

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado Civil de Valdivia
CAUSA ROL : C-994-2023
CARATULADO : LUTHER/INMOBILIARIA TEJA SUR LTDA.

Valdivia, a treinta de septiembre de dos mil veinticuatro.

VISTOS:

A fojas 1, don Jorge De La Maza Schleyer, abogado, con domicilio para estos efectos en Av. Ramón Picarte N° 780, of. 201, Valdivia, en representación judicial convencional según se acreditará, de doña **Leonor Barbara Luther Hempel**, chilena, soltera, con domicilio en calle Los Arrayanes N° 314, Departamento 411, Edificio Notro de Valdivia, de conformidad a lo dispuesto por la Ley N° 20.016, sobre calidad de la construcción, en relación a lo previsto por el DFL 458 que aprueba la Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, en sus artículos 18 y 19; vengo en interponer demanda en juicio sumario en contra de la **Inmobiliaria Teja Sur Limitada**, Rol Único Tributario 78.783.650-K, representada legalmente por don Gerardo Boetch Hevia, Ingeniero Civil, ambos domiciliados en Calle Los Arrayanes N°380, Isla Teja, ciudad y comuna de Valdivia, en virtud de las consideraciones de hecho y de derecho que pasa a exponer:

I.- LOS HECHOS.-

A.- Respecto de los antecedentes de contexto

Con fecha 24 de abril de 2020, mi representada compró a la demandada los siguientes bienes raíces acogidos a la Ley 19.537:

- Departamento N°411
- Bodega N°43
- Estacionamiento N°43.

Todos los inmuebles señalados se encuentran inscritos a nombre de mi representada a fojas 1713 vta. N°1544 del Registro de Propiedad del año 2020, del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia.

El Departamento N°411 fue adquirido por mi representada en la suma de 6.000 UF (seis mil unidades de fomento), IVA incluido. La Bodega N°43 fue adquirido por mi representada en la suma de 50 UF (cincuenta unidades de fomento), IVA incluido. El Estacionamiento N°43 fue adquirido

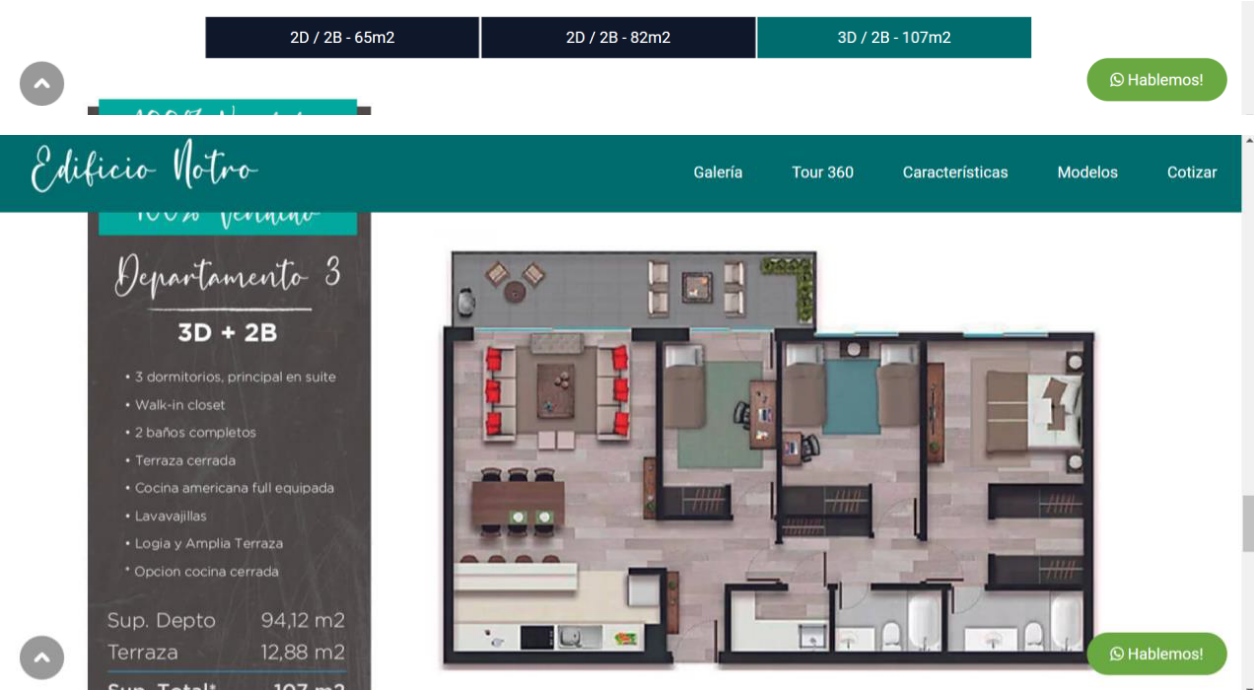


Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: FXWMXQTY SXF

por mi representada en la suma de 300 UF (trescientas unidades de fomento), IVA incluido. Todos los inmuebles, correspondientes al “Edificio Notro”, acogido al D.F.L. 2, de condominio tipo A, denominado Condominio Teja Sur II.

El inmueble correspondiente al Departamento posee una superficie total de 100,56 m2, que se ubica en el cuarto piso del Edificio Notro, de los cuales la superficie útil es de 94,12 m2 y de una superficie de 6,44 m2 correspondientes a balcón – terraza. El departamento cuenta con tres dormitorios, dos baños, un living comedor, y cocina, siendo ofertado por la Inmobiliaria en su página web <https://tejasur.cl/edificio-notro> de la manera que a continuación se indica:



El departamento, la bodega y el estacionamiento corresponden a un conjunto funcional pensado para que una familia pueda vivir tranquila y cómodamente en un barrio tradicional de Valdivia, como lo es el sector de Isla Teja, sin embargo y como US. podrá apreciar, la experiencia vital de mi representada ha sido todo, menos placentera, tranquila ni cómoda.

B.- Respecto de la entidad o naturaleza de los daños que afectan la propiedad de la demandante.

A los pocos días de haber sido entregado el Departamento a mi representada, ésta advierte una serie de problemas que se suman a otros que comienzan a aparecer en el transcurso del tiempo. Al principio, detalles menores como cerámicas rotas y manchadas, enchufes eléctricos en mal estado, puerta del horno rayado, tapas de WC rayada, manchas, etc., sin

embargo con la llegada del invierno y el paso de escasos meses desde la entrega, se comenzaron a evidenciar graves desperfectos de los elementos constructivos y de las instalaciones correspondientes al departamento y a los sectores de estacionamientos.

Como consecuencia de lo anterior, la demandada a través de su unidad de post venta ha realizado diversos arreglos y recambios del piso flotante y ventanas, con todas las molestias que ello ha significado para mí representada, sin que a la fecha se haya dado solución definitiva a los problemas del departamento, cuyos arreglos se vienen coordinando entre las partes, desde a lo menos el 04 de marzo de 2021.

Que, al efecto, los desperfectos que afectan la propiedad de mí representada, son de diversas entidades y/o naturaleza legal conforme lo dispuesto por el propio art. 18 de la LGUC; así, por una parte, tenemos aquellos defectos que corresponden a:

a).- **FALLAS O DEFECTOS DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS O DE LAS INSTALACIONES**, los que consisten en:

a).- Defectos en la base radier del piso del departamento, que impiden una instalación adecuada y permanente de los pisos flotantes, provocando su soplado reiterado y levantamiento; b).- Los defectos de filtración permanente de las ventanas PVC, por tener que instalarse los marcos de estas, de manera empotrada bajo nivel línea vano; c).- problemas permanentes de filtraciones de humedad en muros de cocina y dormitorios; d).- devolución de olores en ductos de cocina; e).- inundaciones reiteradas del estacionamiento de mi representada; f).- excesiva humedad de la bodega de mi representada.

b).- **FALLAS O DEFECTOS QUE AFECTAN A ELEMENTOS DE TERMINACIONES O DE ACABADO DE LAS OBRAS**, los que han acarreado sobre el inmueble de mi representada: a).- el recambio reiterado de los pisos flotantes; b).- recambio reiterado de ventanas PVC; c).- desperfectos eléctricos en enchufes; d).- manchas de cerámicos y guarda polvos; e).- detalles varios.

c).- **FALLAS O DEFECTOS NO INCORPORADOS EXPRESAMENTE EN LOS NUMERALES ANTERIORES O QUE NO SEAN ASIMILABLES O EQUIVALENTES A LOS MENCIONADOS**,



los que han acarreado sobre el inmueble de mi representada: a).- Defectos en la base radier del departamento, que impide una instalación adecuada y permanente de los pisos flotantes, provocando su soplado y levantamiento; b).- Los defectos de filtración permanente de las ventanas PVC, por tener que instalarse los marcos de estas, de manera empotrada bajo nivel línea vano; c).- problemas permanentes de filtraciones de humedad en muros de cocina y dormitorios; d).- devolución de olores en ductos de cocina; e).- inundaciones reiteradas del estacionamiento de mi representada; f).- excesiva humedad de la bodega de mi representada.

Que, de lo expuesto, un ejemplo gráfico de los daños, perjudicioso y molestias permanentes a la tranquilidad de su representada, son las siguientes:



Ventana con filtración de aguas lluvias.



Imagen muestra daños en vano ventana dormitorio principal del departamento 411, luego de haber sido arreglada.





Imagen muestra deficiencia constructiva, por superficie irregular debajo de piso flotante, reemplazado en dos oportunidades.



Retiro de base irregular para reinstalación de piso flotante.

Presencia de humedad en living del departamento, producto de filtración de aguas lluvias a través de la base del piso flotante, lo que no ha podido garantizar la calidad de la instalación del piso flotante en las dos veces que ha sido reinstalado.



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

Código: FXWMXQTYXF

Filtración de aguas lluvia en ventana living.

Daños en base piso flotante por infiltración de aguas lluvias desde ventana living.



Daños por filtración de aguas lluvia en muro ventana cocina.



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

Código: FXWMXQTY SXF

Daños por filtración de aguas lluvias bajo ventana dormitorio.

Filtración de aguas lluvia bajo marco ventana de dormitorio principal.

C).- Respecto de las comunicaciones sostenidas con el servicio de Post Venta de Inmobiliaria Teja Sur.

Resultado de reiterados correos de mi representada al Servicio de Post Venta de Inmobiliaria Teja Sur, con fecha 04 de marzo de 2021, se accede por esta última al recambio de las ventanas, sin embargo y como se ha expuesto, la ejecución de los trabajos de recambio, no produjo las consecuencias esperadas por mi representada.



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

Código: FXWMXQTYXF

En dicha primera intervención con los maestros, se cambió la ventana del dormitorio de la demandante y posteriormente el piso flotante, debido a que se reportó desniveles y problemas producto de la humedad y agua lluvia que se filtraba, así como otros problemas derivados de la mala técnica constructiva.

Que, resultado de los trabajos ejecutados en el departamento, y a la demora en la instalación del piso flotante, quedó expuesta parte de la base radier, lo que generó durante todo el tiempo que duraron los trabajos -aproximadamente 40 días- un polvillo muy molesto y de carácter tóxico en ambientes cerrados, que terminó por arruinar muebles, encerres y ropa de la demandante.

Atendido a que durante la segunda mitad del año 2021 continuaron las filtraciones a través de la ventana del living del departamento, el piso flotante volvió a estropearse, obligando su nuevo recambio. En esta nueva ocasión de ingreso de maestros al departamento para el reemplazo del piso flotante, la demandante tuvo que dirigir las reparaciones indicando a los maestros lo que debían hacer para evitar la continuidad de las filtraciones desde la ventana del living. Esto denota manifiesta falta de profesionalismo de los maestros y de aplicación de técnicas constructivas en la ejecución de las reparaciones.

Todo lo relatado, denota una notable falta de expertis y profesionalismo de la demandada en las soluciones de su personal de post venta, lo que ha deteriorado permanentemente la calidad de vida de mi representada, pues ha tenido que soportar el continuo transitar de maestros dentro de su departamento, más aún en época de pandemia, viendo además frustradas sus expectativas resultado de cada intervención, pues los resultados esperados han estado lejos de lo que un proveedor diligente debió haber entregado en cuanto a calidad del producto y de los servicios asociados al mismo.

D)- Inutilidad de las reparaciones realizadas por el Servicio de Post Venta.

Las distintas reparaciones que realizó el servicio de Post Venta de la demandada nunca pudieron dar solución a los problemas de malos olores, filtraciones de aguas lluvias y humedad, sino todo lo contrario, con cada



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

Código: FXWMXQTYSF

intervención se empeoraban y deterioraban aún más las terminaciones del departamento, dañando pinturas, pisos, marcos, cerámicos, etc, además de la misma incomodidad que significó tener que reducir el espacio habitable durante varias semanas, con maestros obrando al interior del hogar, etc.

De lo expuesto, mi representada ha visto truncada la posibilidad de disfrutar de su departamento en las condiciones esperadas, de un inmueble nuevo, ofrecido como tal por la inmobiliaria, el que por lo demás significó un importante desembolso económico para mi representada, quien con un sueldo de profesora y sus ahorros de toda una vida, pretendió mejorar su calidad de vida, para lo cual vendió su casa y se mudó a un departamento nuevo que, en caso alguno ha cumplido sus expectativas.

E)- Inexperiencia y falta de profesionalismo de los servicios ejecutados.

Durante tres inviernos mi representada ha debido lidiar no solo con los problemas propios que ella ha reportado a la demandada, sino que además y con mucha frustración ha visto cómo con cada intervención del servicio Post Venta los problemas graves no son solucionados, en clara atribución a la inexperticia y falta de habilidad de los maestros que le son enviados por la inmobiliaria a dar solución a los desperfectos denunciados reiteradamente por mí representada.

En definitiva, además de los problemas denunciados en el literal B) precedente, está el problema que genera la falta prolijidad de las obras de reparación cada vez que estas se ejecutan, no quedando las reparaciones de manera pulcra tal como corresponde a un inmueble nuevo y además el propio desarrollo en la ejecución de los trabajos, denota falta absoluta de profesionalismo, pues se han generado manchas de pinturas en rodones, suciedad por falta de cuidado en los trabajos, persistiendo los problemas al cabo de poco tiempo, entre los más graves, las filtraciones de ventanas.

Así, y de lo expuesto, la demandada recibió íntegra, oportunamente y de contado el precio pagado por el inmueble en comento, pero a pesar de ello no ha respondido de la misma forma a sus deberes y en las obligaciones que como vendedor del mismo le corresponde, causando con ello serios perjuicios al patrimonio y calidad de vida de mi representada.

De lo expuesto y al haber transcurrido casi tres años desde que mi representada adquirió el inmueble objeto de litis, es inoficioso continuar



solicitando la reparación de los desperfectos constructivos, ya que luego de cada reparación, resulta más afectado el inmueble, agregándose por consiguiente más desperfectos a los solicitados reparar originalmente, lo que pone en evidencia la pésima calidad de la mano de obra, de los materiales y con ello consecuentemente de las terminaciones.

II. EL DERECHO

Los defectos en la construcción descritos en este libelo y que serán debidamente acreditados y detallados en la etapa probatoria tienen como única fuente las acciones que la demandada desplegó tanto en el diseño, planificación, contratación, adquisición de materiales, empleo de éstos, y todo el proceso constructivo, por lo que no puede desconocer la demandada su implicancia directa en los resultados defectuosos en la obra de la construcción.

En definitiva, esta mala calidad en la construcción, corresponde a la conducta de la demandada que está sancionada en los artículos 18 y 19 del D.F.L. 458 que aprueba la nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, que le obliga a la demandada a responder -dando solución efectiva- dentro del plazo establecido, por las deficiencias o fallas experimentadas en la propiedad.

Así, el artículo 18 de la mencionada disposición legal señala, en lo que interesa:

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

1. En el plazo de diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble.
2. En el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.



3. En el plazo de tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras.

En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos, las acciones prescribirán en el plazo de cinco años.

Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del señalado en el número 3, que se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.”

Por su parte, el artículo 19 señala:

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

Asimismo, el art. 1.2.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) dispone:

“El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella producidos como consecuencia de su diseño y/o de su construcción, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes él estime responsables.”

Por su parte el art. 1.1.2 de la Ordenanza dicha, define que propietario primer vendedor es el

“titular del dominio del inmueble en que se ejecutó una obra y que realiza, a cualquier título, después de su recepción definitiva, la primera enajenación de la totalidad o de cada una de las unidades vendibles.”

Al respecto del tipo de responsabilidad ante la que nos encontramos, frente a los actos de la demandada, la jurisprudencia ha señalado que corresponderían a una del tipo “estricta calificada”. Explicando este tipo especial de responsabilidad, la Corte Suprema en un fallo de fecha 22 de noviembre de 2021, Rol N°43.630-2020 pronunciada por la Cuarta Sala, señala en sus considerandos quinto y sexto lo siguiente (negrita añadida):



“Quinto. El sistema de responsabilidad establecido en nuestro país tiene como regla general la presencia de culpa y dolo y la relación de causalidad entre los hechos culposos y dolosos y el daño, sin embargo, a partir de ciertos casos y ciertas hipótesis se ha desarrollado la llamada responsabilidad estricta y aún más la llamada responsabilidad estricta calificada. La responsabilidad estricta calificada exige una valoración objetiva de la calidad de una cosa o de un servicio, de conformidad con el estándar de calidad que el público tiene derecho a esperar...por lo cual esta atiende al defecto de la unidad que resulta de la actividad (cosa defectuosa). En consecuencia, la prueba para dar por establecida esta responsabilidad estricta calificada recae en la existencia de un defecto, con prescindencia de la acción u omisión de la que ese defecto es resultante...Acreditado el defecto, es indiferente la manera cómo este llegó a producirse, esto es la eventual negligencia en el proceso de fabricación (Barros, Enrique, Tratado de Responsabilidad Extracontractual, págs. 448 y 449).

Sexto: Que de acuerdo a la doctrina los empresarios y profesionales que participan en la construcción están sujetos a dos tipos de responsabilidad, la contractual con los que le encargan las obras, y la responsabilidad extracontractual que resulta de los daños a terceros. Respecto a la Ley General de Urbanismo y Construcción aplicable al caso en comento, siguiendo el artículo 18 inciso primero, el cual 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 aquélla”, lo que se establece es una responsabilidad estricta calificada por el resultado defectuoso de la construcción (Barros, Enrique).

Al respecto es necesario destacar que La responsabilidad del primer propietario es estricta calificada, pues está determinada por las fallas o defectos de construcción que hayan dado lugar a los daños. Acreditado el



defecto, es indiferente cómo llegó a producirse; de modo análogo a como en el derecho comparado el productor puede ser hecho responsable por los daños causados por un producto defectuoso, el primer propietario es responsable por los daños causados por fallas o defectos de construcción. En consecuencia, quien encarga la construcción asume los riesgos por defectos de construcción, incluso respecto de futuros propietarios y terceros en general, aunque no haya un vínculo contractual directo. La responsabilidad tiene por solo antecedente colocar el edificio en el mercado (Barros, Enrique, ob.cit. pág. 781).

En el mismo sentido señalado anteriormente, cabe precisar, que las conductas prestacionales de post venta de la inmobiliaria quedan muy lejos de una conducta debida, principalmente por la falta de profesionalismo en la entrega de los servicios a cargo de maestros con escasa o nula experiencia, mala calidad de materiales y omisión total de técnicas constructivas para evitar el resurgimiento de los desperfectos reiteradamente aparecidos y alegados, consistentes en filtraciones permanentes de ventanas, daño reiterado del piso flotante del living comedor y dormitorios, producto de iguales filtraciones y desnivel de la base radier del piso, además de los malos olores en la cocina, resultado de la devolución de gases a través de los ductos de ventilación, además del anegamiento reiterado del estacionamiento 43 y la humedad excesiva de la bodega 43.

De lo señalado, la responsabilidad que se persigue debe entenderse originada por fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, respecto de las filtraciones de agua que afectan el estacionamiento de mi representada, las ventanas del departamento 411 con recurrentes problemas de filtraciones, el soplado y levantamiento de los pisos flotantes por los problemas relatados con la superficie de apoyo y la devolución de olores en los ductos de la cocina, además de la excesiva humedad de la bodega 43, para lo cual el plazo de prescripción es de 5 años, contados desde la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales de Valdivia, lo que ocurrió el 20 de agosto de 2018, mediante el Certificado de Recepción N°438.

En subsidio, para el caso que SSa. considere que los defectos alegados, relativos a filtraciones de ventanas, pisos y devolución de olores en



cocina, correspondan a fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, cuyo plazo de prescripción corresponde a tres años desde la inscripción del inmueble en el Registro Conservatorio de Bienes Raíces, plazo que se cumplirá el 24 de abril de 2023, dicho plazo deberá entenderse interrumpido, de una u otra forma por las razones que se dirán.

En conformidad al art. 2518 del Código Civil “La prescripción que extingue las acciones ajenas puede interrumpirse, ya natural, ya civilmente.

Se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente.

Se interrumpe civilmente por la demanda judicial; salvos los casos enumerados en el artículo 2503.”.

Pues bien y para el evento que S.Sa. estime que el origen de la responsabilidad demandada prescribe en 3 años y a la fecha de notificación del presente libelo ya hayan transcurrido, la prescripción ha sido - innegablemente- interrumpida naturalmente al reconocer la demandada Inmobiliaria Teja Sur, su obligación de reparar, lo que asumió la demandada desde el año 2021 a la fecha, tal como dan cuenta las comunicaciones entabladas entre las partes, en los correos electrónicos acompañados. En este sentido las siguientes sentencias son decidoras:

Causa ROL 2420-2015, pronunciada por la Primera Sala de la Excma. Corte Suprema, integrada por los Ministros, Sr Guillermo Silva G., Sra. Rosa Maggi D., Sr. Juan Fuentes B. y los Abogados Integrantes Sr. Jorge Lagos G. y Sr. Juan Eduardo Figueroa, la que cita y transcribe en lo pertinente.

Que, resultado de lo latamente expuesto y consistiendo la obligación del deudor demandado, una obligación de hacer, de aquellas reguladas en el art. 1553 del Código Civil, esta parte solicita a US. la indemnización del numeral 3° de dicha disposición, en directa relación con lo dispuesto por los artículos 18 y 19 de la LGUC., de ahí que los daños cuya indemnización se demandan son los siguientes:

LOS DAÑOS CUYA INDEMNIZACIÓN SE DEMANDAN:

A) DAÑO EMERGENTE: La suma total de \$25.000.000.-
Correspondiente al valor de reparación de los daños presentados en la



propiedad, para poder realizarlos mi representada a través de la contratación de los servicios de un tercero, que tenga la suficiente expertis y profesionalismo que se requiere a fin de solucionar de manera definitiva los distintos desperfectos y problemas que durante 3 años la demandada no ha podido solucionar con su servicio de Post Venta.

B) **DAÑO MORAL:** La suma de \$15.000.000.- en favor de Leonor Bárbara Luther Hempel.- por el daño moral que le han ocasionado estos tres años de vida en un departamento que ha presentado tal cantidad de problemas constructivos y sobre todo las incomodidades derivadas del trabajo mal realizado, por parte de la demandada y la consiguiente interrupción en su estilo de vida.

C) **REAJUSTE PROPORCIONAL:** Las sumas señaladas, originadas de los perjuicios aludidos, deberán ser indemnizados en su totalidad, para lo cual deben ser aumentados en la misma proporción del alza que experimente el I.P.C. desde que sean declaradas por sentencia judicial y hasta su pago efectivo o la oportunidad que SS. determine, todo conforme el cálculo que hará el señor secretario del tribunal en su oportunidad.

Por estas consideraciones y disposiciones legales que cita, pide tener por interpuesta demanda en juicio sumario, en contra de la Inmobiliaria Teja Sur Limitada, ya individualizada, acogerla a tramitación, y en definitiva condenar a la demandada al pago de los daños ocasionados a mi representada, ascendente a la suma total de \$40.000.000.- (cuarenta millones de pesos) o la suma que SS., determine y crea ajustada a derecho o equidad; con ocasión de la mala y deficiente calidad de la mano de obra y de la construcción respecto del departamento, estacionamiento y bodega adquiridos por mi representada, ubicados en Calle Los Arrayanes N°314, Condominio Teja Sur II, Isla Teja, ciudad y comuna de Valdivia; en relación a lo previsto por los artículos 18 y 19 del DFL 458 en su última versión, con expresa condenación en costas.

A fojas 5, con fecha 136 de abril de 2023, se notificó personalmente al representante de la sociedad demandada de la acción deducida en su contra.

A fojas 14 se llevó a efecto el comparendo de estilo, con la asistencia de ambas partes, oportunidad en que la demandada contestó la demanda



mediante la minuta escrita de fojas 11, solicitando sea rechazada la demanda con mérito a los fundamentos de hecho y de derecho que serán expuestos, con costas.

I. LA ACTIVIDAD DE MI REPRESENTADA. UNA EMPRESA CON BUENAS PRÁCTICAS.

Inmobiliaria Teja Sur SpA es una empresa dedicada al desarrollo y gestión de proyectos inmobiliarios con presencia en la zona centro y sur de Chile. Nace el año 1995 con el anhelo de dar respuesta a la creciente demanda habitacional en nuestro país. En sus más de 25 años de historia ha realizado 25 proyectos como grupo, principalmente en las regiones de Los Ríos y Los Lagos.

Los proyectos de mi representada se desarrollan en entornos gratos y seguros, donde se proyectan, construyen y potencian ambientes con vida de barrio en un enfoque especializado en la sostenibilidad y eficiencia energética. Los proyectos de Inmobiliaria Teja Sur han sido reconocidos en varias oportunidades por su alto estándar en eficiencia energética, con lo cual se aporta a disminuir ineficiencias, contribuir a la protección del medio ambiente.

En esta larga trayectoria, mi representada ha mantenido su prestigio y compromiso en la construcción de proyectos inmobiliarios que cumplan con la regulación nacional, especialmente en materia civil y ambiental, lo cual se hace patente en el hecho de que, a la fecha, mi representada no ha sido nunca multada por la Superintendencia de Medio Ambiente, ni tampoco tiene juicios pendientes con otros clientes, cuestión poco común en el rubro.

Además, de ello, Inmobiliaria Teja Sur obtuvo este año 2023, el certificado Sello PRO, el cual corresponde a un reconocimiento otorgado por la Cámara Chilena de la Construcción (en adelante, “CChC”) a las empresas que satisfacen estándares de calidad en la construcción, servicio y cuidado medio ambiental. El Sello PRO es una certificación importante en la industria, que sirve y da fe a las prácticas de mi representada, así como su compromiso inquebrantable con sus trabajadores, la comunidad y el medio ambiente.

II. HISTORIA DE CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO NOTRO.



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

Código: FXWMXQTY SXF

En el edificio Notro se encuentra el departamento N°411, bodega N°43 y estacionamiento N°43 (en adelante y refiriendo siempre a los tres inmuebles singularizados, el “Inmueble”), que se ubica en calle Los Arrayanes 314, ciudad de Valdivia, y cuya propiedad consta a favor de la demandante, según inscripción de dominio rolante a fojas 1713 vuelta número 1544 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2020. Su Rol ante el Servicio de Impuestos Internos corresponde al 1237-01 de la comuna de Valdivia.

Se construyó por Constructora Los Avellanos en virtud del permiso de edificación N°267 de 14 de marzo de 2016 emitido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Valdivia, el cual se modificó posteriormente mediante Resolución N°228 de 27 de abril de 2018. Obtuvo certificado de recepción final de obras mediante Certificado N°438 de 20 de agosto de 2018.

El año 2019 se produjo el cambio de la constructora a cargo de la post venta del edificio asumiendo dicha labor íntegramente la propia Inmobiliaria. El departamento N°411 le fue entregado a doña Leonor Luthers el día 3 de abril de 2020 a su entera conformidad dejando en acta de entrega únicamente las siguientes observaciones:

- Pendiente cambio asiento WC (ambos baños)
- Pendiente cambio de cerradura puerta PVC terraza
- Reparación palmeta baño (piso B° visita).

Se le hizo entrega además a la propietaria de manera provisoria la bodega y estacionamiento N°44 atendido a que, la bodega y estacionamiento N°43 – que le correspondían originalmente - se ubicaban en el acceso provisorio del edificio, habiéndose postergado la construcción de éstos para una vez terminado el acceso definitivo del edificio, hito a verificarse con posterioridad a la fecha de entrega del inmueble a la propietaria, según lo convenido.

III. LA DEMANDA DE AUTOS. SÍNTESIS DE SUS PRINCIPALES ALEGACIONES.

Señala la demandante en su libelo que, tiempo después de recibido el departamento N°411, hito que ocurrió el día 3 de abril de 2020, y pese a haberlo recibido a entera conformidad como da cuenta el Acta de Entrega,



constató la presencia de una serie de imperfecciones del tenor correspondiente a rayados en ciertas superficies, manchas, y detalles de ese tipo, las que no fueron señaladas al momento de la entrega.

Luego, señala que con el correr de los meses pudo evidenciar una serie de desperfectos o fallas en los elementos constructivos o de las instalaciones, o en las terminaciones y acabado de las obras.

Los defectos en detalle corresponden a:

a. Fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.

b. Fallas o defectos que afectan a elementos de las terminaciones o acabado de las obras.

c. Fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados.

En cuanto a las ventanas se indica que la inmobiliaria atendiendo a sus reclamos habría cambiado la ventana del dormitorio de la demandante y posteriormente el piso flotante.

Señala que producto de dichos trabajos se habría producido polvillo, el que habría afectado otros bienes de la demandante.

Durante la segunda mitad del año 2021 continuaron las filtraciones a través de la ventana del living del departamento, por lo que el piso flotante volvió a estropearse, cuestión que se tradujo en el reingreso de maestros de parte de la inmobiliaria quienes nuevamente instalaron el piso flotante.

El libelo señala posteriormente de manera vaga y genérica, sin precisión en los hechos, que las reparaciones habrían sido inútiles, que no se habrían cumplido las expectativas de la propietaria, y que el actuar de parte del servicio de post venta de la inmobiliaria habría padecido de inexperiencia y falta de profesionalismo. Finalmente, indica que ya no tiene sentido seguir pidiendo reparaciones toda vez que, cada vez que reparan, dejan nuevas y mayores imperfecciones.

En cuanto al derecho, la demandante alega que la responsabilidad por defectos de la construcción se trataría de un caso de responsabilidad estricta calificada, esto es, aquella responsabilidad que nace del mero hecho de existir un defecto en la cosa, con prescindencia de una acción u omisión



de la que ese defecto sea resultante. Acreditado el defecto, es indiferente la manera cómo éste llegó a producirse.

En cuanto al petitorio de la demanda, el libelo distingue:

a. Daño emergente: \$25.000.000 pesos correspondiente al valor de reparación de los daños presentados en la propiedad, para repararlos la propietaria a través de un tercero a su costa.

b. Daño moral: \$15.000.000 por los problemas e incomodidades.

c. Reajuste proporcional: reajuste según IPC de los montos solicitados, desde la dictación de sentencia definitiva y hasta su pago efectivo.

IV. EXPOSICIÓN CIRCUNSTANCIADA DE LAS FALLAS Y DEFECTOS ALEGADOS POR LA DEMANDANTE EN SU LIBELO.

La demandante ha categorizado las fallas y desperfectos que alega en su demanda, en distintos grupos según la interpretación errada que hace de la naturaleza de ellos. Esta conclusión es consecuencia de que, en realidad, todas las fallas alegadas por la demandante corresponden a desperfectos de terminaciones y acabados; no como erradamente interpreta en su libelo pretensor.

Debemos notar que, en todo caso, las fallas y desperfectos alegados por la demandante, a la fecha, se encuentran reparadas en casi su totalidad, con excepción de los casos en que la propia demandante no ha permitido a trabajadores de Teja Sur ingresar al Inmueble a continuar las reparaciones. En ese sentido, mi representada se ha mostrado llana y diligente en la reparación y cumplimiento de obligaciones de post venta.

En ese sentido, pasaré a singularizar y referirme a cada una de las fallas y defectos alegados por la demandante en su libelo, siguiendo el orden en que fueron individualizados en la demanda:

1. Primer conjunto de fallas alegadas por la demandante:

De la lectura de la página N°4 del libelo de la demandante, del acápite titulado “a).- Fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones”, se deriva el primer conjunto de fallas alegadas por la demandante, las que paso a singularizar a continuación, en la siguiente tabla.

En esa misma tabla se establece de forma clara, el estado actual de dicha falla o desperfecto y la fecha en que fue solucionado por mi



representada, por motivo de cumplir, de buena fe, con sus deberes y obligaciones de postventa:

Falla alegada por la demandante		Estado de falla al año 2023
1	Defectos en radier del piso del departamento	Solucionado (Octubre/2021)
2	Defectos de filtración de las ventanas de PVC	Solucionado (Octubre/2021)
3	Filtración de humedad en muros de cocina y dormitorios	Solucionado (Enero/2022 y Marzo/2022)
4	Devolución olores ducto de cocina	Solucionado (Febrero/2022)
5	Inundaciones reiteradas del estacionamiento	No es efectivo, estacionamiento N°43 aún no está habilitado
6	Excesiva humedad de la bodega de mi representada	No es efectivo, bodega 43 aún no está habilitada

Tenga presente S.S., que la demandante, en este acápite de su libelo, se limita a repetir las mismas fallas y desperfectos que singularizamos en el “Primer Conjunto” en el N°1 del presente acápite. La demandante incurre así, en un error tautológico, como consecuencia de que los desperfectos y fallas que alega a lo largo de su demanda corresponden a fallas que, en su mayoría, ya han sido enmendadas y reparadas por mi representada.

4. Los desperfectos y fallas que se han reportado en el Inmueble corresponden únicamente a desperfectos de terminaciones y acabados y no a defectos de construcción o estructurales.

La demandante ha hecho extensa expresión de una serie de desperfectos, los cuales, debemos señalar categóricamente a S.S., corresponden a desperfectos y fallas de terminaciones y acabados del Inmueble.

Este tipo de fallas, como se estableció en el acápite anterior, encuentra su causa en desperfectos menores, como interruptores, detalles de pintura, malos olores o desperfectos en ventanas.

Este último, los desperfectos en ventanas de PVC, es una especie de falla muy común en obras de esta envergadura. Lo cual es una consecuencia de que en la industria de la construcción, no existe posibilidad de acertar un



producto para manejar las filtraciones de agua que aseguren un 100% de eficacia en la corrección de este tipo de problemas.

A esto, se suma al hecho de que, gran parte de las reparaciones tuvieron que ser desarrolladas a una menor velocidad y con una menor disponibilidad de materiales de construcción. Esto es así, producto de que muchas de estas reparaciones fueron efectuadas en plena pandemia producida por el virus SARS-CoV-2, es decir, desde los años 2020 a 2022. Esta pandemia, recordemos, derivó en el encierro de parte importante de la población nacional y en prohibiciones generales de trabajar por instrucción de la autoridad sanitaria pública, las cuales lógicamente, se impusieron al rubro de las inmobiliarias y constructoras. Así, con el objetivo de evitar la expansión de la enfermedad y de los afectados por ella, desde el año 2020 a 2022, mi representada se encontró profundamente limitada en cuanto a la disponibilidad de materiales y a la disponibilidad de mano de obra que pudiera efectuar los trabajos requeridos, en un tiempo prudente y sin exponer a personas a riesgos graves para su salud.

En ese sentido, mi representada, ha efectuado una labor realmente diligente en dar cumplimiento a todos los requerimientos de reparaciones y enmiendas que fueron solicitados por la propietaria. En otras palabras, Teja Sur ha realizado una diligente labor enmendando, a su costa, todos los problemas que han sido reportados en el Inmueble de la demandante.

Específicamente, por ejemplo, en el caso de las fallas por filtración en ventanas del Inmueble; adquirió y utilizó mecanismos y productos de demostrada calidad que cumplieron su objetivo principal.

En todo caso, tenga especialmente presente S.S. que la alegación de la demandante respecto de la naturaleza de los desperfectos y fallas que se han reportado en el Inmueble es infundada. Esto es consecuencia de que, en ningún caso, los desperfectos reportados en el Inmueble corresponden a fallas de los elementos constructivos, de las instalaciones y, mucho menos, a fallas o desperfectos de tipo estructural del edificio. Todos los desperfectos que ha alegado la demandante corresponden a fallas en terminaciones y acabados del Inmueble.

V. EL DERECHO. MARCO REGULATORIO DE LA CUESTIÓN DEBATIDA.



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

Código: FXWMXQTY SXF

Las normas que regulan la materia aquí debatida corresponden a los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcción en los cuales básicamente se establece que el propietario primer vendedor de una construcción es responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de daños o defectos en ella.

Según como lo ha entendido la doctrina y la jurisprudencia, el daño es entonces, la fuente y medida de la responsabilidad del propietario primer vendedor:

- Fuente, toda vez que se trataría de una responsabilidad estricta calificada en cuanto bastará acreditar la existencia del daño, o más bien del defecto en la cosa, para que nazca la responsabilidad del vendedor, no importando cómo llegó a producirse, esto es, prescindiendo de los elementos de culpabilidad.

- Medida o límite de la responsabilidad, porque acota y restringe la responsabilidad del propietario primer vendedor a los perjuicios producidos por la falla o defecto del inmueble vendido, no extendiéndose más allá de ese ámbito.

De esta forma, lo que resulta esencialmente necesario acreditar por parte del demandante, será la existencia de un perjuicio producido por una falla o defecto en el inmueble adquirido del propietario primer vendedor.

Ahora, por otro lado, una vez constatada la existencia de un perjuicio provocado por una falla o defecto en el inmueble, surge una obligación de hacer para la Inmobiliaria – en este caso – consistente en reparar, eliminando el daño o perjuicio o bien indemnizar los perjuicios producidos al comprador.

En ese sentido la ley no distingue respecto del contenido de esa “responsabilidad” del propietario primer vendedor del inmueble, es decir, no dice si debe reparar o bien debe indemnizar o si son derechos alternativos o quién decide cuál vía de reparación debe operar.

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de las reparaciones destinadas a solucionar y eliminar la falla o defecto que opera como la fuente de la responsabilidad civil de la Inmobiliaria, si dicha falla o defecto es finalmente reparada, debe entenderse que ha cesado la responsabilidad del propietario primer vendedor al haber eliminado la fuente misma de responsabilidad.



Opera entonces como una especie de forma de extinguir las obligaciones establecidas en el artículo 18 de la LGUC, una especie de “pago” por reparación.

Eso es S.S. justamente lo que ha ocurrido en el caso de autos. Más allá de las vagas y arbitrarias acusaciones de la demandante, en cuanto a la calidad de los trabajos, las competencias de los trabajadores o los tiempos de ejecución, podemos señalar ciertamente que – en todo lo que se ha permitido por la propietaria – se han realizado las labores de reparación oportuna de las falas y defectos acusados por la propietaria, y en esa medida, se ha extinguido buena parte de la fuente de la responsabilidad alegada por la demandante.

La consecuencia jurídica de ello es que, habiéndose reparado las fallas y defectos, se debe entender cumplida y satisfecha la obligación de la Inmobiliaria, y exigir por sobre eso un pago o indemnización resulta derechamente un enriquecimiento sin causa, al menos respecto de todos aquellos perjuicios vinculados a la presencia de fallas o desperfectos ya reparados.

VI. ARGUMENTOS EN VIRTUD DE LOS CUALES SE DEBERÁ RECHAZAR LA DEMANDA DE AUTOS.

1. Inexistencia de daño. La Inmobiliaria se hizo cargo de todas y cada una de las reparaciones necesarias. Cumplimiento de su responsabilidad legal.

Como se anunció previamente, Teja Sur extinguió su obligación relativa a la existencia de fallas o defectos en el inmueble vendido en la medida en que efectuó a su costa las reparaciones correspondientes, pese a las acusaciones vagas e imprecisas de la propietaria, tal como se acreditará en la fase procesal correspondiente, conforme al estándar exigible y razonable.

En aquellos casos en los cuales no fue posible realizar las reparaciones, se debe única y exclusivamente a las limitaciones impuestas por la propietaria o derechamente al haber impedido el acceso de los maestros al departamento desde un momento en adelante.



A continuación, se expondrá caso a caso las reparaciones y medidas ejecutadas por la Inmobiliaria respecto de todas y cada una de las alegaciones de la demandante.

En directa relación a lo afirmado hasta ahora, pasaré a exponer respecto de los requerimientos que, desde el año 2020, mi representada ha recibido de parte de la demandante, a propósito de desperfectos o fallas de fachada, terminaciones o acabado en su Inmueble y, junto a ello, pasaré a explicar circunstanciadamente como estos requerimientos – que se relacionan directamente con las fallas y desperfectos alegados por la demandante – se encuentra absolutamente subsanados, reparados y solucionados a la fecha de este documento.

De esta forma, pasaré a exponer los requerimientos informados por la demandante, el detalle del problema que fue registrado por personal especializado de mi representada, la fecha de dicho requerimiento, los trabajos de reparación que fueron realizados a costa de mi representada, la fecha de ejecución de trabajos y la fecha de recepción por parte de la Propietaria de aquellos trabajos.

* Requerimiento N°1: “Piso flotante húmedo por filtración de agua desde ventana de la terraza del Inmueble”.

- Requerimiento:

Problema de humedad en el piso del living del Inmueble, el cual es consecuencia de una filtración de agua en ventana de terraza. La situación fue la acumulación de un charco pequeño de agua de unos 30cm aproximadamente, desde el borde de la ventana.

- Fecha:

El requerimiento fue realizado el 30 de junio de 2020.

- Descripción de trabajos:

El trabajo realizado correspondió a la solución provisoria de colocar un sello y una membrana impermeabilizante en todo el largo inferior de la ventana para evitar el ingreso de humedad. Posterior a esto, se cambió la ventana por una nueva ventana de terraza (se incluyó un zócalo inferior de mortero, a solicitud del cliente). Sumado a ello, se reparó el piso dañado con palmetas nuevas.

- Fecha ejecución trabajos:



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

Código: FXWMXQTY SXF

En mes de Julio del año 2020, se realizó la reparación inicial, levantamiento de piso, sello provisorio y recolocación de piso.

En mes de abril del año 2021, se realizó la instalación de la ventana de terraza y zócalo inferior. La demora en el cambio de la venta fue consecuencia de la pandemia causada por el virus SARS-CoV-2, ya que existían restricciones sanitarias a nivel nacional para la continuación de trabajos de postventa y construcción.

- Fecha recepción trabajos:

En mes de octubre del año 2021.

* Requerimiento N°2: “Piso flotante levantado y separado en algunos sectores”.

- Requerimiento:

Piso flotante levantado y separado en algunos sectores producto de un soplado en base de piso flotante (mortero autonivelante), solo en algunos sectores como sala estar, pasillo y parte de dormitorio principal. Se produce separación y quiebre del machimbrado del piso flotante.

- Fecha:

Requerimiento fue realizado el mes de septiembre del año 2020.

- Descripción:

Se levantó el piso completo del departamento, se reparó mortero autonivelante dañado, se niveló la base del piso y colocó piso flotante nuevo a todo el departamento; se adicionaron cubrejuntas no consideradas por proyecto para mejorar funcionamiento de piso flotante. Se realizó la instalación según manual de instalación de proveedor.

Además, se instalaron guardapolvos y cuartos rodones nuevos a petición de la demandante. Se cambió espuma niveladora por espuma nueva a solicitud de cliente.

En este sentido, la demandante alegó que el material mortero autonivelante sería toxico, lo cual es alejado de la realidad, y en los hechos, no es un producto toxico; producto ocupado se denomina “Adicret / Nivelado de piso”.

- Fecha ejecución trabajos:

Inicio en mes de Julio del año 2021.



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

Código: FXWMXQTY SXF

La demora en el cambio del piso fue consecuencia de la pandemia causada por el virus SARS-CoV-2, ya que existían restricciones sanitarias a nivel nacional para la continuación de trabajos de postventa y construcción. Además, hubo quiebre de stock de proveedor, lo cual hizo más lento el proceso.

- Fecha recepción trabajos:

Mes de Octubre del año 2021.

- * Requerimiento N°3: “Cielo englobado baño principal”.

- Requerimiento:

Pintura en el techo del baño principal englobada, sobre pie de ducha.

- Fecha:

Mes de Julio del año 2020.

- Descripción:

Se revisó por trabajadores de Teja Sur, el baño del departamento inmediatamente superior al de la demandante; se identificaron faltas de mantención de sellos de corta goteras. Se cambiaron y renovaron los sellos. Luego se realizó un raspado de la zona con pintura englobada, y se reparó la zona dañada.

- Fecha ejecución trabajos:

Mes de Octubre del año 2021.

- Fecha recepción trabajos:

Mes de Octubre del año 2021.

La demora en las reparaciones fue consecuencia de la pandemia causada por el virus SARS-CoV-2, ya que existían restricciones sanitarias a nivel nacional para la continuación de trabajos de postventa y construcción. Además, fue necesario solicitar autorización a propietario de departamento superior para hacer ingreso y revisión de baños.

- * Requerimiento N°4: “Porcelanato de piso agrietado en baño visitas”.

- Requerimiento:

La palmeta de porcelanato de acceso al baño de visitas se encontraba con una fisura.

- Fecha:

Mes de Abril del año 2020.

- Descripción



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

Código: FXWMXQTYSF

Retiro y reposición de piso con una palmeta de porcelanato nueva.

- Fecha ejecución trabajos:

Mes de Agosto del año 2021.

La demora en el cambio del piso fue consecuencia de la pandemia causada por el virus SARS-CoV-2, ya que existían restricciones sanitarias a nivel nacional para la continuación de trabajos de postventa y construcción.

* Requerimiento N°5: “Olores en campana de cocina”.

- Requerimiento:

Propietaria indicó que en ciertos horarios del día, se sienten olores a comida.

- Fecha:

Mes de Septiembre del año 2020.

- Descripción:

El edificio cuenta con un sistema de extracción de uso continuo. La administración anterior del mismo solicitó apagar equipos de extracción ubicados en entepiso porque generaban ruido. Al apagar estos equipos se generó como consecuencia no deseada, que los olores no se ventilarán correctamente hacia el exterior. Ante esto, la administración actual del edificio solicitó volver a poner en funcionamiento equipos de ventilación, pero con horarios establecidos, por lo cual actualmente están funcionando los equipos en los horarios acordados con la comunidad. A este requerimiento se suma que para poder hacer un uso correcto de la cocina se debe utilizar las campanas de extracción de cada cocina al momento de cocinar, pero existen algunos propietarios que no las utilizan, por lo cual se generan olores que ingresan a los departamentos a través del pasillo.

Como solución, Teja Sur compró motores nuevos para los aparatos extractores, ya que, al no estar en uso, no se les hizo mantención por parte de la administración anterior y algunos se quemaron.

- Fecha ejecución trabajos:

Mes de Febrero del año 2022.

* Requerimiento N°6: “Tapas de excusados de los baños rayadas”.

- Requerimiento:



Tapas de excusados (WC) con rayas en ambos baños del inmueble, lo cual es una observación que se consignó en el acta de entrega del departamento.

- Fecha:

Mes de abril del año 2020.

- Descripción:

Retiro y reposición de tapas por nuevas.

- Fecha ejecución trabajos:

Mes de abril del año 2021.

- Fecha recepción trabajos:

Mes de octubre del año 2021.

* Requerimiento N°7: “Enchufes e interruptores con problemas en funcionamientos”.

- Requerimiento:

Enchufes dobles de dormitorios con problemas en un módulo (sin corriente eléctrica). A la vez, se presentan interruptores con chirrido al presionar.

- Fecha:

o Enchufes:

Mes de julio del año 2020.

o Interruptores:

Mes de noviembre del año 2021.

- Descripción:

Se reemplazaron los artefactos eléctricos por artefactos nuevos, ya que los artefactos venían armados de fábrica. Además, se revisó todos los enchufes e interruptores del departamento, confirmando que funcionaban bien.

- Fecha ejecución trabajos:

o Enchufes:

Mes de abril del año 2021.

o Interruptores:

Mes de marzo del año 2022.

- Fecha recepción trabajos:

Mes de enero del año 2023.





Requerimiento N°8: “Filtración de agua en ventana de cocina de Inmueble”.

- Requerimiento:

Se identificó acumulación de agua en ventana cocina, produciendo que la pintura del antepecho y de los vanos laterales se englobara.

- Fecha:

Mes de mayo del año 2020.

- Descripción:

Los trabajos de reparación se realizaron en dos (2) etapas, una de reparación interior y otra de reparación exterior.

Se efectuaron trabajos de reparación exterior por medio de andamios de fachada, se realizó un raspado en el vano exterior de la ventana. Se selló y se volvió a reparar el sistema de aislación térmica (EIFS).

Se realizaron trabajos de reparación interior que consistieron en el raspado de toda la pintura englobada, se colocaron capas impermeabilizantes y, además, se realizó el cambio de la ventana por una nueva. Se reparó la pintura de la zona.

- Fecha ejecución trabajos:

Mes de mayo de 2021.

La demora en el cambio de la ventana fue consecuencia de la pandemia causada por el virus SARS-CoV-2, ya que existían restricciones sanitarias a nivel nacional para la continuación de trabajos de postventa y construcción.

- Fecha recepción trabajos:

Mes de octubre del año 2021.

* Requerimiento N°9: “Pintura englobada en ventana de cocina”.

- Requerimiento:

Propietaria indica que existiría pintura englobada en ventana; no se identificó ingreso o filtración de agua.

- Fecha:

Mes de febrero del año 2022.

- Descripción:



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

Código: FXWMXQTY SXF

Se realizó una revisión y se identificó una reacción del producto impermeabilizante, lo que llevó a la manifestación de cristalizaciones, como efecto natural e impermeabilizante del producto al entrar en contacto con agua.

Se realizó un raspado de pintura englobada; se efectuó un retiro de sellos existentes el viernes 12 de agosto de 2022. Se realizó una impermeabilización del muro, pero no se colocó selló en contorno de ventana por falta de tiempo dicho día.

Al solicitarse acceso e ingreso al departamento el día 15 de agosto de 2022, la propietaria del Inmueble denegó acceso a trabajadores.

Trabajo en proceso no fue finalizado a petición de la propietaria, quien solicitó la construcción de un zócalo de hormigón y una nueva ventana. Dicha solicitud fue denegada por Teja Sur, en virtud de que únicamente se encontraba pendiente colocar el sello de la ventana para que la reparación finalizara.

- Fecha ejecución trabajos:

Mes de agosto del año 2022.

- Fecha recepción trabajos:

Trabajos no fueron recepcionados por parte de la propietaria, como consecuencia de que la propia propietaria solicitó no continuar con los trabajos. Oposición de la propietaria y demandante al ingreso de trabajadores a efectuar laborales de reparación. Le fue remitida a la propietaria, un Acta de Observaciones el mes de enero del año 2023, vía correo electrónico.

* Requerimiento N°10: “Filtración de agua en ventana de dormitorio principal”.

- Requerimiento:

Propietaria indica que existiría pintura englobada en antepecho de ventana y vanos laterales; se identificó ingreso y filtración de agua.

- Fecha:

Mes de junio del año 2020.

- Descripción:

Los trabajos de reparación se realizaron en dos (2) etapas, una de reparación interior y otra de reparación exterior.



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

Código: FXWMXQTY SXF

Se efectuaron trabajos de reparación exterior por medio de andamios de fachada, se realizó un raspado en el vano exterior de la ventana. Se selló y se volvió a reparar el sistema de aislación térmica (EIFS).

Se realizaron trabajos de reparación interior que consistieron en el raspado de toda la pintura englobada, se colocaron capas impermeabilizantes y, además, se realizó el cambio de la ventana por una nueva. Se reparó la pintura de la zona.

- Fecha ejecución trabajos:

- o Cambio de ventana:

- Mes de enero del año 2021.

- o Reparación exterior:

- Mes de marzo del año 2021.

- Fecha recepción trabajos:

- Mes de octubre del año 2021.

* Requerimiento N°11: “Filtración de agua en ventana de dormitorio N°2”.

- Requerimiento:

Se identificó acumulación de agua en ventana, pintura englobada en antepecho y vanos laterales.

- Fecha:

- Mes de abril del año 2020.

- Descripción:

Inicialmente se realizó una impermeabilización exterior por medio de andamios de fachada, lo cual no tuvo resultados efectivos. Posteriormente, se iniciaron trabajos de reparación que se realizaron en dos (2) etapas, una de reparación interior y otra de reparación exterior.

Se selló y se volvió a reparar el sistema de aislación térmica (EIFS).

Se realizaron trabajos de reparación interior que consistieron en el raspado de toda la pintura englobada, se colocaron capas impermeabilizantes y, además, se realizó el cambio de la ventana por una nueva. Se reparó la pintura de la zona.

- Fecha ejecución trabajos:

- o 1° Intento reparación exterior:

- Mes de mayo de 2020.



o Cambio de ventana:

Mes de noviembre del año 2020.

o Reparación exterior efectiva:

Mes de marzo del año 2021.

- Fecha recepción trabajos:

Mes de octubre del año 2021.

La demora en el cambio de la ventana y realización de trabajos exteriores fue consecuencia de la pandemia causada por el virus SARS-CoV-2, ya que existían restricciones sanitarias a nivel nacional para la continuación de trabajos de postventa y construcción.

* Requerimiento N°12: “Pintura englobada en ventana de dormitorio N°2”.

- Requerimiento:

Propietaria indica que existiría pintura englobada en ventana; no se identificó ingreso o filtración de agua.

- Fecha:

Mes de febrero del año 2022.

- Descripción:

Se realizó una revisión y se identificó una reacción del producto impermeabilizante, lo que llevó a la manifestación de cristalizaciones, como efecto natural e impermeabilizante del producto al entrar en contacto con agua.

Se realizó un raspado de pintura englobada; se efectuó un retiro de sellos existentes el viernes 12 de agosto de 2022. Se realizó una impermeabilización del muro, pero no se colocó selló en contorno de ventana por falta de tiempo dicho día.

Al solicitarse acceso e ingreso al departamento el día 15 de agosto de 2022, la propietaria del Inmueble denegó acceso a trabajadores.

Trabajo en proceso no fue finalizado a petición de la propietaria, quien solicitó la construcción de un zócalo de hormigón y una nueva ventana. Dicha solicitud fue denegada por Teja Sur, en virtud de que únicamente se encontraba pendiente colocar el sello de la ventana para que la reparación finalizara.

- Fecha ejecución trabajos:



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

Código: FXWMXQTY SXF

Mes de agosto del año 2022.

- Fecha recepción trabajos:

Trabajos no fueron recepcionados por parte de la propietaria, como consecuencia de que la propia propietaria solicitó no continuar con los trabajos. Oposición de la propietaria y demandante al ingreso de trabajadores a efectuar labores de reparación. Le fue remitida a la propietaria, un Acta de Observaciones el mes de enero del año 2023, vía correo electrónico.

2. Impedimentos por parte de la propietaria para la realización de los trabajos de reparación de manera oportuna.

La propia demandante en su libelo reconoce una particular odiosidad con los maestros que por encargo de la Inmobiliaria han concurrido a su departamento para la realización de los trabajos de reparación de desperfectos.

Peor aún, la demandante reconoce que, respecto de los arreglos de las ventanas ella misma habría “dirigido” las reparaciones, “indicando a los maestros lo que debían hacer para evitar la continuidad de las filtraciones desde la ventana del living”, cuestión que corresponde a una intromisión en la ejecución de los trabajos de post venta y que exonera de responsabilidad al vendedor en la medida en que ella misma habría sido responsable del cómo se hicieron algunas de las reparaciones, actuando con prepotencia ante los maestros.

Además de ello y como se acreditará en la instancia procesal correspondiente, debemos considerar:

1. La propietaria puso como restricción trabajar generalmente después de las 14:00hrs porque antes tiene clases.

2. La propietaria puso como restricción solo trabajar en un recinto a la vez.

A razón de lo anterior, los trabajos de reparación demoraron más de lo necesario, habiéndose verificado esta situación en un contexto de pandemia que implicaba en concreto:

- Carencia de disponibilidad de maestros.
- Indisponibilidad de materiales.



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

Código: FXWMXQTY SXF

- Horarios de trabajo especiales por presencia de propietarios al interior del inmueble.

Lamentablemente, dichas condiciones, sumadas a la prepotencia y animadversión de la propietaria para con los maestros, generó retrasos en el desarrollo de los trabajos. Al respecto, debemos tener absolutamente presente que dichas condicionantes exceden el ámbito de control de la Inmobiliaria.

Conviene entonces hacer presente que, como se ha visto, la Inmobiliaria siempre, desde el primer momento, ha estado presta y disponible para realizar los trabajos de reparación y otorgar soluciones a la propietaria, en cumplimiento del mandato legal, trabajos que en su mayoría se han ejecutado y culminado respetando los tiempos y exigencias de la propietaria, hasta el cierre definitivo de las puertas por parte de la propietaria, que se verificó en agosto del año 2022.

3. La bodega y estacionamiento utilizados por la propietaria, respecto de los cuales alega defectos o fallas no son de su dominio: Falta de legitimación activa para reclamar respecto de ellos.

Tal y como se dijo en su oportunidad, la demandante carece de legitimidad activa para reclamar respecto de cualquiera de los desperfectos relativos a los inmuebles singularizados como Bodega N°44 y Estacionamiento N°44, toda vez que, ninguno de ellos es de su dominio.

Por el contrario, tal y como se afirmó en un principio, la demandante es propietaria del departamento N°411, bodega N°43 y estacionamiento N°43, según consta a favor suyo de la inscripción de dominio rolante a fojas 1713 vuelta número 1544 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2020.

El hecho de que la demandante se encuentra actualmente haciendo uso de una bodega y estacionamiento distintos de los que adquirió, es una consecuencia directa de que, la bodega N°43 y estacionamiento N°43, de propiedad de la demandante, aún no están habilitados ni han sido entregados a la demandante, ya que se están terminado de construir tal y como estaba previsto.



La construcción de ese estacionamiento y bodega está desarrollándose actualmente, y ambos inmuebles, siempre estuvieron proyectados de ser contruidos para cuando estuviera terminado el acceso definitivo del edificio.

El acceso definitivo del edificio se construyó el segundo semestre del año 2022, por lo que la bodega N°43 y estacionamiento N°43 aún no están habilitados, ya que se están terminando de construir. Por esta razón, es jurídicamente improcedente que la demandante alegue desperfectos y daños por motivo de un inmueble que no le pertenece, es decir, el estacionamiento N°44 y la bodega N°44, los cuales no son, bajo ningún motivo o título, de su propiedad.

Resulta jurídicamente ilegítimo que la demandante sea indemnizada por desperfectos sobre bienes que no son de su propiedad, toda vez que significaría indemnizar sin causa alguna que habilite. Por último, es un hecho que el estacionamiento N°43 y bodega N°43 aún no se encuentran habilitados para uso ni terminada su fase de construcción, por lo que malamente podría ser considerado que tienen algún desperfecto que deba ser indemnizado.

4. Montos demandados carecen de fundamento.

Habida consideración de lo dispuesto en la norma, y lo razonado por la jurisprudencia en torno a la naturaleza de la responsabilidad del vendedor, la determinación del daño resulta esencialmente relevante, pues es la fuente directa de la responsabilidad y lo que finalmente establece el cuántum de la misma.

Por ello, debemos considerar que más allá de las enunciaciones vagas y genéricas de la demandante, existen suficientes antecedentes que dan cuenta de que Inmobiliaria Teja Sur se ha hecho cargo del cumplimiento del mandato legal en orden a responder respecto de los desperfectos verificados incluso pese a los impedimentos y obstáculos opuestos por la propietaria, y luego, aquellos desperfectos que no se han podido solucionar de forma definitiva, o aquellos que se han ido generando con el uso del departamento por parte de sus propietarios, tienen en realidad un valor de reparación muy inferior a lo señalado por la demandante.

a. Respecto del daño emergente.



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

Código: FXWMXQTY SXF

En efecto, la demandante determina de manera arbitraria un valor por daño emergente ascendiente a \$25.000.000 pesos que supuestamente correspondería al valor de reparación de los daños presentados en la propiedad, para repararlos la propietaria a través de un tercero a su costa.

A ese respecto debemos señalar que dicho monto no corresponde a la realidad. En efecto S.S. debe considerar que – a esta fecha – la Inmobiliaria ha realizado las reparaciones antes señaladas incurriendo en un gasto ascendiente a:

Valorización Ejecutado	
Mano de Obra	\$ 5.278.400
Materiales	\$ 3.391.333
TOTAL	\$ 8.669.733

El detalle, que será acreditado en la instancia procesal correspondiente, a continuación: Adjunta Tabla con “Mano de obra utilizada en postventa.

Luego, en cuanto a los trabajos pendientes conforme a los requerimientos que la propietaria ha realizado formalmente a la Inmobiliaria, los cuales no fueron posibles de ejecutar por impedimento de la propia demandante, ascienden a lo siguiente:

Valorización Por Ejecutar	
Mano de Obra	\$ 603.000
Materiales	\$ 147.125
TOTAL	\$ 750.125

Presenta desglose de los costos en tabla que adjunta.

Como se aprecia, lo que en realidad está haciendo la demandante es lo siguiente:

- Invocar una serie de fallas y defectos ya reparados, omitiendo las reparaciones que se han llevado a cabo por cuenta de la Inmobiliaria.

Exigiendo el pago de un monto por concepto de “ejecución de reparaciones pendientes por tercero a costa del propietario” sobre cuestiones ya reparadas por la Inmobiliaria y con una valorización que no se condice con la realidad.

- Intentando obtener ganancias injustificadas utilizando un conjunto de fallas y desperfectos ya reparados.

b. Respecto del daño moral.



Por su parte, la demandante señala sin mayor fundamento que existiría daño moral cuyo avalúo ascendería a los \$15.000.000 pesos.

Más allá de ser una mera pretensión, no argumenta de qué manera dicho daño se habría producido, ni mucho menos de qué forma es posible determinar su valor en la suma indicada.

Como se verá en la fase probatoria, no es posible determinar que haya existido daño moral ni que su avalúo ascienda al monto señalado por la demandante, en efecto, no existe ninguna situación calificada que se haya producido, más allá de tener que convivir con arreglos a su departamento, que permitan fundamentar y sostener el monto solicitado. En efecto, ni siquiera una terapia psicológica que hubiese debido abordar la afectación moral de la familia producto de arreglos a su departamento habría generado tal costo.

En ese sentido, tenga presente S.S. que los trabajos que efectivamente se realizaron en el Inmueble, fueron efectuados resguardando las condiciones indicadas y requeridas por la propietaria, con el claro objetivo de no importunar su diario vivir.

Al respecto, debemos entender que en el caso de marras el daño moral debe necesariamente acreditarse pues el daño es la fuente de la responsabilidad civil y determina su cuantía, y en ese sentido, no puede ni debe ser utilizado como un mecanismo de enriquecimiento injustificado (cuando se otorga en exceso al daño real verificado) ni como un mecanismo de sanción al demandado, porque ello acarrearía vicios de nulidad del fondo de lo resuelto por S.S.

Por lo señalado pide tener por contestada la demanda y en su mérito se sirva rechazarla en todas sus partes, con expresa condena en costas.

En la misma audiencia se llamó a las partes a conciliación, la que no se produjo.

A fojas 15, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

A fojas 51, se citó a las partes para oír sentencia.

C O N S I D E R A N D O:



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

Código: FXWMXQTY SXF

PRIMERO: Se da por reproducidos los hechos, el derecho y las peticiones concretas de ambas partes, ya expuestos en la parte expositiva, a fin de evitar repeticiones.

SEGUNDO: La Ley de Urbanismo y Construcciones establece una garantía del propietario primer vendedor a favor de las víctimas de daños o perjuicios provocados, en relación de causa a efecto, por los defectos de construcción que se manifiesten durante su ejecución o después de terminada la obra, según lo disponen los arts. 18 y 19.

TERCERO: En cuanto a la alegación de falta de legitimación activa de la demandante respecto de lo cobrado por defectos del estacionamiento y bodega, será rechazada, por cuanto se acreditó con la escritura pública de compraventa y la inscripción de dominio de fojas 1713 vta., N° 1544 del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, correspondiente al año 2020, que la demandante es propietaria del departamento N° 411, la bodega N° 43 y el establecimiento N° 43.

CUARTO: El inc. 1° del artículo 1698 del Código Civil dispone: “Incumbe probar las obligaciones o su extinción, al que alega aquéllas o ésta”.

QUINTO: Que, para acreditar los fundamentos de su acción rindió prueba documental consistente en:

- 1.- Copia Escaneada de Inscripción de Dominio de Fs. 1713 Vta. N° 1544 del año 2020 con certificado de vigencia.
- 2.- Copia Escaneada de Escritura Pública de Contrato de Compraventa, Repertoriada con el N° 1469-2020.
- 3.- Copia Autorizada de Escritura Pública de Mandato Judicial.
- 4.- Correo electrónico de fecha 12 de abril de 2021
- 5.- Cadena de correos electrónicos de fecha 26 de abril de 2021
- 6.- Cadena de correos electrónicos de fecha 31 de mayo de 2021
- 7.- Cadena de correos electrónicos de3 fecha 31 de mayo de 2021
- 8.- Cadena de correos electrónicos de fecha 31 de mayo de 2021
- 9.- Cadena de correos electrónicos de fecha martes 26 de julio de 2022
- 10.- Cadena de correos electrónicos de fecha miércoles 03 de agosto de 2022



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

Código: FXWMXQTYXF

11.- Cadena de correos electrónicos de fecha 16 de agosto de 2022 dando cuenta de diversas fotografías.

12.- Cadena de correos electrónicos de fecha 09 de febrero de 2021

13.- Cadena de correos electrónicos de fecha 09 de febrero de 2021

14.- Correo electrónico de fecha 16 de agosto de 2022

15.- Correo electrónico por cambio de enchufes de 29 de marzo de 2022

16.- Cadena de correos electrónicos de fecha 23 de marzo de 2021

17.- Correo electrónico de fecha 17 de enero de 2022

18.- Cadena de correos electrónicos de fecha 08 de febrero de 2022

19.- Correo electrónico de fecha 25 de febrero de 2022

20.- Cadena de correo electrónicos de fecha 17 de marzo de 2022

21.- Correo electrónico de fecha 31 de mayo de 2022

22.- Correo electrónico de fecha 30 de junio de 2022

23.- Cadena de correos electrónicos de fecha 04 de marzo de 2021

24.- Cadena de correos electrónicos de fecha 27 de septiembre de 2021

25.- Correo electrónico de fecha 12 de abril de 2021

26.- Correo electrónico de fecha 29 de octubre de 2021

27.- Correo electrónico de fecha 30 de marzo de 2021

28.- Correo electrónico de fecha 07 de marzo de 2022

29.- Correo electrónico de fecha 22 de junio de 2021

30.- Correo electrónico de fecha 05 de julio de 2021

31.- Correo electrónico de fecha 22 de junio de 2021

32.- Correo electrónico de fecha 22 de junio de 2021

33.- Correo electrónico de fecha 11 de noviembre de 2021

34.- Correo electrónico de fecha 28 de octubre de 2021

35.- Correo electrónico de fecha 11 de noviembre de 2021

36.- Cadena de correos de fecha 30 de noviembre de 2021

37.- Cadena de correos de fecha 23 de marzo de 2021.

38.- Certificado médico de la Psiquiatra de adultos, Barbara Smith Klein, de fecha 28 de marzo de 2023, por la que se le diagnostica a la demandante un trastorno de ansiedad generalizada de larga evolución.



39.- Diez comprobantes de pago de contribuciones por la bodega 43 Edificio Notro de la comuna de Valdivia, cuyo Rol de avalúo es 01237-00130

40.- Nueve comprobantes de pago de contribuciones del estacionamiento 43 Edificio Notro de la comuna de Valdivia, cuyo Rol de avalúo es 01237-00133.

41.- Peritaje evacuado por la Perito Judicial Constructor Civil doña Karin Díaz Robles, quien concluye que: “Existe evidencia de que el inmueble comprado a la inmobiliaria demandada, tiene y ha tenido defectos o fallas en su construcción, que impiden su normal habitabilidad y funcionalidad, por parte de la propietaria, hecho que se funda, no solo por los correos que envió la propietaria, a post venta, también se pudo evidenciar con los registros fotográficos del día de la audiencia de reconocimiento, que si bien post venta a tratado de solucionar los defectos y fallas encontrados en el departamento, durante los años 2021, 2022 estos siguen apareciendo, porque los trabajos están mal ejecutados, la calidad de los materiales no es el adecuado para el valor de estos (las ventanas), la falta de prolijidad de los maestros, la falta de conocimiento de los trabajadores, la falta de supervisión, el incumplimiento de las fichas técnicas de los materiales a emplear, por ejemplo: el piso laminado (piso flotante) debe ser llevado al lugar de la instalación y dejar que se adecue a la temperatura del departamento por lo menos 24 horas antes de ser instalarlo, (situación que nunca ocurrió).” Todo lo que detalladamente singulariza.

NOTA: Llama la atención, que dejen de prestar servicios porque no tiene maestros, (ver correo de post venta, del 22 de marzo del 2022)

Para ejecutar los trabajos

- a.- Debe ir un trabajador a evaluar los daños o defectos que se indica
- b.-Tomar las medidas, comprar lo que se requiere
- c.- Se coordina realizar los trabajos, cuyo tiempo de ejecución son varios días, y no consecutivos.
- d.-Cuando estos no quedan bien instalados, lo que ocurrió en varios trabajos, se debe volver a recibir extraños para proceder todo de nuevo.

Con respecto a Estacionamiento y Bodega, presentan grietas en pavimento y pared, filtraciones de agua lo que origina humedad en las paredes,



oxidación en base de pilar existente, todo lo cual afectara su uso, por ello deben ser reparados. Además, existe una grieta en el pavimento y sacaron un testigo y no lo rellenaron.”

En complementación de informe la perito informa: “Los montos a considerar para arreglar los defectos y fallas encontrados, involucran trasladar a la propietaria a otro lugar, para que viva, mientras se trabaja en su departamento y sacar los muebles, equipos que deberán ser resguardados en una bodega, para que estos no sufran daños, todo lo cual equivale aproximadamente a:

Valor en pesos: \$ 34.896.182.-

Valor en palabras: treinta cuatro millones ochocientos noventa y seis mil ciento ochenta y dos pesos.

Valor U.F al 01 agosto 2024: 37.577,74.-

Valor en U.F. 928,639”, ello, de conformidad a presupuesto que adjunta.

SEXTO: Por su parte la demandada rindió prueba documental consistente en:

1.- Copia con firma electrónica avanzada de escritura pública otorgada en la 4º Notaria de Valdivia servida por el Notario Público Titular don Juan Bautista Rodríguez Ruiz, de fecha 9 de mayo de 2023, Repertorio N°1601-2023.

2.- Copia de la publicación en la Edición Núm. 43.402 del miércoles 16 de noviembre del año 2022, en la sección “V” del Diario Oficial de la República, CVE2217123, con firma electrónica avanzada, que da cuenta que la sociedad “Inmobiliaria Teja Sur Limitada” fue transformada a la sociedad “Inmobiliaria Teja Sur SpA”.

3.- Copia de certificado de Egreso emitido por la Facultad de Derecho de la Universidad de Chile, con firma electrónica avanzada, respecto del señor José Tomás Saphores Balmaceda, cedula nacional de identidad N°19.245.445-K.

SÉPTIMO En cuanto a la existencia del *daño emergente*, y cuyo mérito probatorio deriva de las comunicaciones privadas realizadas (correos electrónicos) mantenidas entre las partes se puede dar por acreditado que el inmueble comprado a la inmobiliaria demandada tuvo defectos o fallos en la



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

Código: FXWMXQTY SXF

construcción que afectaron su normal habitabilidad, en relación de causa a efecto.

Cuestión diversa de la anterior es la determinación en concreto de la *entidad*, especie e importe del daño producido, así como la actitud observada por ambas partes en el desarrollo del *iter* contractual.

OCTAVO: De los mismos correos electrónicos, no objetados, aparece que la demandante, en cuanto a los trabajos pendientes, ofrecidos solucionar por la demandada no fueron posibles de ejecutar por la *falta del deber contractual de colaboración* de la actora acreedora, para que la deudora pudiera cumplir con su obligación correlativa, conforme a los parámetros de la buena fe (art. 1546 del Código Civil).

En cualquier caso, la propia demandada reconoce o confiesa que no pudo ejecutar, por impedimento de la misma demandante, y que cifra en la suma de \$750.000 (setecientos mil pesos), según su desglose pormenorizado llevado a cabo en la contestación de la demanda.

Sin perjuicio de lo anterior, también ha quedado acreditado con el mérito del peritaje evacuado por la perito Karin Díaz y su complementación en la que informa que los defectos y fallas encontradas son las siguientes:

- Ventanas mal construidas, mal terminadas, marco tiene distinta altura (4 cm, 5 cm.) en la terraza, en la cocina, en los dormitorios, se instalaron bajo nivel de línea de vano, se filtra agua,

- Ventanas de termopanel mal construida, presenta separación en las uniones, no cumplen función de hermeticidad, ni estanqueidad.

- Vano donde se ubica la ventana, mal ejecutado, no están aplomados, permitiendo el ingreso de agua, porque alfeizar presenta pendiente hacia el marco de la ventana, no hacia fuera.

- Vano presenta mal plomo, mala permeabilidad, pendiente hacia dentro facilita el ingreso de agua.

- Antepecho de ventanas en dormitorio, la pintura presenta soplado (engloba) y posteriormente sufre descascaramiento, producto de presencia de humedad a raíz de la falta de impermeabilidad, permitiendo ingreso de agua, lo que produce humedad.



-Soplado de la pintura, Descascaramiento de la pintura, por presencia de humedad, bajo antepecho, en muro.

-Pavimento del living con presencia de humedad, lo que altera la instalación de piso laminado, se esta separando.

-Piso a presenta distintos grados de pendiente. (lo repararon, lo nivelaron y quedo mal)

-Grietas en cielo del dormitorio, living, descascaramiento de la pintura.

-Grietas al lado de la puerta, que llega desde esta hasta la logia.

-lavamanos en baño principal, mal instalado

-Muebles de la cocina desaplomada, descuadradas las puertas, de igual forma el closet.

-palmetas de piso en terraza, presentan distintos niveles

-palmetas cerámico baño presenta ausencia o caída de fragüe.

-Pilastras de puertas presentan mala terminación, se le agregaron piezas de distinto color (junquillos, cuarto rodón) y solo para tapar desnivel y desplomo.

-Puerta principal, desaplomada y desprendida,

-Cornisas mal pegadas y por la humedad se despegan.

-Muros desplomados incluso tiene cerca de 1 cm de estuco para aplomarla y cubrir grietas.

-Manchas en ventanas, cerámicos y guardapolvos.

-Celosías, mal instaladas, están pegadas no se usaron tornillos.

-Alfeizar, desnivelados, mal ejecutados.

-En baños, los cerámicos presentan ausencia de fragüe en algunas partes.

-Desnivel de piso laminado (flotante)

-Hasta tope de puerta está mal ubicado.

Con respecto a Estacionamiento y Bodega, presentan grietas en pavimento y pared, filtraciones de agua lo que origina humedad en las paredes, oxidación en base de pilar existente, todo lo cual afectara su uso, por ello deben ser reparados. Además, existe una grieta en el pavimento y sacaron un testigo y no lo rellenaron.”



En complementación de informe la perito informó: “Los montos a considerar para arreglar los defectos y fallas encontrados, involucran trasladar a la propietaria a otro lugar, para que viva, mientras se trabaja en su departamento y sacar los muebles, equipos que deberán ser resguardados en una bodega, para que estos no sufran daños, todo lo cual equivale aproximadamente a:

Valor en pesos: \$ 34.896.182.- de conformidad a presupuesto que adjunta.

Sin embargo, habiendo la demandante limitado su acción por concepto de daño emergente a la suma de \$ 25.000.000, se hará lugar a la demanda por esta suma, en consecuencia, se condenará a la demandada al pago en favor de la demandante de la suma de \$ 25.000.000 por concepto de *daño emergente*, como se dirá en lo resolutivo.

NOVENO: Que, para acreditar el *daño moral*, acompañó certificado medico suscrito por la Psiquiatra Bárbara Smith K, quien informa que doña Leonor Bárbara Luther Hemel “[...] *presenta un Trastorno de ansiedad generalizada, de larga evolución, de al menos dos años, desde que está sometida a estrés constante secundario a problemas de construcción de su hogar.*

Los constantes desperfectos y periodos de arreglos han incidido en su salud física y mental, al punto de volverse por periodos, una persona irritable y sobrepasada por la frustración y tristeza, con crisis angustiosas hasta el día de hoy, así como también prolongados periodos de trastorno del sueño. Ha presentado crisis con sintomatología somatomorfa caracteriza por episodios de migraña de difícil manejo, dolores abdominales, incluso desarrollando un cuadro de Herpes Zoster por estrés.”

El referido antecedente se tiene como suficiente para acreditar la existencia de un daño moral en la persona de doña Leonor Bárbara Luther Hempel, por lo que se hará lugar por este concepto, fijando este sentenciador prudencialmente en la suma de \$ 3.000.000.-

DÉCIMO: Los demás antecedentes probatorios no analizados de manera pormenorizada en nada altera la conclusión a que se ha arribado.

Por estas consideraciones y visto, además, lo establecidos en los arts. 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 144,



160, 170, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, arts. 1545, 1546 y 1698 del Código Civil, se declara:

I.- Que **SE ACOGE PARCIALMENTE** la demanda indemnizatoria interpuesta al folio 1 por don Jorge De La Maza Schleyer en representación de doña **Leonor Barbara Luther Hempel** en contra de **Inmobiliaria Teja Sur Limitada**, en consecuencia se condena a la demandada pagar la suma total de \$28.000.000 (veintiocho millones de pesos) de conformidad a lo razonado en los considerandos octavo y noveno de esta sentencia, más reajustes, según la variación que experimente el índice de precios al consumidor, desde que la sentencia quede ejecutoriada.

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

Regístrese y notifíquese por cédula a las partes.

Rol C - 994-2023.

Dictada por don **David Silva Estrada**, Juez No Inhabilitado; autoriza doña Cecilia Matamala Kröell, Secretaria Subrogante.

CERTIFICO: Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 162 del Código de Procedimiento Civil, se incluyó en el estado diario la sentencia precedente. Valdivia, a treinta de septiembre de dos mil veinticuatro.



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

Código: FXWMXQTYXF