones de agua, por



cuanto expuso que se efectuó picado de muros exteriores para acceder a las cañerías en el hormigón, existiendo daños colaterales en mampostería, exterior e interior.

Precisó que también existen defectos en los muebles de cocina, como lavaplatos y vanitorios de baños, atribuible a las filtraciones ya referidas, toda vez que aquellos debieron retirarse para acceder a las cañerías con fuga. Misma afirmación que efectuó respecto de los jardines (patio y estacionamiento), en tanto que se debieron practicar excavaciones en el terreno exterior para desenterrar las cañerías de agua potable. Agregando que las filtraciones provocadas en el exterior inundó el terreno generando hundimiento con daños a los radieres o adocretos que han instalado los residentes.

De otra parte, precisó que también existen defectos en las ventanas, pues las del primer piso que dan hacia la calle se encuentran trabadas y el ventanal acumula humedad hacia el interior sin botarla hacia el exterior, lo que afirmó, se debe al encuadre y a la extracción de condensado inexistente o mal ubicado.

Manifestó que también advirtió problemas con la aislación de la cubierta, por cuanto aquella es inexistente. Sosteniendo que al no existir la aislación que corresponde, las habitaciones del segundo piso quedan expuestas a las variaciones de temperatura durante el año (extremo calor en verano y frío en invierno). Expresando que igualmente advirtió fallos en las panderetas, por cuanto existe alto riesgo de caída y aplastamiento por defecto constructivo.

Finalmente, sostuvo que se evidenció la existencia de otros defectos constructivos tales como: Fisuras de piso en sector de hall evidenciando fallas de ejecución en el radier; fallas eléctricas en tablero principal por empleo de cables inadecuados; fallas de citofonía, que los residentes resolvieron a costo de la Comunidad y fugas de gas, que los residentes resolvieron por sí mismos certificándose nuevamente.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Que lo expresado es reforzado por los testimonios de José Miguel Valenzuela Rosenzuaig, Arturo Benussi Soto, Elizabeth Espinoza Mieres, Felipe Toledo Quijada y Teresa Angélica Pino Andrade. Todos testigos presenciales y técnicos quienes han estado contestes en sostener que efectivamente existen fallas y defectos en las construcciones de las viviendas ya referidas.

En efecto, José Valenzuela, arquitecto, sostuvo que existen filtraciones en las cañerías de agua potable, cuales han afectado las temperaturas frías y calientes, que dañan las tabiquerías, muros, lozas y radieres en general, precisando que le consta, en atención a que acudió personalmente al complejo habitacional para elaborar un informe técnico.





Añadió que el origen de las fallas se debe a una incorrecta ejecución de las instalaciones de polipropileno de agua potable, lo que se evidencia en las huellas de formación de uniones, falta de ortogonalidad en las piezas y ejes. Manifestando que lo señalado se verificó en las cinco casas elegidas al azar.

Por su parte, Arturo Benussi, arquitecto y jefe de proyectos inmobiliarios, señaló que se apersonó en el lugar con el objeto de efectuar un informe técnico de los daños de las viviendas, asegurando que inspeccionó 69 casas, cuyos resultados estampó en el informe acompañado a los autos.

Indicó que, en resumen, los daños más frecuentes decían relación con la rotura de las cañerías de agua fría y caliente y problemas de la aislación térmica. Asegurando que aquellos se verificaron por la mala ejecución de las partidas y en algunos casos, por la mala calidad de los materiales, lo que provoca una fatiga del material en la generalidad de las viviendas.

A su vez, Elizabeth Espinoza Mieres, arquitecto e ITO de Colegio de ingenieros, sostuvo que existen fallas en los inmuebles, debido a que ella inspeccionó 69 viviendas, identificando fallas reiteradas en las roturas de las cañerías, humedad interior y exterior de los muros, cuales provocaron cambios de pavimentos, alfombras y suelos flotantes.

Asimismo, Felipe Toledo Quijada, arquitecto, dijo que le consta la existencia de fallas, precisando que las principales son fugas de la red sanitaria, lo que obedece a una mala ejecución de cañerías de agua potable.

Finalmente, Teresa Angélica Pino Andrade, ingeniera constructora y de ejecución en geomensura, mencionó que visitó el condominio referido y que existían desperfectos en las instalaciones sanitarias, con filtraciones en todas las casas y roturas en pavimento de jardín y cocina.

**DÉCIMO TERCERO.** Que abona a lo anterior, los documentos elaborados por los testigos previamente individualizados, que han sido reconocidos por ellos en el proceso y que constan en folio 108 y 117, cuales, en resumen, respaldan la existencia de las fallas y defectos que fueron mencionados en la motivación Décimo Primera de esta sentencia.

En efecto, el documento titulado "Informe Técnico CA-200603-2, cual se centró en la revisión de las instalaciones de agua potable de las viviendas que forman parte del Conjunto habitacional ya referido, elaborado por el testigo ya individualizado, José Valenzuela Rosenzuaig, concluyó que: *"los problemas de filtraciones de agua se deben principalmente a defectos constructivos derivados de la ejecución de la instalación de las redes de agua y no a excesos de presión de agua provenientes de la compañía de servicios"* y que *"de los antecedentes recabados, el muestreo y su representatividad estadística, los hallazgos*



*levantados y sus análisis afectan de manera transversal a las viviendas".*

Asimismo, el documento denominado "Informe inspección viviendas construidas Condominio Laguna Norte Tres Lampa", elaborado por Elizabeth Espinoza Mieres y por Arturo Benussi Soto, establece que las viviendas presentan problemas en su construcción derivados de la mala ejecución de las partidas, mala calidad de los materiales, o mala aplicación o construcción, lo que concretamente se ve reflejado en la humedad en parte baja de los muros, al interior de las viviendas, en sobrecimientos y en el perímetro de la vivienda, en una mala aislación térmica, fisuras en cerámicos, mala instalación de pisos, desnivel en base de pavimento (radier), filtraciones en las cañerías, problemas con las panderetas y con las terminaciones.

**DÉCIMO CUARTO.** Que a partir de la prueba ya analizada, valorando las mismas conforme a las reglas de la lógica, las máximas de la experiencia y los conocimientos científicamente afianzados; teniendo presente que el peritaje que fue aludido previamente y que consta en folio 188, se llevó a efecto en 69 viviendas que equivalen a un 72% del total de los inmuebles que forman parte del Conjunto habitacional referido, lo que evidencia que se trata de una muestra altamente representativa de la efectividad de tales defectos, y considerando que el informe pericial ya citado, fue efectuado de manera clara, con fotografías de apoyo y tablas en las que se demuestra la cantidad y tipo de fallas por vivienda -prueba que como se advirtió, además es coincidente con la demás aportada al proceso- forma convicción suficiente para establecer que los defectos invocados, especialmente en lo relacionado con las filtraciones de agua potable, además de ser habituales, repetitivos y generalizados, son de características graves.

Además, los testimonios referidos en la motivación Décimo Segunda, se encuentran en perfecta sintonía con lo expuesto por la perito ya mencionada, de modo que teniendo presente las características de los mismos, en cuanto a su precisión, concordancia y conocimiento personal de los hechos, valorados conforme a las reglas de la sana crítica, provocan plena fe respecto de la existencia de las fallas y defectos invocados por los consumidores en su demanda.

**DÉCIMO QUINTO.** Que en este orden de ideas, resulta claro que las viviendas padecen de fallas y defectos en su construcción, de lo que se desprende que los consumidores no fueron informados veraz y oportunamente de la calidad de los inmuebles vendidos, por cuanto es evidente que al comprar una vivienda nueva, los adquirentes esperan legítimamente que aquellas se encuentren sin defectos que involucren reparaciones constantes ni fallas que



generen problemas para su normal utilización, en tanto, todos los componentes e instalaciones deben encontrarse en perfecto estado y por ende, su durabilidad se presume por el adquirente, máxime si se tiene presente que el consumidor no puede verificar el cumplimiento de las especificaciones técnicas al efectuar la compra, pues muchos de los materiales o elementos utilizados, como su correcta instalación, no se encuentran a la vista del comprador. Ejemplo de ello, son las roturas de las cañerías que han afectado a los demandantes, quienes no pudieron sino confiar - al momento de la compra- en que la vivienda nueva que estaban adquiriendo tenía sus artefactos internos en buenas condiciones y correctamente instalados.

Así las cosas y considerando también, las características que por su tamaño, ubicación y valor tienen los inmuebles comprados, se estima que la demandada ha transgredido los derechos de los consumidores.

**DÉCIMO SEXTO.** Que, habiéndose acreditado las fallas y defectos que afectan a las construcciones de las viviendas que forman parte del "Conjunto Habitacional Laguna Norte Tres, Sector Albatros de Valle Grande, comuna de Lampa", corresponde referirse a la existencia de daños y su extensión.

Al respecto y de acuerdo a las fallas y defectos que se han tenido por acreditadas, resulta evidente, en atención a su magnitud, que los daños se han producido. No obstante a ello, la perito nombrada por el Tribunal y cuyo informe consta en folio 188, precisó que *"A consecuencia de los fallos mencionados en el punto 5.5.1, se provocaron 953 daños o perjuicios en distintos recintos de las viviendas."*

Agregando que *"Los daños y/o perjuicios directos afectan a; Pavimentos, Muros, Losas y Cielos, Muebles, Grifería, y artefactos sanitarios, Jardines, y terreno, también con efectos colaterales sobre los bienes de los residentes. Estos suman un total de 953 declarados en ítem 5.5.2."* Afirmación que fue acompañada de anexos y fotografías que ilustran de mejor manera la apreciación de la experta, en tanto, los divide por vivienda y tipo de daño, agregando además la valuación de los mismos.

**DÉCIMO SÉPTIMO.** A su vez, los testigos María de Los Ángeles Ramírez Rivas, José Miguel Valenzuela Rosenzuaig, Arturo Eduardo Benussi Soto, Elizabeth Eileen Espinoza Mieres, Felipe Toledo Quijada y Teresa Angélica Pino Andrade, estuvieron contestes en sostener que efectivamente las fallas o defectos en las construcciones de las viviendas de propiedad de los demandantes, causaron daños a estos últimos.

En efecto, María Ramírez Rivas, psicóloga, indicó que existe daño moral, precisando que se trata de un problema transversal que cualquier persona viéndose enfrentada a lo vivido sufriría, en



atención a la ineficiencia en las reparaciones por parte de la constructora, lo que alargado por cinco años, incrementa el estrés, la incertidumbre, y la rabia por no tener una solución definitiva.

Añadiendo que cualquier persona que se exponga a la compra de una nueva casa, que en pocos días presenta problemas de filtraciones, las que se mantienen en el tiempo, le generaría afectaciones.

Por su parte, José Miguel Valenzuela Rosenzuaig, arquitecto, expresó que existe perjuicio, lo que indicó haber consignado en el informe que se acompañó al Tribunal, agregando que la reparación del daño requiere la demolición de muros, tabiques y radieres, los que son obras mayores, que implican rehacer las terminaciones de pisos, enchapes, pinturas etc.

A su vez, Arturo Eduardo Benussi Soto, arquitecto y jefe de proyecto inmobiliario, manifestó que existen perjuicios por la inhabitabilidad de los inmuebles afectados, ya sea por acondicionamiento térmico, humedad o confort. Precizando que la reparación es compleja y que de no realizarse estando desocupada totalmente la vivienda implicaría que no podría realizarse completamente. Asegurando que aquella no podría hacerse en un plazo inferior a tres meses.

Asimismo, Elizabeth Eileen Espinoza Mieres, arquitecto e ITO del Colegio de Ingenieros, sostuvo que existen perjuicios, en atención a la magnitud de la intervención y la necesidad de sacar a las familias de sus hogares, toda vez que la reparación no puede hacerse en menos de tres meses.

En la misma línea, Felipe Toledo Quijada, arquitecto, dijo que existe perjuicio referido al costo físico y su correspondiente daño económico, que avaluó en un monto de 550 UF por cada unidad, lo que correspondería estrictamente a la reparación.

Añadió que además, existiría una revalorización del inmueble, por cuanto se vería mermada, ocurriendo una minusvalía de estos, perdiendo su valor comercial al menos en el corto plazo, la que avaluó en un 15%, lo que se traduce a unas 600 UF, según el modelo que corresponda.

Finalmente, Teresa Angélica Pino Andrade, ingeniera constructora y de ejecución en geomensura, manifestó que en su calidad de profesional, puede sostener que el daño se puede avaluar en más de \$1.000.000.000.- para todas las viviendas.

**DÉCIMO OCTAVO.** Que de los citados elementos probatorios, cuáles han sido valorados conforme a las reglas de la sana crítica, es posible tener por establecido que los daños efectivamente se han producido, toda vez que la prueba pericial ha sido absolutamente contundente y detallada en cuanto a la existencia, valoración y extensión de los mismos, los que evidentemente, son una consecuencia directa de las fallas y



defectos que padecían las viviendas que forman parte del conjunto habitacional ya referido, situación que además, fue confirmada por los testigos.

En este orden de ideas, habiéndose acreditado los presupuestos de la acción invocada, se estima que la indemnización solicitada resulta procedente, en tanto, conforme lo dispone el artículo 3 de la Ley del Consumidor, constituye un derecho básico de aquellos el de la reparación e indemnización adecuada y oportuna de todos los daños materiales y morales en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por el proveedor, y el deber de accionar de acuerdo a los medios que la ley le franquea.

**DÉCIMO NOVENO.** Que, como ya se dijo, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 51 N° 2 de la Ley del Consumidor, en lo que respecta a las peticiones relativas a perjuicios, bastará señalar el daño sufrido y solicitar la indemnización que el Juez determine, conforme al mérito del proceso, la que deberá ser la misma para todos los consumidores que se encuentren en igual situación.

Asimismo, el artículo 19 N° 4 de la Ley General de Urbanismos y Construcciones, establece que las indemnizaciones dictadas en este tipo de procedimientos, podrán extenderse al lucro cesante y al daño moral.

**VIGÉSIMO.** Que revisando los antecedentes acompañados a los autos, especialmente el informe pericial que consta en folio 188, mediante el cual ha quedado establecido que los fallos advertidos por la especialista relacionados con las fugas y filtraciones de agua potable a través de los muros y pavimentos, *"se ha venido reproduciendo desde la fecha de entrega de las viviendas a los propietarios (año 2015) y al menos, hasta la fecha del informe pericial (2023), últimas que han sido atendidas directamente por los residentes, en tanto las garantías post venta han caducado"*; considerando también que la perito mediante las operaciones aritméticas allí explicadas y pormenorizadas en el anexo 3, avaluó el perjuicio material sufrido en las 69 viviendas, en la suma de \$1.125.407.831.-, calculando un promedio por vivienda de \$16.310.258.- en las que consideró todos los daños y perjuicios materiales singularizados en la Motivación Décimo Primera de la presente sentencia; y teniendo presente que los testigos Felipe Toledo Quijada y Teresa Angélica Pino Andrade, quienes elaboraron un informe técnico privado relativo a la extensión de los daños, avaluaron los mismos en 550 UF (aproximadamente \$20.000.000.-) por cada unidad y, en \$1.000.000.000.- para todas las viviendas (\$14.492.753.- por cada vivienda), respectivamente, el monto de la indemnización por concepto de daño material se fijará teniendo presente tales sugerencias.



**VIGÉSIMO PRIMERO.** Que no obstante a lo anterior, también debe tenerse en consideración, al momento de fijar el daño material, que la parte demandada sí ha efectuado ciertas reparaciones a las viviendas a través de la garantía post venta, toda vez que los documentos aparejados en folio 112, referentes al convenio de renuncia de afectaciones y extensión de garantía, así lo consigna, razón por la que evidentemente existen instalaciones que fueron reemplazadas a costa de la demandada.

En efecto, el informe pericial que rola en folio 187, el que si bien no resulta lo suficientemente representativo, toda vez que solo se ha basado en tres viviendas escogidas al azar, ha consignado que aquellas se encuentran en buen estado de conservación de los elementos originales del proyecto, esto es, los que gozan o gozaron de la garantía legal de cargo del propietario primer vendedor. Referencia que en concordancia con lo expuesto previamente, permite concluir que sí se efectuaron algunas reparaciones en las viviendas objeto de este litigio.

Ahora bien, sin perjuicio de lo señalado, el perito mencionado también sostuvo que: *"Es, por lo tanto, evidente que en las 3 viviendas de tan heterogénea realidad han sufrido anomalías en sus sistemas de distribución interior de agua potable, lo cual ha motivado a los Propietarios a modificar e incluso reemplazar las cañerías, elementos de unión y llaves de paso. No es posible evidenciar el daño o anomalía de construcción ya que a la vista se encuentra el sistema de cañerías que ha reemplazado al defectuoso, sin embargo, no parece razonable inferir que el ingente gasto financiero en tales reparaciones o reemplazos completos de la red sea originado por un motivo antojadizo o desinformado por parte de los Propietarios, toda vez que los perjuicios o evidencias de un malfuncionamiento se manifestarían a través de filtraciones, las cuales son fácilmente reconocibles por Propietarios no conocedores o expertos en instalaciones sanitarias, por lo tanto el Perito que suscribe considera que la condición defectuosa de los sistemas de agua potable reemplazados forzosamente tuvo que existir"*. Declaración que también se tendrá en consideración.

**VIGÉSIMO SEGUNDO.** Que la Ley de Protección al Consumidor faculta al Tribunal para la creación de grupos o subgrupos que se encuentren en igual situación para efectos de fijar la correspondiente indemnización. Sin embargo, esta sentenciadora estima que los daños y afectaciones han sido medianamente equitativas entre los consumidores.

En efecto, dentro de las conclusiones de la Perito Sandra Palma Ramos (folio 188), se indicó que la tasa de fallos presentados en las viviendas es equivalente entre los distintos modelos de casas, asegurando que los defectos *"no diferencian el tipo de vivienda en el que se presenta, por lo que los fallos no son atribuibles a la arquitectura, disposición o tamaño de la*





*vivienda, sino a un proceso constructivo relacionado a la ejecución y/o materialidad de las viviendas".*

*Asimismo, precisó que "es un hecho estadístico que cada vivienda muestra la misma tasa de falla que el grupo de viviendas"*

*Bajo esta perspectiva, en atención a las consideraciones técnicas que se tuvieron a la vista por la perito, esta sentenciadora se ha formado la convicción que todos los consumidores que adquirieron una propiedad en el Conjunto Habitacional Laguna Norte Tres, Sector Albatros de Valle Grande, comuna de Lampa, se encuentran en la misma situación y por lo tanto corresponde fijar una indemnización común para todos ellos.*

**VIGÉSIMO TERCERO.** Que en razón de lo anterior, teniendo presente que se debe fijar como indemnización un mínimo común, en tanto aquel consumidor que se considere perjudicado o estime que sus daños superan a lo dispuesto por el Tribunal pueden accionar individualmente mediante el procedimiento contemplado en la Ley de Protección al Consumidor y tomando en consideración todas las cuestiones previamente analizadas, descartando algunas partidas consideradas en el informe pericial por no constituir una disminución actual y efectiva en el patrimonio de los consumidores y disminuyendo otras por estimarlas excesivas. Considerando además, que a pesar de las fallas y defectos, las viviendas no han disminuido sustancialmente su valor comercial, pues a pesar de la opinión del testigo sr. Toledo Quijada que expuso lo contrario, se estima que la prueba pericial aparejada a folio 198, se encuentra más conforme a la verdad, en tanto, muchas de las viviendas han sido exitosamente reparadas por sus propietarios, quienes además, han invertido en mejoras que aquellas no tenían al momento de su recepción. A lo que debe adicionarse que el informe pericial mencionado ha sido evacuado por un perito tasador, especialista debidamente nombrado por el Tribunal, quien tomó en cuenta múltiples factores objetivos que han sido debidamente explicados.

En razón de todo lo expuesto, se fija prudencialmente una indemnización por concepto de daños materiales, equivalente a la suma de \$700.000.000.- para todos los consumidores demandantes. Dicho monto ha de dividirse en las viviendas afectadas y no en el número de consumidores, toda vez, que se aprecia de la demanda que en algunos casos, respecto de una vivienda han concurrido como actores más de un propietario.

**VIGÉSIMO CUARTO.** Que en lo que concierne al lucro cesante, vale precisar que los actores ninguna alegación han hecho respecto de su existencia, limitándose únicamente a solicitar su pago, cuestión claramente improcedente.

De otra parte, esta sentenciadora no advierte cual es la ganancia legítima que dejaron de obtener, cuando resulta claro de



la sola lectura del libelo, que los daños sufridos y sindicados por los consumidores no dicen relación con aquel, motivo suficiente para desestimar la demanda en este punto.

**VIGÉSIMO QUINTO.** Que en lo relativo a la petición de indemnización por daño moral, esta judicatura estima que aquel efectivamente se produjo, toda vez que se trata de viviendas nuevas, por lo que es de esperarse que las fallas y defectos que se produjeron casi de manera inmediata a sus adquisiciones, provocaron un impacto significativo en los consumidores, en tanto, se trata de una afección que cualquier hombre medio padecería, sobre todo si se tiene en consideración el alto valor de los inmuebles; que por regla general se trata de una compra no habitual y a largo plazo; que los defectos afectaron locaciones diarias de una vivienda, tales como la cocina, baños y dormitorios, inutilizando dichos espacios; y que se efectuaron picados en muros y pisos en búsqueda de la solución, situación que con creces excede del margen tolerable para un inmueble recién construido.

Así las cosas, constando también con el testimonio ya transcrito de la psicóloga María Ramírez Rivas, quien afirmó la existencia de afecciones a causa de las fallas y defectos producidos; y teniendo presente que también se cuenta con los certificados psicológicos que rolan en folio 95, el daño moral se avalúa prudencialmente en la suma de \$138.000.000.- La división de la indemnización ha de proceder en los mismos términos que aquellos señalados en el considerando vigésimo tercero, último párrafo, esto es por vivienda.

**VIGÉSIMO SEXTO.** Que en conformidad a lo dispuesto en el artículo 24 y 24 A de la Ley del Consumidor, tomando en consideración todos los parámetros indicados en dichas disposiciones, en especial, la extensión del daño provocado y la cantidad de consumidores afectados, se condenará al demandado al pago de una multa a beneficio fiscal equivalente a 200 UTM.

**VIGÉSIMO SÉPTIMO.** Que la demás prueba rendida y no pormenorizada en nada alteran las conclusiones a las que se han arribado precedentemente, toda vez que aquellas no logran desvirtuar los hechos que se han tenido por acreditados.

**VIGÉSIMO OCTAVO.** Que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 19 N° 8 de la Ley General de Urbanismos y Construcciones, la parte demandada será condenada en costas.

Y, visto además, lo dispuesto en los artículos 170 y 254 del Código de Procedimiento Civil; artículos 19 y siguientes de la Ley N° 21.636 y del DFL 3 que fija el texto refundido, coordinado y



sistematizado de la Ley N° 19.496 que establece normas sobre los derechos de los consumidores, **SE RESUELVE:**

- I. Que SE ACOGE la demanda presentada en contra de INMOBILIARIA LAGUNA NORTE S.A., en consecuencia, se declara lo siguiente:
  - a) Que las fallas y defectos constatados en los inmuebles ubicados en el Conjunto Habitacional Laguna Norte Tres, Sector Albatros de Valle Grande, comuna de Lampa, han afectado el interés colectivo de los consumidores.
  - b) Que la demandada, en calidad de propietaria primer vendedor, es responsable de los hechos denunciados, debiendo pagar una multa a beneficio fiscal de 200 UTM equivalentes en pesos al momento de su pago ante la Tesorería General de la República.
- II. Que se condena a la demandada a pagar los siguientes montos, lo que deberán dividirse por la cantidad de viviendas de los consumidores demandantes:
  - a) \$700.000.000.-, por concepto de daño material, más reajustes e intereses corrientes que se devengarán desde que la presente sentencia cause ejecutoria y hasta su pago efectivo.
  - b) \$138.000.000.-, por concepto de daño moral, más reajustes e intereses corrientes que se devengarán desde que la presente sentencia cause ejecutoria y hasta su pago efectivo.
  - c) Efectúense los pagos sin necesidad de la comparecencia de los interesados establecida en el artículo 54 C de la Ley del Consumidor.
  - d) Que se rechaza la indemnización solicitada por concepto de lucro cesante.
- III. Publíquese en un diario de circulación nacional con cargo al infractor, a lo menos, en dos oportunidades distintas con un intervalo no inferior a tres ni superior a cinco días entre ellas.
- IV. Que se condena en costas al demandado. Regulándose las costas personales en la suma de \$3.000.000.-

Publíquese y notifíquese

Rol.: C-9339-2019

**DECTADA POR AMÉRICA ROJAS ROJAS, JUEZ TITULAR DEL JUZGADO DE LETRAS DE COLINA**



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

Código: EXYGXXHLXXG

En Colina, a dieciocho de junio de dos mil veinticuatro, se notificó por el estado diario, la resolución precedente

