

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras de Colina
CAUSA ROL : C-3890-2020
CARATULADO : FERRADA/ORTEGA

Colina, veintiocho de junio de dos mil veintidós

VISTOS

A folio 1, con fecha 26 de junio del 2022, comparece **ANGÉLICA ERNESTINA FERRADA GODOY**, chilena, casada, mediadora familiar, cédula nacional de identidad número 9.155.625-1, con domicilio en Av. Pje. Andino 7901, Casa 637, condominio Los Bravos, Lo Barnechea, ciudad de Santiago, quien interpuso demanda en juicio ordinario de Resolución de Contrato e Indemnización de Perjuicios en contra de **CESIA LILIBETH ORTEGA NOVOA**, chilena, casada, empresaria, cédula nacional de identidad número 18.286.312-2, con domicilio en El Alba III, Parcela 19-A, Chicureo, Colina, ciudad de Santiago.

Expuso que con fecha 3 de febrero del año 2020, suscribió contrato de construcción y ampliación de una casa ubicada en condominio Alto Los Bravos, Etapa 6, casa 637, comuna de Lo Barnechea, de propiedad de su marido Sr. Roberto Jop Campos para con la demandada, por instrumento privado, cuyas firmas se autorizaron ante notario público de Colina, doña María Zagal.

Indicó que en virtud de dicho contrato la demandada debía llevar a cabo la ampliación de la casa previamente individualizada, incluidos confección de jardín, estacionamientos, logia, taller, gimnasio, entre otros. Precizando que la calidad técnica del trabajo encomendado debía llevarse a cabo conforme a las especificaciones técnicas que fueron aceptadas por la demandada y que constan en anexo de contrato de construcción, conforme lo señala la cláusula Segunda del contrato aludido.

Precisó que la demandada debía cumplir su obligación, siendo de su cargo las herramientas, el personal, su



remuneración y pagos de leyes sociales, también materiales de construcción, útiles, y todo tipo de gastos que generara la ejecución de su encargo, lo que se conoce coloquialmente como obra vendida.

Afirmó que la demandada tenía un plazo para ejecutar su obligación de 56 días corridos, por cuanto se estableció como plazo de ejecución íntegra el 30 de marzo de 2020, a contar de la fecha de suscripción del contrato, lo que ocurrió el día 03 de febrero de 2020. Indicando que, por su parte, la obligación adquirida consistía en el pago total por la ejecución de la construcción en conformidad a las especificaciones técnicas de \$35.000.000.- pagaderos de la siguiente manera: 1) Con un anticipo del 50% equivalente a \$17.500.000.- 2) Un 30% equivalente a la suma de \$10.500.000.- cuando la obra alcanzara un avance equivalente al 80%; y 3) El saldo restante del 20% equivalente a la suma de \$7.000.000.- al término de la obra encargada, esto el 30 de marzo de 2020.

Precisó que, en la práctica se modificó por acuerdo entre las partes, el pago inicial, manifestando que aquel se pagó a) con la suma de \$11.000.000.- pagados mediante cheque serie 2016AK, N° 4867653, del Banco Edwards; y b) con la suma de \$6.500.000.- imputados a éste pago, una de dos cuotas por la venta de un vehículo de su propiedad (PPU GDVY.95-7), que vendía paralelamente a la demandada, quedando pendiente respecto de esta compraventa de vehículo, el pago de la segunda cuota que vencería el 30 de marzo de 2020, para lo cual se dejó garantía con una letra de cambio.

Añadió que al momento de iniciar las conversaciones, la demandada, siempre se presentó con su cónyuge el Sr. Hans Henke quien estaría a cargo de la obra, (jefe de obra) y quien comenzaría a trabajar en ella el día 4 de febrero de 2020, para cuyo efecto a la demandada se le facilitó copia de las llaves de la casa donde debía ejecutarse la obra. Indicando que para facilitar el desarrollo de los trabajos, la demandante dio instrucciones a la Administración del Condominio Alto Los Bravos, para que permitieran el ingreso de la Sra. Cesia Ortega, del Sr Hans Henke y un grupo de trabajadores, todos individualizados con nombre y RUT.

Relató que se presentó en la casa donde se debían desarrollar los trabajos el día 04 de febrero de 2020, a fin de ver que todo estuviese bien, momento en el cual se percató que no se presentó la demandada, ni tampoco alguien en su



representación, lo que era necesario para dar inicio a los trabajos, repitiéndose lo mismo los días siguientes.

Argumentó que tanto su marido como ella, llamaron al Sr. Hans Henke, Jefe de Obra, y sus respuestas fueron siempre las mismas y de manera evasiva, "que estaba comprando materiales, y que no los encontraba". Manifestando que finalmente el Sr. Hans Henke se presentó a trabajar recién el día 13 de febrero de 2020.

Expuso que frente a dicha situación, le surgió una legítima desconfianza, por lo que comenzó a visitar la propiedad en forma más frecuente, tratando de ver que todo estuviere avanzando según lo establecido en el contrato. Precizando que con el correr de los días, comenzó a darse cuenta, que había irregularidades en la obra y que se incumplía lo convenido, ejemplificando que existía bajo nivel en la calidad de los trabajos realizados; falta de compactación del suelo antes de vaciar el hormigón, desviaciones en partes de instalaciones y construcciones, muros desaplomados, utilización de materiales reutilizados, asegurando que todo lo avanzado estaba fuera del estándar acordado y no llevado a cabo con materiales nuevos o al menos aceptables para su uso.

Precisó que dichas situaciones fueron reclamadas al Sr. Henke, jefe de obra, y pese a ello la calidad del trabajo siguió siendo deficiente y la situación estaba de mal en peor, sintiéndose engañada, por cuanto el trabajo que se estaba desarrollando para ser entregado no correspondía con lo ofrecido ni contratado. Sosteniendo que el trabajo vendido fue esbozado por la demandada con fotografías de trabajos previamente desarrollados por ella y su marido, las que supuestamente eran muestras de otras construcciones realizadas por ellos, explicando que verbalmente se le prometió por cada dependencia de la casa, un resultado muy superior, que al menos debía ajustarse a lo convenido en las especificaciones técnicas, lo que no ocurrió.

Señaló que fue decepcionante darse cuenta que estaba siendo perjudicada por la demandada al no responder con el trabajo convenido y además, debido a que ello tendría un doble costo al tener que reparar lo avanzado hasta ese momento.

Añadió que el Sr. Henke, evidenció que no es una persona dedicada al rubro, ya que puso a cargo de los trabajos en su casa a una persona sin ninguna instrucción ni experiencia para la ejecución a realizar, presumiendo la mala fe de la



demandada, ya que ella al menos tiene la obligación de contratar personal idóneo.

Destacó que existe registro de los ingresos del personal autorizado para desarrollar los trabajos en la casa, en el cual se puede apreciar que la demandada tuvo mínima o nula presencia en la obra, dejando todo en manos del Sr. Hans Henke, con quién debió establecer la comunicación diaria, pero sin tener las respuestas ni acciones esperadas. Indicando que solo luego de muchos reclamos, y ya sin obtener respuestas de la demandada, menos del Sr. Henke, quien aparecía de vez en cuando en la propiedad, se dio cuenta de que está situación de incumplimiento por parte de la demandada difícilmente mejoraría, y prácticamente la obra estaba abandonada, llegando el plazo convenido en el contrato, sin haberse entregado la obra en los términos y condiciones pactados.

Paralelamente a la situación señalada, relató que a fines de marzo de 2020, el Comité de Propietarios del Condominio, le informó que como Comité ordenaban paralizar cualquier trabajo en la propiedad, por cuanto existían desviaciones al normal desarrollo de los trabajos, como por ejemplo, no disponer de un baño químico para los trabajadores de la demandada, derrame en las calles del Condominio de petróleo desde un camión en mal estado utilizado para llevar materiales, mal acopio de materiales a granel y trabajos fuera de estándar de la construcción. Señalando que también el Comité le exigió que presentara una carpeta con los antecedentes de los trabajos a realizar.

Indicó que el baño químico llegó a la obra recién el día 07 de mayo de 2020, dejando un serio problema de contaminación sanitaria en su patio y paralelamente a estas dos situaciones, la comuna de Lo Barnechea fue decretada en cuarentena total, lo que le puso en peor situación para hacer gestiones tendientes a resolver todos los conflictos ocasionados por la demandada, los que además han derivado hoy en una situación que le ha irrogado más y más perjuicios, tanto económicos, como desgastes emocionales, etc.

Manifestó que toda la situación le ha irrogado perjuicios considerables, entre ellos:

1. La mala ejecución en términos técnicos y de baja calidad, en lo que alcanzó a realizar la demandada, en tanto que aquello le ha traído un grave perjuicio, por cuanto la demandada no sólo no ejecutó el trabajo de remodelación y ampliación en la propiedad, sino que destruyó gran parte de



la estructura de la casa, causando deterioro que debe reparar a su costa, lo que hoy tiene un costo de más \$9.000.000.- pues así lo determinó una inspección de un profesional que visitó la propiedad y extendió el presupuesto por la suma de \$9.202.028.-

2. Que además de la propiedad donde la demandada debía ejecutar sus servicios, es propietaria con su cónyuge de un inmueble, que era donde vivían, y proyectaban cambiarse de allí, en marzo, cuando fuera terminado el trabajo por la demandada. Precizando que una vez viviendo en su nueva casa, la propiedad que dejaban iba a ser arrendada, por ende, la no entrega de la propiedad trajo como consecuencia el retardo del acuerdo de arriendo, perdiendo de percibir la renta, por tres meses, monto total de pérdida de \$3.000.000.- Lo que fue muy lamentable ya que con esa renta proyectaba pagar el dividendo, al menos, en parte de su nueva casa, situación que se dilató por dos meses.

Afirmó que sólo en el mes de junio lograron cambiarse, ya que si seguían retrasando la entrega al arrendatario, buscaría otro inmueble para arrendar, por lo que aseguró que pese a que la propiedad tenía y tiene muchos daños y no está en condiciones de ser habitada, se cambiaron con su familia a vivir a ella, debiendo tolerar la pena y la frustración que dicha situación les ocasiona.-

3. La angustia que arrastra tener que seguir viviendo en un lugar de manera obligatoria, aplazando proyectos de vida, que en familia se habían planificado, para lo cual se habían cambiado otras tantas circunstancias que le afectaban no sólo a ella, sino también a su núcleo familiar, lo que lleva inevitablemente conflictos familiares, y emocionales, adecuándonos a nuevas circunstancias angustiosas de manera obligatoria, lo que aseguró radica en un efectivo daño moral, con altos costos de angustia y frustración.

Argumentó que tal daño emocional o moral, claramente no es satisfecho con suma alguna, ni se puede compensar con dinero, sin embargo, cree que la demandada le debe significar un costo, que estima no puede ser inferior a la suma de \$10.000.000.- Frente al incumplimiento relatado.

En cuanto a las peticiones concretas, sostuvo que solicita se declare:

1. La resolución del contrato de construcción celebrado con la demandada por incumplimiento de ésta, en las obligaciones contraídas.



2. A consecuencia de la resolución, se declare la restitución del, dinero pagado como abono al precio total pactado, esto es, la suma de \$ 17.500.000.- con reajustes e intereses que se devenguen conforme a derecho por todo el tiempo que transcurra entre la fecha del incumplimiento del contrato en cuestión y la restitución.

3. Se declare que el incumplimiento de la demandada en el contrato en cuestión originó perjuicios debiendo ser indemnizados, condenando a la demandada al pago por concepto de:

- a. Daño emergente, la suma de \$ 9.202.028.-
- b. Lucro cesante, la suma de \$ 3.000.000.-
- c. Daño moral, la suma de \$ 10.000.000.-

4. Se condene a la demandada al pago de las costas de la causa.

Previas citas legales, solicitó tener por interpuesta demanda en juicio ordinario de Resolución de Contrato de Construcción, e Indemnización de Perjuicios, en contra de doña Cesia Lilibeth Ortega Novoa, ya individualizada, a fin de que se declare resuelto, con indemnización de perjuicios, el contrato de Construcción, celebrado por instrumento privado firmado ante notario público de Colina, notaria de doña María Zagal, de fecha 3 de febrero de 2020, y condenar a la demandada a devolver lo recibido como abono al precio, esto es, la suma de \$17.500.000.-; más y a título de indemnización por los conceptos detallados precedentemente, en la suma total de \$22.202.028.-; todo más intereses y reajustes; y con expresa condenación en costas.

Con fecha 20 de abril del 2021 (cuaderno de incidente de nulidad), se le tuvo por notificado a la demandada de la demanda interpuesta, en virtud de lo previsto en el artículo 55 del Código de Procedimiento Civil.

A folio 44, con fecha 1 de octubre del 2021, se llevó a efecto la audiencia de conciliación, cual no se produjo.

A folio 46, con fecha 8 de octubre del 2021, se recibió la causa a prueba por el término legal, fijando como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes:

"1. Existencia del contrato sub-lite entre las partes. En la afirmativa, época de celebración, calidad en que las partes concurrieron al mismo, objeto, vigencia, y demás



cláusulas pertinentes a los derechos debatidos en el presente juicio.

2. Efectividad de haber cumplido la parte demandada con sus obligaciones contractuales en tiempo y forma.

3. Existencia de pagos, abonos o imputaciones al pago de los servicios consignados en el contrato sub-lite, en la afirmativos montos y naturaleza de los mismos.

4. Existencia de daños y perjuicios sufridos por la parte demandante a consecuencia de la acción desplegada por la demandada. En su afirmativa, monto y naturaleza de los mismos".

A folio 75, con fecha 5 de mayo del 2022, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la demandante sostuvo que la demandada incumplió con el contrato de construcción y ampliación, suscrito entre ellas, con fecha 3 de febrero del 2020, por lo que solicitó la resolución del mismo, más indemnización de perjuicios por conceptos de daño emergente, lucro cesante y daño moral.

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

1. Contrato de construcción de fecha 3 de febrero del 2020. (Folio 1).

2. Certificado de Inscripción y Anotaciones Vigentes en el Registro de Vehículos Motorizados, del automóvil placa patente GDVY.95-7. (Folio 1).

3. Copia de cheque emitido por la suma de \$11.000.000.-, desde la cuenta corriente de doña Angélica Ferrada Muñoz. (Folio 1).

4. Certificado de matrimonio celebrado entre Hans Gerard Hanke López y Cesia Lilibeth Ortega Novoa. (Folio 1).

5. Informe comercial de don Hans Gerard Hanke López. (Folio 1).

6. Presupuesto de construcción. (Folio 1).

7. Tasación fiscal de automóvil. (Folio 8).

8. Letra de cambio, con vencimiento para el día 30 de marzo del 2020. (Folio 59).

9. Informe efectuado por doña Carolina Alejandra Astorga Zúñiga.



10. Certificado de dominio de la propiedad inscrita a fs. 16069 N°22997.

11. Constancia efectuada ante Carabineros de Chile.

12. Certificado de matrimonio celebrado entre Roberto José Jop Campos y Angélica Ernestina Ferrada Godoy.

Asimismo, la demandante provocó la absolución de posiciones de la demandada, quien contestó las preguntas consignadas en el pliego que consta a folio 73 del cuaderno principal.

TERCERO. Que la parte demandada, no aparejó prueba tendiente a desvirtuar las pretensiones del actor.

CUARTO. Que son hechos de la causa por encontrarse acreditados en el proceso o por haber sido reconocidos por la demandada en la absolución de posiciones rendida, los siguientes:

1. Que las partes celebraron un contrato de construcción, en virtud del cual, la demandante encargó a la demandada la ampliación de una casa, más la confección de jardín, estacionamiento y otros espacios, respecto de la propiedad ubicada en Condominio Alto Lo Prado, Etapa 6, casa 637, comuna de Lo Barnechea.

2. Que las especificaciones técnicas constan en anexo que formó parte integrante del contrato.

3. Que eran de cargo de la demandada la contratación del personal, las herramientas, materiales de construcción, útiles e instalaciones necesarias, así como cualquier otro gasto que origine la ejecución, incluyendo sueldos, salarios, leyes sociales, y demás de sus trabajadores.

4. Que como contraprestación, la actora se obligó a pagar la suma total de \$35.000.000.-, cuales se pagarían de la siguiente manera: a) con un anticipo del 50% del valor para el inicio del proyecto, el cual equivale a \$17.000.000.- ; b) Con el 30% del valor, cuando las obras alcanzaren el 80% y c) Con el 20% del valor total, al término de la misma.

5. Que el plazo máximo de la ejecución se fijó para el día 30 de marzo del 2020.

6. Que la demandante recibió de parte de la demandada la suma de \$11.000.000.- mediante cheque y \$6.500.000.- como dación de pago de la primera cuota de un vehículo de propiedad de doña Angélica ferrada PPU GDVY.95-7.



7. Que el cónyuge de la demandada era el "jefe de obra", quien debía dar inicio a los trabajos el 4 de febrero del 2020.

8. Que hasta la fecha, la obra no se encuentra terminada.

QUINTO. Que en todo contrato bilateral va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por una de las partes lo pactado, pudiendo el contratante diligente, pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato, en ambos casos con indemnización de perjuicios.

Así, como se advirtió previamente, es un hecho de la causa que la demandante abonó el monto convenido en el contrato, para dar principio a la construcción, lo que la habilita para deducir la presente demanda. Sin embargo, afirmó que la obligación de la demandada no se encuentra satisfecha, por cuanto, aquella hasta la fecha, no ha terminado con la obra encomendada y lo construido se ejecutó fuera del estándar acordado, existiendo falta de compactación en los suelos antes de vaciar el hormigón, desviaciones en partes de las instalaciones, muros desaplomados y utilización de materiales reutilizados, entre otros.

Al respecto, ha sido reconocido expresamente por la demandada que las labores no fueron concluidas dentro del plazo fijado, a saber, el día 30 de marzo del 2020 y que hasta la fecha, aquellas se mantienen pendientes, por lo que es dable sostener que habiendo transcurrido más de dos años desde que las obras debieron ser entregadas satisfactoriamente, sin que la demandada haya alegado alguna excepción a la responsabilidad contractual invocada, debe tenerse por verificado dicho incumplimiento.

SEXTO. Que en lo que concierne a las deficiencias de lo construido, debe tenerse presente que los contratos siempre deben ejecutarse de buena fe, por lo que obligan no solo a lo que en ellos expresa, sino que a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley o la costumbre pertenecen a ella.

En éste sentido, aun cuando en el anexo del referido contrato se estipularon las características técnicas de los trabajos a ejecutar, resulta evidente que la demandada asumió la obligación global de realizar todas las obras necesarias para entregar un producto terminado y un inmueble en estado de ser utilizado para el propósito que ambas partes



entendieron al consentir, esto es, de vivienda, por lo que es del todo evidente que dichas construcciones y ampliaciones, debían a lo menos servir para el fin que fueron construidas.

Así las cosas, es claro que las obras no fueron terminadas, por lo que ciertamente su propósito no se alcanzó. Mediante el informe de inspección acompañado al proceso, se logró acreditar que ni aun lo edificado fue elaborado conforme a la naturaleza del contrato, pues de las fotografías acompañadas en él, saltan a la vista tales imperfectos.

De hecho, aun cuando doña Carolina Alejandra Astorga Zúñiga -elaboradora de tal informe-, no compareció a estrados a reconocer el instrumento acompañado, al no haber sido objetado por la demandada y en atención a que se encuentra acreditado que aquella es profesional del área de Construcción Civil, manteniendo patente comercial vigente, debe otorgársele valor probatorio, por cuanto relacionado con la demás prueba aportada, provoca en esta judicatura fe suficiente de lo alegado.

En efecto, de dicho documento se constató que el 94% de las observaciones efectuadas en él, requieren una reparación inmediata con asesoría de un profesional y que el 6% restante, corresponden a defectos que no afectan la estructura, pero sí su funcionamiento a futuro, y presentan defectos que implican su reemplazo, por lo que ante tales incumplimientos que conllevan a la destrucción de los trabajos iniciados por la demandada, se acogerá la resolución del contrato, debiendo ésta última, restituir lo abonado por la demandante, ascendente a la suma de \$17.500.000.-

SÉPTIMO. Que la demandante ha solicitado también la correspondiente indemnización de perjuicios, aludiendo que para reparar los desperfectos ocasionados por la demandada deberá pagar un monto equivalente a \$9.202.028.-

Al respecto, mediante la prueba ya valorada, se acreditó que ante la mala ejecución de la demandada, la actora deberá buscar asesoría técnica para reparar los daños materiales provocados que afectan el 100% de lo construido, por lo que teniendo presente que la relación causal es evidente y existiendo en el proceso, presupuesto acompañado referente al costo de la demolición que ello implica, se acogerá la demanda por el monto impetrado.



OCTAVO. Que en lo que concierne al lucro cesante solicitado, ninguna prueba se acompañó al proceso que permitiera a éste tribunal determinar su existencia y cuantía, desde que no se aparejó a los autos el correspondiente contrato de arrendamiento de la "segunda vivienda" que supuestamente los demandantes se vieron imposibilitados de entregar, lo que habría significado la utilidad que reclaman, así como tampoco se acompañó algún testimonio destinado a comprobar tal punto. Motivos suficientes para desestimar tal alegación.

NOVENO. Finalmente, en lo relativo al daño moral, cabe consignar que éste ha sido definido por la doctrina como aquella lesión inmaterial o agravio inferido por un sujeto al derecho subjetivo inherente a la persona de otro sujeto, incluyendo los dolores, aflicciones, sufrimientos, preocupaciones y molestias inferidas. Es decir, debe concebirse como aquel daño que se sufre como consecuencia de la comisión de un hecho que, lesionando la persona o sus bienes, afecta los elementos psíquicos o espirituales que inciden en el normal desarrollo del ser humano.

En éste sentido, nos encontramos ante un incumplimiento contractual, por lo que éste tribunal no pudo presumir la existencia del daño moral invocado, basándose únicamente en dicho incumplimiento, sino que era carga de la actora, acreditar su existencia.

Así las cosas, no habiéndose demostrado durante la secuela del juicio que la demandante padeció -a consecuencia de la mala ejecución de los trabajos de la demandada-, el daño que invoca, se desestimaré la petición en éste punto.

DÉCIMO. Que la demás prueba rendida en nada alteran las conclusiones a las que se arribaron precedentemente.

Y, Visto además lo dispuesto en los artículos 1489, 1545, 1546, 1556, 1558, 1559, 1700, 1702 del Código Civil, de los artículos 254, 342, 346 y demás normas pertinentes del Código de Procedimiento Civil, **SE RESUELVE:**

I. Que, SE ACOGE, la demanda interpuesta por ANGÉLICA ERNESTINA FERRADA GODOY, en contra de CESIA LILIBETH ORTEGA NOVOA, ambos ya individualizados, por lo que se decreta la resolución del contrato de construcción celebrado por las partes, el día 3 de febrero del año 2020, por lo que se condena a la



demandada a restituir a la demandante lo dado por concepto de adelanto, ascendente a la suma de \$17.500.000.-

II. Que, SE ACOGE PARCIALMENTE, la acción de indemnización de perjuicios invocada, solo en cuanto, se condena a la demandada a pagar por concepto de daño emergente la suma de \$9.202.028.-

III. Que SE RECHAZA en todo lo demás la demanda pretendida.

IV. Que no se condena en costas a la demandada por no resultar completamente vencida.-

Regístrese y notifíquese

Rol.: C-3890-2020

Dictada por América Rojas Rojas, Juez Titular del Juzgado de Letras de Colina

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



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

Código: WXYXXEZBSB