

NOMENCLATURA : 1. (40) Sentencia  
JUZGADO : 14 º Juzgado Civil de Santiago  
CAUSA ROL : C-4071-2019  
CARATULADO : ELÍAS/CARREÑO

En Santiago, a dieciséis días del mes de agosto de dos mil veintidós.

**VISTOS:**

Comparece Diego Alejandro Sánchez Fuentes, abogado, domiciliado en Avenida Bulnes 317, oficina 511, comuna de Santiago, Región Metropolitana, en representación de Tábata Trinidad Inzunza Sepúlveda, ingeniero y Ramón Sebastián Elías Cabrera, ingeniero, domiciliados en Avenida Portales nº 2821, casa 14, comuna de Santiago, Región Metropolitana, en autos sobre juicio sumario, quien interpone demanda civil de indemnización de perjuicios, en juicio sumario en contra de CE Inmobiliaria S.A., persona jurídica del giro de su denominación, representada legalmente por Luis Eduardo Carreño Urbina, arquitecto, domiciliados en calle República de Cuba nº 2516, comuna de Providencia, Región Metropolitana, y en contra de este último personalmente, atendida su calidad de arquitecto, en virtud de los fundamentos de hecho y de derecho que expone.

Señala que el día 29 de septiembre de 2012 sus representados decidieron con gran ilusión reservar un inmueble en el proyecto “Parque Portales Huérfanos”, toda vez que les entregaba la posibilidad de vivir en el centro de Santiago en una casa nueva, especialmente porque les gustó la idea de que su hija se criara en una casa más cómoda y segura por ser parte de un condominio y también porque representaba una gran inversión para el futuro. Fue así, como el día 30 de mayo de 2014 sus clientes celebraron con la persona jurídica demandada un contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en Avenida Portales nº 2821, casa 14, comuna de Santiago, Región Metropolitana, inscrito a fojas 56.860 nº 86.017 del Registro de Propiedad del año 2014 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, por un precio equivalente a 4.200 UF.



Indica que sin perjuicio de la fecha en que suscribieron la escritura de compraventa, la demandada se comprometió a entregar el inmueble en diciembre del año 2013, sin embargo, sus representados observaron lentitud en el desarrollo de la obra, razón por la cual comenzaron a acercarse a la inmobiliaria con gran preocupación, para que les confirmaran la época de entrega. Los trabajadores de la demandada insistieron y ratificaron que la entrega se produciría en diciembre del año 2013. La preocupación de sus clientes también pasaba por el hecho de que teniendo presente la fecha de entrega, decidieron arrendar el departamento ubicado en Avenida Ejército Libertador n° 560, departamento 709, comuna de Santiago, Región Metropolitana, el cual se había comprometido a entregar al arrendador y dueño en el mes de enero del año 2014. Manifiesta que lamentablemente la persona jurídica demandada no cumplió su compromiso, y el día 20 de noviembre de 2013 aviso que la entrega de la propiedad se produciría el día 28 de febrero de 2014, luego que sería el 31 de marzo, pero la entrega recién se produjo el día 6 de junio 2014, los funcionarios de la demandada excusaron la demora en problemas administrativos que tenía en esa época la Ilustre Municipalidad de Santiago, como un paro que no se extendió más allá de 10 días.

Sostiene que el incumplimiento de la demandada provocó que sus representados arrendaran por el mes de marzo de 2014 un inmueble amoblado mientras esperaban la entrega de la propiedad, específicamente el ubicado en calle San Pablo N° 1295, departamento N° 601, comuna de Santiago, Región Metropolitana, por la suma de \$ 420.000. Luego, y dado que en marzo la demandada no entregó el inmueble sub – lite, tuvieron que vivir de allegados en la casa de doña María Bernardita Sepúlveda Catalán, madre de su representada, en su inmueble ubicado en San Pablo n° 1825, Torre P, departamento 302, comuna de Santiago, Región Metropolitana.

Menciona que la entrega de la propiedad, se produjo el día 6 de junio de 2014, esto es, 6 meses después del primer compromiso de entrega, día en el cual sus representados advirtieron una serie de fallas y defectos en el inmueble, que son los siguientes:

- Falta de maderas del cierre patio delantero
- La puerta del dormitorio principal estaba mal colocada y descuadrada



- Falta la puerta del estacionamiento
- Falta de pintura en el estacionamiento
- La luz de la encimera no encendía

Asevera que el día 7 de junio de 2014, producto de una lluvia sus representados evidenciaron una serie de filtraciones en el inmueble, y durante todo este tiempo aparecieron más fallas y defectos, que son los siguientes:

- Mal diseño de ventana del baño del tercer piso, lo que implica que el lugar carece de ventilación, ya que no se puede abrir ni cerrar adecuadamente, y los materiales no corresponde para un cierre de ventana. Además está descuadrada en el marco interior y exterior y por cierto pesimamente instalada.

- Todas las ventanas del inmueble están descuadradas.
- La celosía del baño del primer piso está mal instalada.
- Existen filtraciones en el subterráneo y en el estacionamiento las que afloran constantemente hasta el día de hoy.

- Faltan los sellos del papel mural
- No existe el tubo de ventilación para la campana extractora de la cocina.
- La fachada del inmueble no está pintada al igual que el tubo de caída de agua de la terraza

- Las escaleras están pesimamente vitrificadas y están manchadas, por lo que su color no es uniforme.

- El patio delantero está desnivelado en la parte central y bajo el nivel del cerco.

Expresa que desde la fecha de entrega sus representados han padecido múltiples inconvenientes con la demandada, que se traducen en la solicitud constantemente de reparación de fallas y defectos del inmueble, lo que hizo la demandada en algunas oportunidades pero negligentemente cometiendo nuevamente errores en dichas reparaciones, al respecto dice que acompañará copias de varios correos electrónicos que acreditan la molestia que a sus representados generó el actuar negligente de la demandada. Es más, en algunas oportunidades la demandada procedió a efectuar algunas reparaciones alterando la vidas y trabajo de sus clientes, ya que han tenido que solicitar permisos sin goce de sueldo en sus respectivos lugares de trabajo, ello porque la



demandada se negó constantemente a efectuar reparaciones los fines de semana, tiempo en el que podían estar presentes sin sacrificar sus labores profesionales.

Asegura que la demandada se ha negado con excusas inverosímiles a efectuar algunas de las reparaciones, lo cual ha causado y ocasiona daños y perjuicios a sus representados, ya que sufrieron y sufren aflicciones, especialmente por ver que su proyecto de vida se ha transformado en una verdadera molestia que altera el agrado de vivir. Ahora bien, producto de todos los inconvenientes sus clientes contrataron a la empresa D&D Consultores Limitada., para efectos de que efectuara un informe técnico respecto de la situación de la propiedad que adquirieron, informe que fue realizado por don Raúl de Calisto Ibarra y revisado por don Blas Díaz Lena, ambos constructores civiles de la Pontificia Universidad Católica de Chile, el cual indicó lo siguiente:

- Filtración losa cielo subterráneo.
- Apostamiento de agua por filtración de losa cielo subterráneo.
- Deterioro de la instalación eléctrica y luminarias en cielo subterráneo.
- Filtraciones losa cielo subterráneo posterior a la supuesta solución del vendedor.
- Observancia de sales y humedad en losa cielo de subterráneo posteriores a supuesta solución de la inmobiliaria.
- Intervenciones inadecuadas de la inmobiliaria en el antejardín de la vivienda con la finalidad de dar una supuesta solución a filtraciones.
- Acumulación de aguas lluvias sobre losa cielo subterráneo de patio cerrado y la disposición de bajada errónea.
- Falta de terminación de encuentro en rasgo de ventanal estar comedor salida a patio cerrado.
- Rasgo en ventana fisurado.
- Ventanal sin terminación entre perfil de PVC y rasgo del ventanal.
- Fisura en estucos en rasgo de ventana.
- Descaramiento de pintura en rasgo de ventanal.
- Papeles murales desprendidos producto de la humedad en trasdós albañilería y en la escala.
- Notoria filtración de aguas lluvias en tragaluz sector de dormitorio N° 1.



- Afloramiento de sales del hormigón de losa producto de las filtraciones por aguas lluvias.
- Pintura descascarada en proyección de alero en sector de terraza.
- Trabajos de post – venta inmobiliaria insuficientes para intervenir la filtración de aguas lluvias.
- Instalaciones, canalizaciones y alumbrado eléctrica deteriorado por filtraciones de aguas lluvias.
- Pavimento de hormigón con un acabado superficial irregular con resalte en subterráneo, generando problemas de tránsito de personas.
- Encuentro entre venta y rasgo baño N° 1 sin ninguna terminación.
- Deficiente diseño, funcionalidad y cierre de la ventana en baño N° 1.
- Paños de ventanal con problemas de traslape y cierre, no existe verticalidad y funcionalidad.
- Observancia de supuestas reparaciones en pavimento sector estacionamiento, en losa cielo subterráneo y aplicación de pintura de remate, en rasgo en ventanas por estucos fisurados y restauración de antejardín e interior y estucos bajo losa.
- Reiteración de filtraciones en losa cielo subterráneo producto de aguas lluvias y deterioros de instalaciones eléctricas e iluminación para áreas comunes.
- Aparición de nuevas filtraciones en muros sector subterráneo estacionamiento de visita.
- Ventanal de dormitorio N° 1 no realiza traslape funcional
- Desplome en el paño móvil de ventanal de dormitorio N° 1 y no ejecuta cierre funcional.
- Corredera de ventanal del dormitorio N° 1 fuera de riel
- Hojas del ventanal de cocina sin verticalidad y plomo no permitiendo cierre y traslape (sic).
- Filtraciones en cielo de dormitorio N° 2.
- Rebalse de aguas por bajada de muro colmatando patio interior y no cumpliendo la funcionalidad de llevar aguas hacia drenes del proyecto



- Patio interior colmatado de aguas lluvias, la bajada de aguas no se encuentra conectada de manera eficiente al sistema y pileta receptora no cumple función
- Reiteración de filtraciones al interior de la vivienda y en losa cielo subterráneo.
- Deterioro de fachadas y rasgos de ventanas, desprendimiento de material de fachada y excesiva figuración de rasgos en ventanas
- Desprendimiento de material en sector bajo losa en acceso a vivienda.
- Visualización forro de hojalatería desprendido de trasdós del muro para la vivienda n° 14 por el sector del vecino colindante, situación que ocasiona el paso de aguas lluvias desde el muro no estucado al interior de la vivienda.
- Orificio en mueble colgante de cocina donde se debió instalar cuerpo de la campana con la parte superior del gabinete colgante mediante un tubo rígido o flexible.
- Daño en pintura de cielo en dormitorio N° 3, producto de mala impermeabilización de la terraza del tercer nivel.

Agrega que todos los hechos antes mencionados fueron constatados desde el mes de julio de 2014 a noviembre del 2015, por los profesionales que emitieron el referido informe técnico, a los cuales dice adjuntar sus respectivas fotografías notariales.

Añade que el informe técnico concluyó que la vivienda que adquirieron sus representados presenta dos focos principales de problemas. “Uno de ellos se debe básicamente a que no existió un diseño y estudio idóneo de impermeabilizaciones ya sea al interior de la vivienda como también en las áreas comunes evidenciado por todas las filtraciones, problemas de humedad, producto de aguas lluvias en los dos últimos inviernos generando así efectos sobre el confort, seguridad y salud de los usuarios, mientras que por otro lado el tratamiento de las terminaciones ya no se conlleva, es así como se han evidenciado pisos fotolaminados desnivelados, papel mural mal instalado y desprendido, pinturas descascaradas, ventanas de pvc que no cumplen funcionalidad de cierre y hermeticidad, sellos no ejecutados en rasgos de ventanas, perforación en mueble para extracción de cocina sin requerimiento por extracción, base de mueble en granito sin sello en uniones (…)

Arguye que el otro foco recurrente de problemas tiene relación con el elemento ventana de pvc, que claramente no considera las medidas adecuadas de fabricación, las



hojas de algunas ventanas están cortas por mal uso de la pauta de corte, generando problemas graves de hermeticidad y sello de vientos” .

Expone que el informe técnico ya referido ahonda aún más en los problemas que presenta la vivienda adquirida por sus representados, siendo más preciso y detallista en sus conclusiones. Finalmente, el informe técnico indica que los costos asociados para la reparación de los elementos entre las 300 a 500 UF, y la reparación de los problemas de filtración e impermeabilización ascienden a la suma de 5.000 UF.

Argumenta que el artículo 18 de la ley General de Urbanismo y Construcción en sus incisos finales dispone que el plazo para hacer efectiva la acción de indemnización de perjuicios que provengan de las fallas o defectos de los elementos constructivos y de las instalaciones en la construcción en contra del propietario primer vendedor es de 5 años contados de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales y a juicio de esta parte todos los hechos expuestos dan cuenta de fallas o defectos en los elementos constructivos e instalaciones, por lo que desde la fecha de la recepción definitiva del inmueble, lo que sucedió el día 5 de marzo de 2014, según acredita certificado n<sup>o</sup> 30, de igual fecha emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Santiago, y tal como consta en la escritura de compraventa de fecha 30 de mayo de 2014 en su cláusula primera “antecedentes del conjunto” . Continúa su argumentación señalando que a la fecha de la notificación de esta demanda se habrá interrumpido civilmente el plazo de prescripción, ya que ello sucedió antes del 5 de marzo de 2019 y de acuerdo a lo previsto en el inciso 3 del artículo 2518 en relación al artículo 2503 del Código Civil.

Aclara que la prescripción también fue interrumpida naturalmente por reconocimiento expreso del deudor de acuerdo a lo previsto en el artículo 2518 inciso 2 del Código Civil, según acreditan los múltiples correos electrónicos enviados en el año 2015 y hasta el 23 y 24 de febrero de 2016, en que la demandada se compromete a reparar todas las fallas y defectos de que adolece el inmueble.

Especifica que si este Tribunal considera que parte o todos los perjuicios provienen de fallas o defectos en las terminaciones o acabado de las obras, y por lo tanto el plazo de prescripción es de 3 años contados desde la fecha de inscripción del



inmueble en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, lo que sucedió el día 14 de agosto de 2014, dicho plazo a la fecha no se ha computado, ya que, que de acuerdo a lo previsto en el artículo 2518 inciso 2 del Código Civil dicho plazo se interrumpió naturalmente por haber concurrido reconocimiento expreso de la obligación por parte del deudor.

Profundiza en que existen múltiples correos de los años 2014 y 2015 en los cuales consta que CE Inmobiliaria S.A., se comprometía a efectuar las reparaciones, pero los últimos en que consta el reconocimiento expreso de ésta y por lo tanto de cumplir sus obligaciones de reparar las fallas o defectos que tiene el inmueble están fechados los días 23 y 24 de febrero de 2016, que son la respuesta a los requerimientos y quejas de su clienta Tábata Inzunza Sepúlveda.

Concluye que con la notificación de la presente demanda se habrá interrumpido civilmente el referido plazo de prescripción, ya que ello sucederá antes del 23 de febrero de 2019, y porque al haberse interrumpido naturalmente la prescripción de acuerdo a lo establecido en el inciso 2 del artículo 2518 del Código Civil se reinició el plazo de prescripción de los 3 años a que hace referencia el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para el caso que a juicio del Tribunal los perjuicios reclamados en autos provengan de fallas o defectos no contemplados en el inciso 9 del artículo 18 de la Ley de Urbanismo y Construcciones, la presente acción no se encontraría prescrita, ya que se habrá notificado antes de los 5 años contados desde la recepción definitiva de la obra, lo que acaeció el día 5 de marzo de 2014, es decir, la demanda estará notificada antes del 5 de marzo de 2019, lo cual es sin perjuicio de las interrupciones naturales que han operado en el caso de autos.

Sostiene que la responsabilidad que por esta acción se reclama se encuentra regulada en el Decreto con Fuerza de Ley N° 458 del año 1975, también denominada Ley de Urbanismo y Construcciones, régimen especial de responsabilidad civil, al cual también resultan aplicables supletoriamente las normas de responsabilidad contractual contempladas en los artículos 1545 y siguientes del Código Civil. Al respecto, el artículo 18 de la Ley de Urbanismo y Construcciones establece, que el propietario primer vendedor de una construcción, como es el caso de CE Inmobiliaria S.A., es responsable



de todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, ya sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de dichas fallas o defectos. Asimismo, la norma citada, también hace responsable de los daños al arquitecto, en este caso particular a Luis Eduardo Carreño Urbina, ya que éste realizó el proyecto de arquitectura infraccionando normas legales y reglamentarias e incurrió en errores en el ejercicio de sus funciones.

Alega que los daños y perjuicios que se reclaman por esta vía no encuentran asidero en ninguna de las hipótesis que establece el artículo 2003 del Código Civil, razón por la cual la demandada es responsable, como indica el inciso 3 del artículo 18 del Decreto con Fuerza de Ley N<sup>o</sup> 458 de 1975, por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas. Además, la norma citada dispone de manera expresa responsabilidad solidaria respecto de los daños y perjuicios causados, por lo que la persona jurídica demandada CE Inmobiliaria S.A. y el arquitecto de la obra Luis Carreño Urbina, deben responder con sus respectivos patrimonios.

Menciona que la acción que se deduce, ha sido interpuesta dentro de plazo, por cuanto se reclaman daños y perjuicios derivados de fallas o defectos de elementos constructivos y de las instalaciones, y también producto de fallas o defectos de elementos de terminaciones o acabado de la obra, y el plazo de prescripción para la primera reclamación es de 5 años y para la segunda es de 3 años, ambos plazos contados desde la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Santiago, lo que sucedió el día 5 de marzo de 2014, plazos que además, como se expuso, fueron interrumpidos naturalmente de acuerdo a lo establecido en el inciso 2 del artículo 2518 del Código Civil, y por lo tanto se reiniciaron durante los años 2015 y 2016.

Cita el artículo 1545 del Código Civil el cual dispone “que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado, sino



por mutuo consentimiento o por causa legal” . A su turno lo relaciona con el artículo 1546 del mismo cuerpo legal, que dispone que “todo contrato debe ser ejecutado de buena fe” . Continúa su argumentación señalando que es posible observar los demandados han infraccionado las referidas normas legales, por cuanto vendieron y entregaron un inmueble que presenta una serie de fallas o defectos de elementos, instalaciones y terminaciones, y en modo alguno han querido cumplir honestamente con su obligación, establecida en el contrato sub – lite, esto es, la compraventa del inmueble es un acuerdo de voluntades que resulta beneficioso para ambas partes, por lo cual según lo previsto en el artículo 1547 del Código Civil el contratante incumplidor responde de culpa leve, y en el caso de autos se hace evidente, por cuanto los demandados no pusieron el cuidado que ordinariamente les exige su disciplina.

Indica que en lo que se refiere a la carga de la prueba, el inciso 3 del artículo 1547 del Código Civil dispone que incumbe la prueba del debido cuidado a quien ha debido emplearlo, de manera que corresponderá a los demandados acreditar que cumplieron integra y oportunamente con sus obligaciones, lo que será imposible, ya que, según señala, su parte aportará prueba suficiente con la finalidad de acreditar que éstos ejercieron incorrectamente sus funciones y que causaron daños y perjuicios significativos.

Asevera que los demandados ya se encuentran constituidos en mora conforme lo previene el artículo 1551 n<sup>o</sup> 1 del Código Civil, por cuanto a la época de entrega del inmueble, plazo cierto y determinado, éste debía encontrarse en perfecto estado, lo que no sucedió, por el contrario señala que se acreditará que hasta el día de hoy presenta fallas y defectos groseros en sus instalaciones y terminaciones.

Argumenta que la interpretación restrictiva del artículo 1556 del Código Civil según la cual en materia contractual sólo es indemnizable el daño patrimonial ha sido abandonado, en nuestra doctrina y jurisprudencia, por cuanto el principio de reparación integral reconocido por nuestra legislación en los artículos 2314 y 2329 del Código Civil indica que si a causa de un problema contractual surgen daños morales, su resarcimiento no puede quedar en la impunidad. El daño patrimonial que se reclama por este acto se expresa o refleja en lo siguiente:



a) Pérdida de valor del inmueble producto de las fallas y/o defectos que presenta su construcción;

b) Gastos que deberán ser efectuados para reparar todas las fallas y/o defectos que presentan las instalaciones terminaciones del inmueble.

Aclara que la disminución del valor del inmueble se explica en que la serie de fallas y defectos, provocan una disminución en su valor comercial a la suma de \$ 90.800.000, esto es, hay una pérdida de un valor ascendente a \$ 10.000.000 si se considera que el precio de compra del inmueble fue de \$ 100.800.000, ya que se pagó un precio equivalente a 4.200 UF según promedio del mes de junio. Todo lo cual, señala que se acreditará mediante las respectivas opiniones de expertos.

Explica que por otro lado, el daño patrimonial se verifica en la serie de gastos en que se deberá incurrir para reparar las fallas y defectos en las instalaciones y terminaciones, reparaciones cuyo costo equivale, según se acreditará a la suma de \$ 12.000.000. Es un hecho innegable que dicha cantidad de dinero no ha sido desembolsada para iniciar las reparaciones, pero no puede olvidarse que de todas maneras habrá que hacerlas, ya que la compra del inmueble no sólo representa una inversión, sino que también la realización de un proyecto de vida. El tipo de daño pecuniario descrito es tratado por la doctrina como daño patrimonial futuro, y al respecto cabe tener presente las palabras de un distinguido autor, según el cual “al momento de dictarse una sentencia el daño puede estar produciéndose y puede esperarse razonablemente que continúe en el futuro (...) Si se trata de un daño futuro que con probabilidad cercana a la certeza va a ocurrir; la víctima no necesita esperar que se materialice y puede demandar su reparación anticipada, porque se trata de un daño suficientemente cierto (...) Esto ocurre frecuentemente con los gastos futuros que provoca un daño corporal (...) Una razón de economía procesal justifica reparar desde luego estos daños futuros ciertos, evitando la sucesión de juicios en el tiempo (...) La reparación de daños futuros se hace a condición de que se trate de daños inevitables” (Barros Bourie, Enrique. Tratado de Responsabilidad Extracontractual. Editorial Jurídica de Chile. Santiago. 2006. Págs. 237 – 238)



Manifiesta que en lo que respecta al daño moral, cabe decir que integran dicha categoría “todas las consecuencias adversas que afectan la constitución física o espiritual de la víctima y que se expresan, por un lado, en dolor, angustia o malestar físico o espiritual y, por otro lado, en una disminución de la alegría de vivir.” (Op. Cit. Pág. 290) El concepto antes transcrito permite decir, que el daño moral está compuesto por “pretium doloris” , esto es, el dolor, aflicción y angustia que padecen los sujetos o víctimas, y por los “perjuicios de agrado” que son las alteraciones y/o molestias que ocasiona el hecho dañoso en las circunstancias normales de vida de las víctimas. Continúa su argumentación señalando que es evidente que se han padecido los referidos tipos de perjuicios morales, por cuanto se ha sufrido dolor, aflicción e impotencia al observar como en el inmueble en el que sus representados pensaron desarrollar su proyecto de vida fue revelando una serie de fallas y defectos que les hizo y hace dudar de su elección, ya que más allá de una inversión, representa por sus características y la comuna en que se encuentra, la decisión de adoptar una forma de vida, por lo que de lo contrario y por su mismo valor sus clientes podrían haber elegido un inmueble en una comuna de mayor “prestigio social” .

Agrega que los “perjuicios de agrado” están constituido por las inagotables molestias a las que se han visto expuestos sus representados con los demandados, ya que en innumerables oportunidades les solicitaron efectuar las reparaciones y éstos con excusas impresentables se negaron, y cuando han tomado la decisión de efectuar algunas mínimas reparaciones han interrumpido la normalidad de sus vidas para efectuarlas, es más, desde la adquisición del inmueble sus representados han vivido pendientes de la reparación de las fallas y defectos en sus instalaciones y terminaciones, lo que es una molestia que agota y altera la normalidad de sus vidas, lo que no debiera haber sucedido si los demandados hubiesen cumplido integra y oportunamente sus obligaciones.

Argumenta que los hechos basales de la causa permiten, en conformidad a lo previsto en los artículos 1712 del Código Civil y 426 del Código de Procedimiento Civil, presumir, por cuanto reúnen los caracteres de precisión, gravedad, concordancia y multiplicidad, que desde la adquisición del inmueble se ha padecido dolor, angustia y aflicción, y se ha alterado la normalidad de nuestras vidas gravemente.



Añade que los daños morales, conforme a la prudencia, deben ser evaluados en una suma no inferior a los \$ 25.000.000, ya que esa cantidad resarce suficientemente el dolor, la angustia, aflicción y la alteración de la normalidad de nuestras vidas provocadas por las fallas y/o defectos que presenta el inmueble que adquirimos en sus instalaciones y terminaciones.

Arguye que es un requisito para la configuración de la responsabilidad contractual que exista una relación de causa y efecto entre el hecho dañoso y los perjuicios que se reclaman, y su parte acreditará que los demandados construyeron el inmueble que adquirieron con fallas y/o defectos en sus instalaciones y terminaciones y que producto de aquello se han padecido daños patrimoniales y morales, debiendo aplicarse la teoría de la equivalencia de las condiciones, ya que una supresión mental hipotética de la conducta de los demandados lleva forzosamente a concluir que los daños reclamados desaparecen.

Añade que por lo dispuesto en el artículo 1557 del citado cuerpo legal la indemnización de perjuicio se debe desde que los demandados se constituyeron en mora, esto es, desde el día 6 de junio de 2014, época en que les fue entregado materialmente el inmueble, lo que importa para efectos del cálculo de los intereses corrientes y los reajustes que deban aplicarse por ley, los que deben ser calculados desde la referida fecha.

Sostiene que en cuanto al Tribunal competente para conocer de este asunto, conviene recordar que el artículo 19 de la Ley de Urbanismo y Construcciones, dispone que son competentes para conocer de los conflictos a que se refiere el artículo 18, nuestros Tribunales Ordinarios de Justicia mediante el procedimiento sumario regulado en los artículos 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, ya que si bien, la norma permite que las partes puedan someter la resolución del conflicto a un árbitro arbitrador en conformidad con lo establecido en los artículos 222 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales, pero esta facultad no puede constituir obstáculo para recurrir a una Justicia ordinaria y gratuita para la solución del conflicto.

Por tanto, atendido lo expuesto y las normas legales contenidas en los artículos 18,19 y demás pertinentes del Decreto con Fuerza de Ley N<sup>o</sup> 458 de 1975; 1545,



1546, 1547, 1551, 1556, 1557, 1698, 2314, 2329 y demás pertinentes del Código Civil; y 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, solicita tener por interpuesta demanda civil de indemnización de perjuicios, en procedimiento sumario, conforme lo previsto en el artículo 18 del Decreto con Fuerza de Ley n<sup>o</sup> 458 de 1975 o Ley de Urbanismo y Construcciones en contra de CE Inmobiliaria S.A, en su calidad de propietario constructor primer vendedor, representada legalmente por don Luis Eduardo Carreño Urbina y en contra de éste personalmente atendida su calidad de arquitecto, acogerla a tramitación, fijando día y hora para audiencia de contestación y conciliación respectiva y luego de ello el procedimiento siga su substanciación de acuerdo a lo establecido en los artículos 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y en definitiva declarar que en el inmueble sub – lite existen fallas y/o defectos en sus instalaciones y terminaciones o de otra naturaleza, cuyos responsables son los demandados y condenarlos al pago de una indemnización equivalente a la suma de \$ 22.000.000, por daños patrimoniales y a la suma de \$ 25.000.000, por concepto de daño moral, según los conceptos explicados en el cuerpo de este escrito, más intereses corrientes y reajustes calculados desde la fecha de entrega del inmueble, todo con expresa condena en costas.

A folio 5 con fecha 05 de febrero de 2019 consta notificación personal de la demanda y su proveído a don Luis Carreño Urbina, por sí y en representación de CE Inmobiliaria.

A folio 9 comparece doña Claudia Karina Núñez Zúñiga, abogado, en representación de los demandados, quien a lo principal de su solicitud, opone las siguientes excepciones dilatorias.

**I.- Excepción dilatoria del Numeral 3<sup>o</sup> del artículo 303 del Código de Procedimiento Civil, esto es, “litispendencia” .**

Señala que existe entre las mismas partes, un juicio que aún no se encuentra terminado, cumpliéndose a cabalidad la triple identidad necesaria para que ésta excepción se configure

Manifiesta que la expresión Litis Pendencia encuentra su origen en la voz “*Litis*” , que significa “*proceso*” y en la locución “*penderé*” , que quiere decir



“*estar pendiente*”, de tal forma que su finalidad etimológica será dar cuenta de un “*proceso pendiente*”, señalando que la doctrina coincide en sostener que tal defensa tiene lugar cuando concurren dos litigios entre las mismas partes, seguidos ante el mismo o diverso tribunal, siempre que versen sobre idéntico objeto pedido y con demandas basadas en la misma causa de pedir. De lo expresado es posible concluir que para su configuración es necesaria la existencia de la triple identidad, de personas, objeto y de causa de pedir, esto es, las mismas que se exigen para la cosa juzgada, con la salvedad de que el juicio que da origen a la excepción examinada debe estar pendiente, puesto que, de lo contrario, procedería la excepción de cosa juzgada, por lo tanto, constituyen presupuestos de procedencia de la excepción en comento:

a.) La concurrencia de triple identidad, en los términos previstos en el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil.

b.) La existencia de un litigio anterior que se encuentre pendiente.

Expresa que nuestro Tribunal de Derecho ha sostenido la doctrina que pasa a exponer: “*La excepción de Litis pendencia requiere como requisito esencial, además de las tres identidades exigidas para la cosa juzgada, que el litigio invocado esté pendiente y haya sido iniciado por el mismo demandante*”.

Agrega que la exigencia de un litigio anterior pendiente, surge en primer lugar la interrogante que se cuestiona desde cuando se entiende existir tal situación jurídica, asunto que se dilucida previa consideración de que, la relación procesal se origina con la notificación válida de la demanda al demandado, por lo tanto, en el caso en particular, la concurrencia de los requisitos de procedencia de la excepción de Litis pendencia, corresponderá hacerla entre estos autos y el proceso caratulado “*ELIAS CON CE INMOBILIARIA S,A,*”, Rol n<sup>o</sup> C-3680-2017, seguido ante este mismo 14<sup>o</sup> Juzgado en lo Civil de Santiago.

Añade que la causa antes referida, se encuentra en la Secretaría Civil de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, ingresada bajo el Rol n<sup>o</sup> 16096-2018, en la misma, se puede observar que con fecha 01 de febrero de 2019, la Séptima Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago conformada por los Ministros (as) Omar Antonio Astudillo C., Paola Plaza G. y Ministro Suplente Pedro Pablo Advis M., acoge el



incidente de abandono del procedimiento planteado por su parte, y que si bien, con fecha 05 de febrero de 2019, la contraria presenta escrito renunciando a los plazos y recursos legales, frente al fallo en comento, a la fecha su presentación no ha sido resuelta, encontrándose pendientes los plazos legales, manteniendo la causa el estado de “vigente”, sin que al día de hoy se haya ordenado devolver expediente a primera instancia, menos aún, se ha dictado el cúmplase en causa rol n° C-3680-2017, seguida ante este mismo Tribunal.

Insiste en que, del examen de ambos expedientes es posible colegir que existe identidad legal de personas respecto de ambos procesos civiles, toda vez que en los dos fueron demandantes doña Tábata Inzunza Sepúlveda y don Ramón Sebastián Elías Cabrera, y ostentó el carácter de demandado, CE Inmobiliaria S.A., por lo tanto, ésta identidad jurídica se cumple cuando se constata la misma calidad jurídica entre los sujetos del proceso anterior y del proceso ulterior, aunque en el nuevo juicio cambien de rol.

Sostiene que respecto de la identidad de cosa pedida, es decir, del beneficio jurídico inmediato que se reclama, es posible advertir que la petición que dio origen al presente juicio, persigue que a CE Inmobiliaria S.A. se le condene al pago de una por daños patrimoniales y por concepto de daño moral, es decir, entre la causa pendiente (C- 3680-2017) y la que nos convoca (C-4071-2019), existe idéntica cosa pedida.

Arguye que en relación a la causa de pedir, esto es, el fundamento inmediato del derecho deducido en juicio, en ambos procesos la pretensión de los actores se sustentó en su presunto derecho a obtener el pago de las indemnizaciones antes señaladas y puesto que la causa de pedir, que no es sino la causa de la obligación, no puede ser confundida con el título que sirve de sustento a la pretensión procesal, reflexión que conduce ciertamente a afirmar que concurre también en la especie la identidad de causa de pedir.

Concluye que la causa anterior y que fuera ventilada ante este mismo tribunal, aún se encuentra vigente y en tramitación, encontrándose pendiente aún más el pronunciamiento de una incidencia, y recurso pendiente ante la I. Corte de Apelaciones de Santiago, ergo, implica que necesariamente no se ha puesto término al juicio, por lo



tanto, resulta procedente acoger la excepción en análisis, rechazando la demanda intentada, con costas.

**II.- Excepción del numeral 6º del artículo 303 del Código de Procedimiento Civil, esto es, la corrección del procedimiento:**

Asevera que la demanda deberá ser rechazada, habida consideración que ésta no puede aún ser intentada, en este estadio procesal, por los mismos argumentos señalados en la excepción anterior, disponiendo que se rechace la demanda intentada, con costas.

Por tanto solicita tener por opuestas excepciones dilatorias a la demanda interpuesta, acogerlas una en subsidio de la otra, declarando que se rechaza la demanda, con costas.

En el segundo otrosí y en subsidio, contesta la demanda, solicitando su rechazo con costas.

Señala que no concurren los presupuestos fácticos y jurídicos necesarios para que nazca la obligación de reparar los presuntos perjuicios sufridos por los demandantes, ya que, el artículo 1437 del Código Civil establece que “las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos y cuasidelitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos sujetos a patria potestad” . Relaciona lo anterior con el Artículo 2284 del Código de Bello que señala que “Las obligaciones que se contraen sin convención, nacen o de la ley, o del hecho voluntario de una de las partes” . Las que nacen de la ley se expresan en ella.

Indica que si el hecho de que nacen es lícito, constituye un cuasicontrato, si el hecho es ilícito, y cometido con intención de dañar, constituye un delito y si el hecho es culpable, pero cometido sin intención de dañar, constituye un cuasidelito. A mayor abundamiento, cabe tener presente lo dispuesto en el Artículo 2314 del mismo cuerpo legal que señala “el que ha cometido un delito o cuasidelito que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización; sin perjuicio de la pena que le impongan las leyes por el delito o cuasidelito” .



Aclara que para que una persona se vea afecta a la responsabilidad cuasidelictual, como la que nos convoca, deben concurrir los siguientes requisitos: a.) Un hecho doloso o culposo. b.) Perjuicio y c.) relación de causalidad.

Manifiesta que la culpa es falta de cuidado en la ejecución de un hecho o en el cumplimiento de una obligación, así, si la culpa afecta la ejecución de un hecho, es extracontractual y si afecta el cumplimiento de una obligación es contractual, como se desprende del catálogo que señala la fuente de las obligaciones, en el artículo 2284 del Código Civil.

Expresa que en este sentido, su representado no ha incurrido en un proceder culpable, máxime, si dicho proceder aun no aparece acreditado en los autos, a través de una sentencia condenatoria.

Expone que es esencial que concurra el daño o perjuicio para que haya responsabilidad extracontractual, dado que si faltara, no habría interés alguno y sin interés no hay acción. Al respecto aclara que es perjuicio cualquier detrimento o menoscabo, dolor o molestia que sufra en su persona, bienes, honor, créditos, afectos, etc. Puede ser también la pérdida de una legítima ganancia o beneficio. La ventaja o beneficio de que se es privado debe haber sido lícito, esto es, no contrario a la ley, el orden público o las buenas costumbres.

Arguye que el daño debe ser cierto, real, efectivo, no importando que el monto sea incierto, indeterminado o de difícil valuación. No sólo es cierto el daño presente o actual, por lo tanto, en autos los actores solamente se han limitado a señalar supuestas averías de alajamiento y no estructural que habría ocasionado daños de orden patrimonial no habiéndose acreditado aún, satisfactoriamente, que dichos daños sean consecuencia de un proceder negligente o culpable de su parte.

Asevera que la relación de causalidad consiste en que el daño sea la consecuencia directa y necesaria de la acción u omisión dolosa o culposa y no se ha acreditado la concurrencia de este presupuesto en los autos de la única forma fehaciente en que procede hacerse, esto es, exhibiendo o acompañando a los autos con la debida ritualidad procesal, de una sentencia condenatoria.



Asegura que los demandantes demandan la suma de \$ 22.000.000, que correspondería al supuesto dinero que refleja la disminución patrimonial que han debido soportar”, y niega la existencia de tal daño emergente y en todo caso, recaea sobre los actores en onus probandi a su respecto.

Sostiene que la responsabilidad, en general, supone siempre un reproche subjetivo u objetivo al infractor, la culpa no dolosa en el ámbito contractual se nos presenta asociada a imprudencia, descuido o negligencia cuestión que en la especie no concurre. Ella consiste, entonces, en comportarse sin la prudencia, cuidado y atención que debe ponerse al desarrollar la conducta comprometida, y en lo que respecta a este requisito de la responsabilidad contractual, ya ha quedado latamente expuesto en lo expositivo, remitiéndome a dichos argumentos a objeto de evitar reiteraciones.

Asegura que el libelo se sustenta bajo la premisa del artículo 18 de la Ley de Urbanismo y Construcciones y los demandantes, demandan a don Luis Eduardo Carreño Urbina, en su calidad de persona natural y arquitecto. En relación a lo anterior y de la propia interpretación de la Ley antes dicha, es dable colegir que dicha norma establece fehacientemente que son los constructores los responsables por las fallas errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por sub-contratistas y el uso de material o insumos defectuosos, y el libelo baraja su sustento y denuncia en defectos de instalaciones y terminaciones de índole estético pero no estructural, por lo tanto, los demandantes padecen de una confusión evidente interpretativa respecto de las responsabilidades y a quién les cabrían estas, ya que, en el actual ordenamiento jurídico en materia urbanística, por lo general, no quedan afectos a responsabilidades aquellos constructores o empresas constructoras que acrediten que se han ceñido fielmente a las disposiciones legales y reglamentarias y a las normas técnicas, sobre calidad de materiales y sistemas de construcción, como es el caso de autos.

Alega que la responsabilidad supone la concurrencia del daño y tiene por objeto, precisamente, resarcir este efecto, de modo de compensar a la víctima del incumplimiento, el menoscabo y privación patrimonial que se sigue de la infracción de la conducta y la ley exige certidumbre en el daño y que el perjuicio se produzca de acuerdo al curso normal y el orden natural de las cosas. Al respecto nuestra doctrina



está conteste que para que este tipo de daño nazca a la vida jurídica y sea por lo tanto resarcible, es necesario que su producción se deduzca de factores objetivos que, apreciados razonablemente y siguiendo el orden natural de las cosas, valga la redundancia, conduzcan razonablemente a su ocurrencia cuestión que en la especie como ya se ha señalado no concurre en lo absoluto y la certidumbre del daño consiste en la convicción o certeza, insistamos, razonablemente atendiendo el curso natural de las cosas, no concurriendo en lo absoluto este elemento configurador de la responsabilidad demandada, los que da por íntegramente reproducidos en este acápite, debiéndose en consecuencia rechazarse la demanda en todas sus partes con costas respecto del incumplimiento contractual denunciado.

A folio 12 consta Acta que da cuenta de haberse realizado el comparendo de estilo, con asistencia de los apoderados de ambas partes. La parte demandante ratifica la demanda en todas sus partes con expresa condena en costas.

El Tribunal confiere traslado a la solicitud a folio 9 de la parte demandada en lo principal, respecto a las excepciones dilatorias interpuestas. La parte demandante evacúa el traslado en base a los fundamentos de hecho y de derecho que expone y acompaña documentos pertinentes respecto a las excepciones deducidas.

Señala que es efectivo que en la causa 3680-2017 se llevó ante este Tribunal, el demandado alegó abandono del procedimiento el cual fue rechazado por este órgano jurisdiccional. En contra de la referida resolución el demandado apeló y con fecha 1 de febrero de 2019, la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago en el ingreso corte 16096-2018, revocó la resolución recurrida y declaró el abandono del procedimiento, sentencia interlocutoria que pone término al juicio y que se notificó por estado diario.

Indica que con fecha 5 de febrero del año 2019, su parte facultada por mandato judicial amplio renunció a los plazos y recursos legales en contra de la aludida resolución.

Manifiesta que el artículo 773 del Código de Procedimiento Civil a propósito de los recursos de casación, señala que la interposición de estos no suspende los efectos ni la ejecución de las resoluciones de aquellas contra las cuales procede el recurso de casación.



Sostiene que habiendo presentado su parte la renuncia a plazos y recursos ha operado la consumación procesal, por cuanto su parte no puede en modo alguno modificar el escrito de renuncia a plazos presentado ante la Corte de Apelaciones, entonces, no se configuran en modo alguno las excepciones dilatorias de litispendencia ni de corrección del procedimiento fundamentalmente, porque la resolución que declaró el abandono de la Corte de Apelaciones produce plenamente sus efectos por lo cual se entiende que el procedimiento 3680-2017, se encuentra abandonado, y a lo cual, debe agregarse que su parte ha renunciado a los recursos legales respecto de dicha sentencia una razón más para señalar que no existe ningún otro juicio pendiente.

Asevera que su parte quiere agregar que el efecto del abandono del procedimiento tal como disponen los artículos 152 y siguientes, es dejar sin efecto o inexistente la primera notificación de un juicio, subsistiendo de acuerdo a los plazos de prescripción las acciones y derechos válidamente constituidos, entonces solo cabe sostener de que al encontrarse abandonado el procedimiento 3680-2017, su parte se encontraba en el absoluto derecho de poder volver a demandar en un nuevo procedimiento y dentro de los plazos de prescripción que es lo que ha ocurrido en autos.

Agrega que la alegación de la parte demandada tiene por objeto impedir el ejercicio de los derechos de su parte, ya que de acogerse, dicha parte eventualmente podría perder su acción por prescripción o bien tener que volver a presentar una demanda y notificar en tiempo record, y el derecho procesal no puede obstaculizar el ejercicio de los derechos sino facilitarlos, por tanto, solicita rechazar las excepciones dilatorias opuestas con expresa condenación en costas y que se resuelvan en definitiva.

El tribunal tiene por evacuado el traslado, estableciendo que se resolverá en definitiva las excepciones dilatorias opuestas, y respecto del segundo otrosí, tiene por contestada la demanda.

A folio 14 se recibe la causa a prueba por el término legal, fijándose como hecho sustancial, pertinente y controvertido sobre el cual habrá de recaer, el siguiente:

1.- Existencia de perjuicios ocasionados por la demandada que deban ser indemnizados. Procedencia, naturaleza y monto al que estos ascienden.



Consta notificación la interlocutoria de prueba, por cédula a ambas partes, a folio 19 a la parte demandada y a folio 20 a la parte demandante. A folio 24 la parte demandada repone con apelación subsidiaria dicha resolución. A folio 31 el Tribunal rechaza la reposición impetrada y concede el recurso de apelación, elevando los autos al Tribunal de Alzada. A folio 104 consta resolución de fecha 04 de marzo de 2020, la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, que revoca en lo apelado, la resolución de fecha 18 de febrero de 2019, solo en cuanto se agregan los puntos de prueba n° 2, n° 4 y n° 5 propuestos por la parte demandada en su recurso de apelación, confirmando en lo demás apelado, la referida resolución. En consecuencia, en resolución pronunciada a folio 105 el Tribunal se declara en definitiva los siguientes hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos sobre los cuales habrá de recaer la prueba, que son los siguientes:

1.- Existencia de perjuicios ocasionados por la demandada que deban ser indemnizados. Procedencia, naturaleza y monto al que estos ascienden.

2.- Obras que debía ejecutar CE Inmobiliaria S.A en el inmueble ubicado en Avenida Portales n° 2821, casa n° 14, comuna y ciudad de Santiago, conforme al contrato que vinculó a las partes y a las especificaciones técnicas y normativa de construcción. Hechos y circunstancias de lo anterior.

3.- Efectividad de que los supuestos vicios en la construcción son atribuibles al actuar de los demandados. Hechos y circunstancias de lo anterior.

4.- Efectividad de que se han generado daños o perjuicios en la persona del actor y grupo familiar. Vínculo de causalidad, naturaleza y monto de los daños o perjuicios sufridos por la demandante. Hechos y circunstancias de lo anterior.

Además fija un término especial de prueba en conformidad al artículo 339 inciso 4 del Código de Procedimiento Civil, por un término de ocho días, a contar de la notificación por cédula a ambas partes, sin perjuicio de la suspensión de pleno derecho de los términos probatorios en conformidad al artículo 6 de la ley 21.226.

A folio 43 la parte demandada opone la excepción anómala de prescripción establecida en el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil.



Señala que tal como reza el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil *“Las excepciones de prescripción, cosa juzgada, transacción y pago efectivo de la deuda cuando esta se funde en un antecedente escrito, podrán oponerse en cualquier estado de la causa, pero no se admitirán si no se alegan por escrito antes de la citación para sentencia en primera instancia, o de la vista de la causa en segunda. Si se formulan en primera instancia, después de recibida la causa a prueba, se tramitarán como incidentes, que pueden recibirse a prueba, si el tribunal lo estima necesario, y se reserva su resolución para definitiva”* .

Indica que tratándose de juicios sumarios, como el caso de marras, la hermenéutica jurídica lleva a inclinarse a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil por sobre la aplicación del artículo 690 del mismo cuerpo legal. La excepción de prescripción que se ha interpuesto es de aquellas que la ley califica de anómalas, y tienen la naturaleza de excepciones perentorias cuya oportunidad para interponerse es más laxa, siendo la única limitación que les señala la ley para su interposición, es ser alegadas por escrito y previamente a que la causa quede en estado de sentencia, tanto en primera como en segunda instancia.

Expone que tal es la transversalidad con la que el legislador ha dotado a las excepciones anómalas para su interposición y conocimiento, que las ha ubicado dentro del Libro II del Código de Procedimiento Civil, de manera que alcanza a todo el resto de los procedimientos regulados en este cuerpo legal, dado lo dispuesto en su artículo 3° , debiendo aplicarse siempre en todo procedimiento declarativo que no contemple una regla especial. Precisamente éste es el caso respecto de la cuestión de marras, pues el procedimiento sumario no contempla regla especial alguna respecto a las excepciones anómalas.

Expresa que la jurisprudencia ha dado preferencia a la aplicación del artículo 310 del Código de Procedimiento Civil en el procedimiento sumario, ya que, ha fallado: *“Que en lo que atañe a la oportunidad en que debe oponerse la excepción de prescripción en el juicio sumario, de seguirse literalmente la normativa de su tramitación que disponen los artículos 681 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, podrá concluirse que la excepción de que se trata se debe oponerse sólo y necesariamente en*



*la audiencia en la que cita el tribunal a las partes, porque según los términos del artículo 683 con lo que allí se exponga se resolverá la contienda o se recibirá la causa a prueba. Sin embargo, lo dispuesto en dicha norma, como lo que se prescribe en el artículo 690 en cuanto a que los incidentes deben promoverse y tramitarse en la misma audiencia aludida, no excluye la posibilidad de que el demandado pueda comparecer después de la referida audiencia, tanto para promover incidencias relacionadas con la validez de la relación procesal, como para oponer la excepción de prescripción de que se trata, lo primero porque no están excluidas en la tramitación del juicio sumario las normas comunes a todo procedimiento y, lo segundo, porque no obstante que este procedimiento es breve y concentrado, es declarativo, lo que hace aplicable a su tramitación la regla general del artículo 3° del Código de Ordenamiento Procesal, pues, en este caso, al no legislarse sobre la forma y oportunidad de hacer valer la excepción de prescripción, debe entenderse comprendida entre las ‘gestiones, trámites y actuaciones’ que se refiere la disposición mencionada, que habilita para interponerla en la forma y tiempo que prescribe el artículo 310 del citado Código...” .*

Agrega que tal ha sido la extensión que le ha dado la jurisprudencia al artículo en comento, que la Excma. Corte Suprema ha declarado que: *“Por el contrario, la norma del artículo 310 del Código de Procedimiento Civil, que permite oponer en segunda instancia las excepciones de prescripción y pago efectivo de la deuda, debe entenderse en sentido amplio y por tanto aplicable a todo procedimiento declarativo” .* Continúa su argumentación, señalando que la excepción perentoria anómala interpuesta no es alcanzada por la regulación del artículo 690 del Código de Procedimiento Civil, sino que se somete íntegramente a lo dispuesto en el artículo 310 del Código del ramo que, no obstante, también es parte del procedimiento del juicio sumario, en razón de lo establecido en el artículo 3° del mismo cuerpo legal.

Concluye que la procedencia de la presente excepción de prescripción es manifiesta, pues, se interpone en tiempo y forma y, además, se funda en antecedentes que constan por escrito, los cuales se exponen a continuación.

Asevera que los demandantes, en su escrito de demanda, señalan expresamente los supuestos vicios, fallas y/o defectos en el inmueble, los cuales son entre otros:



- Falta de maderas del cierre patio delantero
- La puerta del dormitorio principal estaba mal colocada y descuadrada
- Falta la puerta del estacionamiento
- Falta de pintura en el estacionamiento
- La luz de la encimera no encendía.
- Mal diseño de ventana de baño del tercer piso.
- Ventanas están descuadradas.
- La celosía del baño del primer piso está mal instalada.

Sostiene que dichos supuestos vicios o defectos que señalan los demandantes se encuentran singularizados entre las páginas 4-7 del libelo, los cuales entran en la categoría de aquellos que la ley cataloga como “*fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras*” contenidos en el artículo 18 inciso noveno n° 3 de la LGUC, lo que es de trascendental importancia en cuanto al plazo de prescripción de la acción respecta, tal como explica en los párrafos siguientes.

Argumenta que la excepción de prescripción pueda oponerse en juicio, es necesario cumplir con ciertos requisitos que la ley establece:

- Que la acción sea prescriptible
- No se encuentre interrumpido el plazo
- No se encuentre suspendido el plazo
- Que la prescripción sea alegada
- Transcurso del tiempo

Manifiesta que la acción incoada por la actora es prescriptible, conforme lo señala el artículo 18 n° 3 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, el cual reza: “Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en los plazos que se señalan a continuación: n° 3, en un *plazo de 3 años contados desde la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo*” .

Añade que la demandante indica que los supuestos vicios y/o defectos dicen relación con aquellos contemplados en el n° 2 del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, es decir, aquellos vicios cuya acción prescribe en el plazo de



5 años contados desde la recepción definitiva de la obra en cuestión. Sin embargo, la categorización que se le atribuye en la demanda es completamente incorrecta, puesto que las fallas señaladas no entran en dicho numeral, lo cual será materia a demostrar en el término probatorio que el determine.

Asegura que tal como señala el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil, uno de los requisitos para que la excepción de prescripción prospere, es que ésta se funde en un antecedente escrito. En este sentido, y a fin de cumplir el mandato que establece el legislador, el antecedente sobre el cual se basa la presente excepción de prescripción es el certificado de inscripción de dominio vigente en el Conservador de Bienes Raíces del inmueble objeto del presente litigio, el cual es de fecha 14 de agosto de 2014, transcurriendo más de 3 años desde la inscripción hasta el momento en que se notificó la demanda de autos (05 de febrero de 2019), razón por la cual la acción entablada en autos debe ser declarada prescrita.

Por tanto, en virtud de lo dispuesto en los artículos 309 y 310 del Código de Procedimiento Civil; artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, solicita tener por interpuesta la excepción de prescripción en contra de la acción deducida en contra de mis representados, en razón de los fundamentos de hecho y derecho expuestos; darle la tramitación legal que corresponda, acogerla y declarar que la acción impetrada por la actora por supuestos vicios y/o defectos de construcción demandados se encuentra prescrita; o en su caso, declare prescrita la acción respecto de aquellos vicios consistentes en fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de la obras, con expresa condena en costas.

A folio 44 el Tribunal confiere traslado. Luego a folio 4 del cuaderno de incidente general la parte demandante evacúa el traslado conferido.

Señala que el procedimiento sumario es un juicio breve y concentrado a diferencia del procedimiento ordinario que es de lato conocimiento, la única característica que ambos procedimientos comparten en su naturaleza declarativa, entonces, si la naturaleza del procedimiento sumario es ser breve y concentrado para dar mayor celeridad a la resolución de conflictos de menor complejidad, algunas instituciones del



procedimiento ordinario son incompatibles con el juicio sumario, porque alteran su naturaleza y finalidad del juicio sumario.

Indica que ese es el caso de las excepciones anómalas establecidas en el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil, ya que no pueden ser introducidas al procedimiento sumario en la forma que contempla el citado precepto, esto es, por vía incidental en primera instancia hasta antes de citadas las partes a oír sentencia y en segunda hasta antes de la vista de la causa, sin embargo, si pueden ser opuestas pero de acuerdo a lo previsto en el artículo 690 del Código de Procedimiento Civil, la que además de ser una norma especial y por tanto, primar sobre la general dispone que los incidentes deben promoverse o tramitarse en la audiencia de contestación y conciliación, conjuntamente con la cuestión principal, sin paralizar el curso de ésta, y agrega que la sentencia definitiva se pronunciará sobre la acción deducida y sobre los incidentes, o sólo sobre éstos cuando sean previos o incompatibles con aquélla.

Manifiesta que la demandada debió oponer la excepción de prescripción ya sea en su contestación o bien por vía incidental en la audiencia de contestación y conciliación para efectos de que sea fallada en definitiva, y no lo hizo, razón por la cual ha de ser desestimada por ser manifiestamente extemporánea y contraria a la naturaleza y finalidad del procedimiento sumario.

Expresa que la acción materia de autos no se encuentra prescrita y además se ha producido la interrupción natural y civil de la prescripción, ya que el artículo 18 de la Ley de Urbanismo y Construcciones en sus incisos finales dispone que el plazo para hacer efectiva la acción de indemnización de perjuicios que provengan de las fallas o defectos de los elementos constructivos y de las instalaciones en la construcción en contra del propietario primer vendedor es de 5 años contados de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, no obstante, a juicio de su parte todos los hechos expuestos en la demanda dan cuenta de fallas o defectos en los elementos constructivos e instalaciones, por lo que desde la fecha de la recepción definitiva del inmueble, lo que sucedió el día 5 de marzo de 2014, según acredita certificado n<sup>o</sup> 30, de igual fecha emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Santiago, y tal como consta en la escritura de compraventa de fecha



30 de mayo de 2014 en su cláusula primera “antecedentes del conjunto” , al día 6 de febrero de 2019, fecha en que se notificó personalmente la demanda a los demandados no transcurrieron los 5 años que exige la ley. Así las cosas, con la notificación de la demanda de autos, lo que sucedió el día 6 de febrero de 2019, se interrumpió civilmente el plazo de prescripción, ya que ello sucedió antes de las cero horas del día 5 de marzo de 2019, época en que se computaba el referido plazo de prescripción. La notificación de la demanda de autos practicada con fecha 6 de febrero de 2019, interrumpió el plazo de prescripción de acuerdo a lo previsto en el inciso 3 del artículo 2518 en relación al artículo 2503 del Código Civil.

Añade que lo anterior es, sin perjuicio de que la prescripción también fue interrumpida naturalmente por reconocimiento expreso del deudor de acuerdo a lo previsto en el artículo 2518 inciso 2 del Código Civil, según acreditan los múltiples correos electrónicos enviados desde el año 2015 y hasta el 23 y 24 de febrero de 2016, en que la demandada se compromete a reparar todas las fallas y defectos de que adolece el inmueble.

Argumenta que parte o todos los perjuicios provinieran de fallas o defectos en las terminaciones o acabado de las obras, y como bien sabe en este caso la prescripción de la acción indemnizatoria es de 3 años según establece el artículo 18 de la Ley de Urbanismo y Construcciones, contados desde la fecha de inscripción del inmueble en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, lo que sucedió el día 14 de agosto de 2014, cabe decir, que dicho plazo a la fecha no se ha computado. En efecto, al respecto corresponde decir que de acuerdo a lo previsto en el artículo 2518 inciso 2 del Código Civil, dicho plazo se interrumpió naturalmente por haber concurrido reconocimiento expreso de la obligación por parte del deudor.

Asegura que existen múltiples correos de los años 2014 y 2015 en los cuales consta que CE Inmobiliaria S.A., se comprometió a efectuar todas las reparaciones, pero los últimos en que consta el reconocimiento expreso de ésta y por lo tanto, de cumplir sus obligaciones de reparar las fallas o defectos están fechados los días 23 y 24 de febrero de 2016, y en ellos se puede apreciar claramente como la demandada da respuesta a los requerimientos y quejas de su clienta Tábata Inzunza Sepúlveda.



Agrega que la notificación de la demanda, lo que acaeció el día 6 de febrero de 2019 se interrumpió civilmente el referido plazo de prescripción, ya que ello sucedió antes del 23 de febrero de 2019, y porque al haberse interrumpido naturalmente la prescripción de acuerdo a lo establecido en el inciso 2 del artículo 2518 del Código Civil se reinició el plazo de prescripción de los 3 años a que hace referencia el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Expone que para el caso de que el Tribunal estimara, que los perjuicios reclamados en autos provienen de fallas o defectos no contemplados en el inciso 9 del artículo 18 de la Ley de Urbanismo y Construcciones, la acción intentada tampoco no se encuentra prescrita, ya que fue notificada antes de los 5 años contados desde la recepción definitiva de la obra, lo que acaeció el día 5 de marzo de 2014, es decir, la demanda está notificada antes del 5 de marzo de 2019, lo cual es sin perjuicio de las interrupciones naturales que han operado en el caso de autos.

Por tanto, atendido lo expuesto y lo previsto en los artículos 680, 690 y demás pertinentes del Código de Procedimiento Civil, 9 y 18 de Ley de Urbanismo y Construcciones; y 2503, 2518 y demás pertinentes del Código Civil; solicita tener por evacuado el traslado conferido por resolución de fecha 1 de julio de 2019 respecto de la excepción de prescripción opuesta por los demandados en lo principal del escrito de fecha 14 de junio de 2019, y en definitiva rechazar la excepción de prescripción opuesta en todas sus partes, con expresa condena en costas.

A folio 5 del mismo cuaderno de incidente general el Tribunal tiene por evacuado el traslado y establece la resolución de la presente excepción para sentencia definitiva, resolución que no fue objeto de recurso alguno por ninguna de las partes.

A folio 114 el Tribunal reanuda el término probatorio. Consta notificación de dicha resolución por cédula a la parte demandada y personalmente a la parte demandante, ambas a folio 115.

A folio 159 se cita a las partes a oír sentencia.

**CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:**

En cuanto a las tachas deducidas por la parte demandante:



**PRIMERO:** Que la parte demandante, en prueba testimonial que consta a folio 40 de autos, tacha a los testigos presentados por la parte demandada: don Francisco Arturo Bustamante Fernández, Roberto Carlos Labbé Salinas y Jorge Andrés Garcés Morandé, todos por la causal del n° 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, esto es, por tratarse de trabajadores y labradores dependientes de la persona que exige su testimonio. Al respecto la parte demandante fundamenta su tacha a los tres testigos por los mismos argumentos, esto es, señalando que queda en evidencia que los testigos entre los años 2014 y 2015, prestaban servicios bajo subordinación y dependencia de la parte demandada, lo cual se advierten en sus dichos relativos al nombre de la empresa, lugar de trabajo, el horario y el hecho de recibir instrucciones, solicitando sea declarado inhábil y se excluyan sus declaraciones como medio de prueba. Conferido traslado a la parte demandada en la misma audiencia, esta solicita su rechazo con costas, señalando que no se configuran los requisitos legales de las tachas deducidas, ya que los testigos en su calidad de trabajadores de la demandada, tienen conocimiento personal de los hechos y por ese sólo hecho, no les afecta causal de inhabilidad que le permita declarar. Además el Código del Trabajo y la legislación laboral, establecen mecanismos de protección al trabajador para que puedan prestar testimonio con libertad, sin que ese hecho afecte su estabilidad laboral.

**SEGUNDO:** Que el numeral sexto del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil dispone que son inhábiles para declarar *“los que a juicio del Tribunal carezcan de la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto”*.

**TERCERO:** Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 379 inciso segundo del Código de Procedimiento Civil en cuanto a la apreciación y resolución de las tachas deducidas en sentencia definitiva, se dirá que todas serán rechazadas. En efecto, se ha entendido que en esta causal deben concurrir tres elementos: la dependencia, la habitualidad y la retribución. Se trataría de la misma causal de inhabilidad del n° 4 del 358, que se mantiene diferenciada por factores históricos, ya que en la antigua legislación laboral se realizaba una distinción entre empleados, obreros y labradores, lo que hoy ha sido superado por la nueva legislación, siendo todos trabajadores. Respecto a



los testigos Francisco Arturo Bustamante Fernández, Roberto Carlos Labbé Salinas, declaran expresamente ser dependientes de CE Constructora, persona jurídica que no es parte en esta causa, por lo que las tachas respecto de estos testigos, no podrá prosperar. En lo relativo al testigo Jorge Andrés Garcés Morandé, declara expresamente haber sido dependiente de CE Inmobiliaria S.A. entre los años 2014 y 2015, no obstante, el momento en que debe existir la relación de dependencia entre el testigo y la parte que lo presenta a declarar, está referido a la época en que el testigo presta su declaración, en consecuencia, no basta que el testigo haya tenido un vínculo de dependencia antiguamente con la parte que lo presenta, es necesario que el vínculo se encuentre vigente a la época en que se presta la declaración testimonial, ya que, el término de la relación de dependencia otorga al testigo plena libertad de prestar sus declaraciones sea a favor o en contra de la parte que lo presenta a declarar, no habiéndose acreditado en autos el actual vínculo de subordinación y dependencia entre el testigo mencionado y la parte que lo presenta, la presente tacha no resulta admisible. En virtud de lo anteriormente expuesto, como se dijo, se rechazarán las tachas deducidas y se declararán hábiles para declarar a los testigos mencionados.

En cuanto a las excepciones dilatorias interpuestas:

**CUARTO:** Que ha sido impetrada en autos una acción de indemnización de perjuicios fundada en los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, contenida en el Decreto con Fuerza de Ley Nro. 458, del año 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; norma que, en su artículo 19, dispone que las causas a que dieran lugar las acciones a que se refiere el artículo anterior, serán tramitadas conforme al procedimiento sumario establecido en el Título XI del Libro III del Código de Procedimiento Civil.

**QUINTO:** Que previo al análisis del fondo de la acción deducida, corresponde que este Magistrado se pronuncie sobre las excepciones dilatorias opuestas por los demandados, ya que, el artículo 690 del Código de Procedimiento Civil, ubicado en el Título XI del Libro III del aludido Código, establece que los incidentes en el procedimiento sumario deberán promoverse y tramitarse en la misma audiencia, conjuntamente con la cuestión principal, sin paralizar el curso de ésta; debiendo la



sentencia definitiva pronunciarse sobre la acción deducida y sobre los incidentes, o sólo sobre éstos cuando sean previos o incompatibles con aquélla. Ahora bien, y revistiendo las excepciones dilatorias el carácter de incidentes, pues son cuestiones accesorias al juicio que requieren un pronunciamiento especial del Tribunal, según se desprende del artículo 82 del Código de Procedimiento Civil, aquéllas han sido catalogadas por la doctrina como incidentes de previo y especial pronunciamiento, puesto que sin su previa resolución no se puede seguir substanciando la causa principal. En estos casos, la ley dispone suspender el curso de la causa principal y tramitar el incidente en la misma pieza de autos; sin embargo, y tratándose del juicio sumario, ha de primar la norma especial contenida en el mentado artículo 690 del Código de Procedimiento Civil, que impide la paralización del proceso, ordenando fallar toda incidencia conjuntamente con la cuestión principal.

**SEXTO:** Que a folio 9 la parte demandada interpone las excepciones dilatorias de Litis Pendencia del numeral 3º del artículo 303 del Código de Procedimiento Civil y la excepción de la corrección del procedimiento, del número 6º del artículo 303 del Código de Procedimiento Civil. Respecto a la excepción de Litis Pendencia, la fundamenta en cuando concurren dos litigios entre las mismas partes, seguidos ante el mismo tribunal, versando sobre idéntico objeto pedido y con demandas basadas en la misma causa de pedir, ya que, existe entre las partes el litigio pendiente caratulado “Elias con Ce Inmobiliaria S.A.”, Rol Nº C-3680-2017, seguido ante este mismo Tribunal, que en la actualidad, se encuentra en la Secretaría Civil de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, ingresada bajo el rol n° 16096-2018. Al respecto, con fecha 01 de febrero de 2019, la Séptima Sala de dicho Tribunal de Alzada, acoge el incidente de abandono del procedimiento planteado por su parte, y que si bien, con fecha 05 de febrero de 2019, la contraria presenta escrito renunciando a los plazos y recursos legales, frente al fallo en comento, a la fecha su presentación no ha sido resuelta, encontrándose pendientes los plazos legales, manteniendo la causa el estado de “vigente”, sin que al día de hoy se haya ordenado devolver expediente a primera instancia, menos aún, se ha dictado el cúmplase en causa rol n° C-3680-2017, seguida ante este mismo Tribunal. Agrega que entre ambos juicios, existe identidad legal de las



partes, identidad de la cosa pedida e identidad de la causa de pedir, configurándose los presupuestos fácticos, que configuran la presente excepción dilatoria. En cuanto a la excepción de corrección del procedimiento, la fundamenta en la falta de oportunidad del libelo pretensor, atendidos los mismos fundamentos de hecho y de derecho expuestos en la excepción de Litis Pendencia, expuesta anteriormente.

**SÉPTIMO:** Que a folio 12 en el comparendo de contestación y conciliación, el Tribunal confiere traslado a la parte demandante la cual expone que es efectivo que en la causa 3680-2017 que se llevó ante este Tribunal los demandados alegaron el abandono del procedimiento el cual fue rechazado por este órgano jurisdiccional. En contra de la referida resolución el demandado apeló y con fecha 1 de febrero de 2019 la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago en el ingreso corte 16096-2018, revocó la resolución recurrida y declaró el abandono del procedimiento, sentencia interlocutoria que pone término al juicio y que se notificó por estado diario. Continúa su argumentación señalando que con fecha 5 de febrero del año 2019, por mandato judicial amplio renunció a los plazos y recursos legales en contra de la aludida resolución, por lo tanto, habiendo presentado la renuncia a plazos y recursos ha operado la consumación procesal, en consecuencia, no se configuran en modo alguno las excepciones dilatorias de litispendencia, ni de corrección del procedimiento, porque la resolución que declaró el abandono de la Corte de Apelaciones produce plenamente sus efectos por lo cual se entiende que el procedimiento 3680-2017 se encuentra abandonado y no existe ningún otro juicio pendiente, solicitando. rechazar las excepciones dilatorias opuestas con expresa condenación en costas y que se resuelvan en definitiva.

**OCTAVO:** Que el Tribunal tiene por evacuado el traslado conferido y de conformidad al artículo 307 y 690 del Código de Procedimiento Civil, deja su resolución para sentencia definitiva.

**NOVENO:** Que la parte demandante acompaña los siguientes documentos a fin de justificar su pretensión de rechazo a las excepciones dilatorias interpuestas por la parte demandada, no objetados por la contraria.



1.- Copia digitalizada de certificado de envío de escrito oficina judicial virtual, Corte de Apelaciones de Santiago, causa rol ingreso corte 16096-2018, caratulado ELÍAS CABRERA RAMÓN/CE Inmobiliaria S.A., fecha de envío 05 de febrero de 2019, por Diego Alejandro Sánchez Fuentes, abogado patrocinante de la parte demandante.

2.- Copia digitalizada de escrito presentado ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, que da cuenta que la parte demandante renuncia a plazos y a la interposición de recursos en contra de la sentencia interlocutoria que puso fin al procedimiento o hizo imposible su continuación y que declaró abandonado el procedimiento de fecha viernes 1 de febrero de 2019.

3.- Copia digitalizada de la sentencia de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago de fecha 01 de febrero de 2019, en causa rol ingreso corte 16096-2018, que revoca la resolución apelada de fecha 11 de diciembre de 2018, dictada por el 14° Juzgado Civil de Santiago y declara el abandono del procedimiento.

4.- Copia digitalizada de resolución de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, de fecha 27 de febrero de 2019, en causa rol ingreso corte 16096-2018, que ordena certificar, si contra la sentencia de autos se han interpuesto recursos dentro del término legal y, en caso contrario, si éste se encuentra vencido.

5.- Copia digitalizada de Certificado emanado de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, de fecha 28 de febrero de 2019, en causa rol ingreso corte 16096-2018, el cual da cuenta que revisado el sistema computacional, se verificó que en el presente Ingreso de Corte N° 16096-2018, no se han deducido recursos algunos en contra de la sentencia fecha uno de febrero de 2019, encontrándose vencido el plazo legal para hacerlo, por lo que dicha sentencia de dicho ingreso se encuentra firme y ejecutoriada.

**DÉCIMO:** Que respecto a la excepción de Litis pendencia, como excepción dilatoria procede cuando concurren los siguientes requisitos copulativos:

- a) La existencia de un juicio anterior.
- b) Que el juicio esté pendiente.
- c) Entre las mismas partes.



d) Respecto de la misma materia, es decir, una misma cosa pedida y una misma causa de pedir.

**DÉCIMO PRIMERO:** Que de la prueba aportada en autos, específicamente, los documentos signados en el considerando noveno y además por tratarse de un hecho no controvertido por ninguna de las partes, se constata que efectivamente se cumplen con los requisitos mencionados en las letras a), c) y d) del considerando anterior, es decir, la existencia de un juicio anterior, entre las mismas partes y respecto de la misma materia de la presente Litis, esto es, el juicio caratulado ELÍAS/CE Inmobiliaria S.A., causa Rol C-3680-2017, ante este mismo Tribunal, no obstante, también se constata que dicho procedimiento no se encuentra pendiente, se encuentra terminado, como consta de los documentos signados con los numerales tres y cinco del considerando noveno de la presente sentencia. El primero, por tratarse de copia digitalizada de la sentencia de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago de fecha 01 de febrero de 2019, en causa rol ingreso corte 16096-2018, que declara el abandono del procedimiento, y el segundo por tratarse de copia digitalizada de certificado emanado de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, de fecha 28 de febrero de 2019, en causa rol ingreso corte 16096-2018, el cual da cuenta que no se han deducido recursos algunos en contra de la sentencia fecha 01 de febrero de 2019, encontrándose vencido el plazo legal para hacerlo, por lo que, dicha sentencia se encuentra firme y ejecutoriada. En efecto, la sentencia fecha 01 de febrero de 2019 de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago que declara abandonado el procedimiento, ya mencionada, es una sentencia interlocutoria de primera especie, es decir, falla un incidente estableciendo derechos permanentes a favor de las partes, y que pone término al juicio y hace imposible su continuación, por lo tanto, era susceptible de la interposición de recursos de Casación en el fondo y forma, lo cual, no se produjo dentro del término legal, tal como fue certificado por el Tribunal de Alzada, por lo tanto, se encontraba firme y ejecutoriada desde que transcurrieron todos los plazos que la ley concede para la interposición de dichos recursos, sin que se hayan hecho valer por las partes, en conformidad al artículo 174 del Código de Procedimiento Civil, y sin necesidad de notificar el decreto que la mande cumplir como alega la parte demandada. En consecuencia, no cumpliéndose el



requisito establecido en la letra b) del considerando anterior, esto es, la existencia de un juicio pendiente entre las partes, por haberse extinguido el procedimiento causa Rol C-3680-2017, seguido ante este mismo Tribunal, y teniendo los requisitos de la presente excepción dilatoria el carácter de copulativos, no podrá prosperar y deberá ser rechazada la presente excepción.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Que respecto de la excepción de corrección del procedimiento, fundamentada en la falta de oportunidad del libelo pretensor, atendido a que se basa en los mismos fundamentos de hecho y de derecho expuestos en la excepción de Litis Pendencia, será también rechazada, por las mismas consideraciones expresadas en los considerandos anteriores.

En cuanto al fondo del asunto:

**DÉCIMO TERCERO:** Que comparece Diego Alejandro Sánchez Fuentes, abogado, en representación de Tábata Trinidad Inzunza Sepúlveda y Ramón Sebastián Elías Cabrera, quien interpone demanda civil de indemnización de perjuicios, en juicio sumario en contra de CE Inmobiliaria S.A., persona jurídica del giro de su denominación, representada legalmente por Luis Eduardo Carreño Urbina, arquitecto, y en contra de este último personalmente atendida su calidad de arquitecto y en definitiva declarar que en el inmueble sub – lite existen fallas y/o defectos en sus instalaciones y terminaciones o de otra naturaleza, cuyos responsables son los demandados y condenarlos al pago de una indemnización equivalente a la suma de \$ 22.000.000, por daños patrimoniales y a la suma de \$ 25.000.000, por concepto de daño moral, más intereses corrientes y reajustes calculados desde la fecha de entrega del inmueble, todo con expresa condena en costas; fundándose para ello en los antecedentes de hecho y de derecho expuestos en su libelo, los que han sido precedentemente reseñados en lo expositivo de esta sentencia.

**DÉCIMO CUARTO:** Que notificados legalmente los demandados CE Inmobiliaria S.A. y Luis Eduardo Carreño Urbina, contestan la demanda solicitando su rechazo en todas sus partes, con costas, interponiendo además con posterioridad a dicha contestación, la excepción anómala de prescripción de la acción, de acuerdo a lo señalado en lo expositivo de esta sentencia.



**DÉCIMO QUINTO:** Que la parte demandante acompaña la siguiente prueba documental para fundamentar su pretensión, no objetados por la contraria:

1.- Copia digitalizada de escritura pública Compraventa con Mutuo Hipotecario Plus Ramón Sebastián Elías Cabrera y otra a CE Inmobiliaria S.A. y Banco de Chile, suscrita con fecha 30 de mayo de 2014 ante el Notario Público Suplente don Gustavo Montero Marti, de la cuadragésima octava Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, número de Repertorio (6964-2014), documento que en sus cláusulas pertinentes, establece lo siguiente:

- Comparecen La sociedad CE inmobiliaria S.A., representada por don Luis Eduardo Carreño Urbina, denominado también como “el vendedor” ; don Ramón Sebastián Elías Cabrera y doña Tábata Trinidad Inzunza Sepúlveda, ambos denominados también como “el comprador” , “el deudor” o “el mutuario” ; doña Paula Andrea Vivanco Verdugo y don Ricardo Alberto Gatica Mariman, en representación del Banco de Chile, sociedad anónima bancaria, denominado también simplemente como "el Banco".

- En la cláusula segunda se establece que por el presente instrumento, CE Inmobiliaria S.A. vende, cede y transfiere a don Ramón Sebastián Elías Cabrera y a doña Tábata Trinidad Inzunza Sepúlveda, quienes compran, aceptan y adquieren para sí y en partes iguales, la casa número catorce ubicado en el primer, segundo y tercer piso, y los estacionamientos números dieciséis y diecisiete, ubicados en el primer subterráneo, todos "Condominio (Casas del Parque Portales Huérfanos)", con acceso principal por Avenida Portales número dos mil ochocientos veintiuno y calle Huérfanos número dos mil ochocientos veinte, comuna de Santiago, Región Metropolitana. Se comprenden en la venta los derechos de dominio, uso y goce que corresponden a los inmuebles que se venden en el terreno y en los demás bienes que se reputan comunes conforme a la Ley número Diecinueve mil quinientos treinta y siete y a su Reglamento y al Reglamento de Copropiedad inscrito a fojas cuarenta y dos mil ciento nueve, número cuarenta y siete mil setecientos ochenta y cinco, del año dos mil trece, del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año dos mil trece, Reglamento de Copropiedad que "la parte compradora" declara conocer y aceptar en su integridad.



- En la cláusula tercera se establece que las propiedades se venden ad corpus, en el estado en que actualmente se encuentran y que el comprador declara conocer y aceptar, con todos sus derechos, usos, costumbres y servidumbres, activas y pasivas, de acuerdo al Reglamento de Copropiedad ya mencionado, libre de todo gravamen, prohibición, embargo o litigio, que no sean los que por este instrumento se alzan y constituyen respectivamente, respondiendo el vendedor del saneamiento en conformidad a la ley.

- En la cláusula cuarta se establece que el precio de la compraventa es el equivalente en pesos, moneda legal, de cuatro mil ciento noventa, Unidades de Fomento, por su valor diario a la fecha del presente contrato, que se entera y paga de la siguiente forma: a) Con el equivalente en pesos, moneda legal, de doscientos nueve coma cincuenta Unidades de Fomento, por su valor diario a la fecha del presente contrato, que el comprador paga en este acto al vendedor, declarando este último haber recibido dicha suma en dinero efectivo, al contado y a su entera satisfacción; b) Con el equivalente en pesos, moneda legal, de tres mil novecientos ochenta coma cincuenta Unidades de Fomento, por su valor a la fecha de la presente escritura, que el Banco expresamente facultado por el mutuario pagará por cuenta de él al vendedor, lo que realizará con cargo a un préstamo que por igual cantidad de Unidades de Fomento le otorga al mutuario en este instrumento, en los términos que se señalan en esta escritura. Este pago lo efectuará el Banco por el valor en pesos, moneda nacional, de la Unidad de Fomento a la fecha de su pago efectivo, en el momento y en las condiciones que más adelante se señalan, las que son aceptadas expresamente por las partes. Las partes declaran íntegramente pagado el precio de la compraventa y renuncian expresamente a las acciones resolutorias que pudieren emanar del contrato de compraventa contenido en este instrumento. Se deja constancia que del precio de venta antes citado, la suma de tres mil setecientos noventa Unidades de Fomento, corresponde a la casa número catorce; la suma de doscientos Unidades de Fomento, corresponde al estacionamiento número dieciséis; y la suma de doscientos Unidades de Fomento, corresponde al estacionamiento número diecisiete.



- En la cláusula quinta se establece que el comprador declara haber recibido materialmente y a su entera conformidad la propiedad objeto del presente contrato.

- En la cláusula trigésima se establece que la parte vendedora, expresamente declara que conoce los términos y responsabilidades que le impone el artículo décimo octavo de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Asimismo, señala que para los efectos del precitado artículo dieciocho, los profesionales, constructores y proyectistas de la obra de lo que se vende o al cual pertenece lo que se vende, son los siguientes: uno.- Arquitecto Luis Eduardo Carreño Urbina; dos.- Constructor, Hexagon Ingeniería y Construcción SpA.; tres Calculista, Ulises Valenzuela Millán. De igual modo, para los efectos señalados en la Ley diecinueve mil cuatrocientos setenta y dos, el comprador declara y acepta expresamente que las condiciones ofrecidas en la publicidad de lo que se está vendiendo se entienden incorporadas en el contrato de compraventa que celebran y de que da cuenta el presente instrumento, no teniendo reclamo alguno que formular por este concepto.

2.- Copia Informe Técnico revisión terminaciones viviendas unifamiliar, elaborado por Raúl De Calisto Ibarra, constructor Civil PUC, revisado por Blas Díaz Lena, constructor civil PUCV, D&D Consultores Ltda., elaborado con fecha 30 de diciembre de 2015. Las conclusiones principales de dicho informe, dan cuenta de que existen dos focos principales de problemas al interior de la vivienda, así como también en áreas comunes para el proyecto habitacional, lo cual dio origen a la intervención de post venta de la inmobiliaria. Señala que no existió diseño y estudio idóneo de impermeabilizaciones ya sea al interior de la vivienda como en las áreas comunes, evidenciando problemas de humedad, producto de agua lluvias, y respecto de las terminaciones, se han evidenciado fotolaminados desnivelados, papel mural mal instalados, pinturas descascaradas, ventanas de pvc que no cumplen con la funcionalidad de cierre y hermeticidad. Por otro lado, las soluciones planteadas por la inmobiliaria, han sido mal ejecutadas, no existiendo personal idóneo y especialistas.

Se plantea en primera Instancia al propietario tomar contacto con los profesionales del área especialistas en las materias de proyectos de impermeabilización y en diseño e instalación de ventanas de pvc. Además deberá evaluar las condiciones



actuales en las que se encuentra la vivienda y áreas comunes y proponer soluciones Idóneas y atingentes que permitan solucionar de manera efectiva y en el tiempo más corto posible los problemas planteados.

Una evaluación económica a priori para solucionar el tema de los elementos como ventanas de pvc en la vivienda podría estar del rango de las UF 300 a UF 500. Por otro lado, los costos asociados al proyecto de impermeabilización y su ejecución más la optimización propia del proyecto de aguas lluvias más su implementación en terreno pudiese verse reflejado en montos que bordean las UF 5.000, lo cual sin duda dependerá de la solución entregada por el especialista.

3.- Acta notarial con fecha 29 de septiembre de 2016, elaborada por el Notario Público, Jorge Arenas Ruz, interino de la décimo séptima Notaría de Santiago, el cual certifica que el inmueble ubicado en la casa número catorce del "Condominio Parque Portales Huérfanos, con acceso principal por Avenida Portales número dos mil ochocientos veintiuno y calle Huérfanos número dos mil ochocientos veinte, comuna de Santiago, Región Metropolitana, se encuentra en el estado que dan cuenta las fotografías incluidas en dicha acta.

4.- Acta notarial con fecha 20 de abril de 2016, elaborada por el Notario Público, Jorge Arenas Ruz, interino de la décimo séptima Notaría de Santiago, el cual da cuenta que en el inmueble ubicado en la casa número catorce del "Condominio Parque Portales Huérfanos, con acceso principal por Avenida Portales número dos mil ochocientos veintiuno y calle Huérfanos número dos mil ochocientos veinte, comuna de Santiago, Región Metropolitana, se encuentra en el estado de construcción de las áreas comunes y reparaciones, que dan cuenta las 21 fotografías incluidas en dicha acta.

5.- Set de Fotografías, de fecha 29 de septiembre de 2016, certificada que son copia de documento fiel que ha tenido a la vista por Jorge Arenas Ruz Notario Público interino de la décimo séptima Notaria de Santiago.

6.- Cadena de Correos electrónicos de agosto de 2014 intercambiados con Ce Inmobiliaria SA., respecto de "Planificación trabajos pendientes postventa casa 14" ; "Programación postventa ventanas" ; "Procedimiento pro flex texturado" ; "Arreglo piso flotante casa 14" ; y "Pasto casa 14" ; Correos electrónicos de septiembre de



2014 intercambiados con Ce Inmobiliaria S.A., respecto de “Coordinar arreglos para día miércoles” ; “Reunión detalles acuerdo” ; y “Pendientes y atenciones casa 14” ; Correos electrónicos de octubre de 2014 intercambiados con Ce Inmobiliaria S.A., respecto de “Pendientes postventa” ; Correos electrónicos de noviembre de 2014 intercambiados con Ce Inmobiliaria S.A., respecto de “Pendientes casa 14” ; y “Pv casa 14 orden de trabajo 14 – 07” ; Correos electrónicos de diciembre de 2013 intercambiados con Ce Inmobiliaria respecto de “Pendientes y coordinación casa 14” ; Correos electrónicos de febrero de 2015 intercambiados con Ce Inmobiliaria S.A., respecto de “Programación reparaciones” ; Correos electrónicos de marzo de 2015 intercambiados con Ce Inmobiliaria S.A., respecto de “Papel mural” .

7.- Cadena de correos electrónicos, de fechas 29 de enero y de fechas 23, 24, 25 y 26 de febrero de 2016 rotulados “Programación trabajos pendientes” , intercambiados con Ce Inmobiliaria S.A.

8.- Copia de presupuesto u oferta comercial, de fecha 13 de julio de 2015, emitido por Green Home Products Chile.

9.- Correo electrónico, de fecha 13 de julio de 2015, enviado por Francisco Prieto Zañartu “visita y presupuesto casa Yungay.

10.- Copia presupuesto, de fecha 16 de agosto de 2018, emitido por el Ingeniero en Construcción Sr. Carlos Astudillo Matamala.

11.- Correo electrónico, de fecha 17 de agosto de 2018, emitido por Carlos Astudillo Matamala.

12.- Copia de sentencia definitiva de fecha 18 de julio de 2019, dictada en causa caratulada “Condominio Parque Portales / Carreño” , causa rol C 3964 – 2017” , seguida ante el 11<sup>o</sup> Juzgado Civil de Santiago.

13.- Informe pericial, emitido por la perito Fanny Quinteros Lemus, acompañado con fecha 12 de junio de 2019, en causa caratulada “Condominio Parque Portales / Carreño” , causa rol C 3964 – 2017” , seguida ante el 11<sup>o</sup> Juzgado Civil de Santiago.

14.- Copia de cuaderno principal causa caratulada “Condominio Parque Portales / Carreño” , causa rol C 3964 – 2017” , seguida ante el 11<sup>o</sup> Juzgado Civil de Santiago, dividido en quince documentos.



15.- Copia de cuaderno de incidente N<sup>o</sup> 2 y cuadernos de desistimiento de causa caratulada “Condominio Parque Portales / Carreño”, causa rol C 3964 – 2017”, seguida ante el 11<sup>o</sup> Juzgado Civil de Santiago.

16.- Copia de certificación de inscripción de escritura pública en Conservador de Bienes Raíces de Santiago, que da cuenta de que la escritura pública otorgada en la Notaría de José Musalem Saffie con fecha 30 de mayo de 2014, repertorio número 6964, fue presentada para inscripción a dicho Conservador, anotándose en el libro repertorio bajo el número 73356 del año 2014.

Asimismo, certifica que en relación a la señalada escritura se practicaron las siguientes inscripciones:

a) Registro de Propiedad a fojas 56.860 número 86.017, del año 2014, la cual fue practicada con fecha 14 de agosto de 2014.

b) Registro de Hipotecas y Gravámenes a fojas 35.000, número 39.937 del año 2014, la cual fue practicada con fecha 19 de agosto de 2014.

c) Registro de Interdicciones y Prohibiciones a fojas 27.615, número 45.335 del año 2014, la cual fue practicada con fecha 20 de agosto de 2014.

**DÉCIMO SEXTO:** Que a folio 38 consta prueba testimonial, compareciendo el siguiente testigo, ofrecido por demandante, quien legalmente examinado y juramentado, sin tachas, e interrogado al tenor de la interlocutoria de prueba expone:

a) Comparece: Raúl Alfonso de Calisto Ibarra. C.I. 12.404.062-0.

- Preguntado al tenor del punto de prueba, esto es, existencia de perjuicios ocasionados por la demandada que deban ser indemnizados. Procedencia, naturaleza y monto al que estos ascienden; responde el testigo, si, perjuicios hay, existen la condición de habitabilidad de los propietarios de esa vivienda traducidos básicamente por una mala ejecución de obra se refiere a puntos como filtraciones en la vivienda, diseños mal abordados y la mala atención de post venta, que condicionaron su calidad de vida, señalando que en el informe tiene escrito los montos a reparación.

Repreguntas efectuadas por la parte demandante.

- Repreguntado sobre cuál es su profesión, responde Constructor Civil de la Pontífice Universidad Católica de Chile con más de 20 años de experiencia en el rubro.



- Repreguntado el testigo respecto de que si las fallas que advirtió en el inmueble son comunes, responde que no son comunes.

- Repreguntado el testigo, si ratifica que el documento titulado como informe técnico de fecha 30 de diciembre de 2015, que se encuentra acompañado en la carpeta electrónica y que se le exhibe en este acto fue emitido y confeccionado por él; responde el testigo que ratifica confección y emisión del informe señalado.

Contra interrogaciones efectuada por la demandada.

- Preguntado el testigo, si las fallas o defectos constructivos que señala en su informe, corresponden a fallas o defectos que afectan la estructura soportante del inmueble, a fallas o defectos de elementos constructivos o instalaciones del inmueble o finalmente, si las fallas o defectos se refieren a elementos de terminaciones o acabados; responde que los defectos constructivos observados afectan de manera transversal a los tres puntos señalados y en gran medida a la funcionalidad y acabados de la propiedad.

- Preguntado el testigo, de cuantas oportunidades visito la vivienda, responde 5 veces.

- Preguntado el testigo, a que se refiere con la expresión “a priori “ que indica en la página final n° 8 del informe que ha ratificado, responde que de la experiencia que tiene el suscrito en presupuestos relacionados a la ejecución de elementos denominados ventanas de PVC.

- Preguntado el testigo, que parámetros utilizó, para determinar un supuesto presupuesto de las obras, responde que en base a las consultas realizadas a especialistas y contratistas de ejecución de proyectos de impermeabilización y confección e instalación de elementos denominados ventanas de PVC.

- Preguntado el testigo, si los especialistas y contratistas a los que se refiere en la respuesta anterior conocieron personalmente la obra del presente juicio, responde que sí.

- Preguntado el testigo, que antecedentes tuvo a la vista al momento de confeccionar su informe, responde que se encuentran dentro del informe.

- Preguntado el testigo, si el monto que indica en su informe a que reparaciones correspondía, responde que corresponden a dos tipos de reparaciones, relacionadas con



un proyecto de impermeabilización y su ejecución además del monto asociado a la reparación de las ventanas y ventanales de PVC.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que a folio 39 consta prueba testimonial, compareciendo los siguientes testigos, ofrecidos por demandante, quienes legalmente examinados y juramentados, sin tachas, interrogados al tenor de la interlocutoria de prueba exponen:

a) Comparece: Carolina Nicole Sepulveda Vásquez. C.I. 16.575.143-4.

- Preguntada al tenor del punto de prueba, esto es, existencia de perjuicios ocasionados por la demandada que deban ser indemnizados. Procedencia, naturaleza y monto al que estos ascienden; responde el testigo, que encuentra que si debe haber una indemnización debido al mal rato de situaciones que se tuvieron que desarrollar por este motivo, recuerda que Tábata Inzunza, tuvo que irse a la casa de su madre a su vez teniendo que pedir permiso en varias ocasiones en su trabajo además de ocupar su tiempo en investigar y comunicarse con algunos proveedores y contratistas, ya que los productos ocupados para las reparaciones no eran los adecuados, en términos constructivos la fachada se encuentra en mal estado y el material ocupado no es el adecuado, ya que el yeso ocupado es para el interior de la casa y no para el exterior las ventanas no cuentan con hermeticidad, no son las piezas correctas, me refiero a ventanal corredera, hay humedad y filtraciones en el estacionamiento quedando en evidencia que las reparaciones no fueron las adecuadas, además en general de la casa tiene problemas de impermeabilización, siendo un claro ejemplo la humedad al interior de ella, para saber un monto exacto de los daños en términos constructivos se debe hacer un presupuesto, no cuantifique los metros cuadrados, por lo tanto sería algo inexacto.

Repreguntadas efectuadas por la parte demandante.

- Repreguntada la testigo cuál es su profesión, donde estudio y cuantos años de experiencia tiene, responde que es ingeniera en construcción, de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso y cuenta con 8 años de experiencia.

- Repreguntada la testigo, si sabe cómo ha estado Tábata y Elías en el plano emocional, responde que la familia de Elías con Tábata, cuando realizaron la promesa de compraventa estaban ilusionados en que era la casa de toda su vida de que su niña



tuviera un patio seguro en un cite, luego que se le entrego la casa se vio a Tábata distraída complicada, insatisfecha, angustiada debido a que le entregaron una casa en condiciones no suficientes para una casa nueva.

- Repreguntada la testigo, si el tipo de fallas o defectos del inmueble son habituales en este tipo de construcciones, responde que no son habituales.

- Repreguntada la testigo si sabe si la demandada efectuó reparaciones al inmueble, responde que efectuó reparaciones no en la totalidad, pero defectuosas.

- Repreguntada la testigo, cuál sería el valor de las reparaciones, responde que no tiene el monto exacto como antes mencionó para inmueble como casa, si puede dar un valor estimativo a los pavimentos dañados en el condominio debido a que la tubería de agua se encuentra fuera de norma en pavimento y rampa existente, responde eso sería como 45 millones de pesos por lo bajo.

Contrainterrogaciones efectuadas por la parte demandada.

- Preguntada la testigo, como le consta que la tubería de agua se encuentra fuera de norma en pavimento y rampa existente, responde que al paso de los autos por la rampa la tubería se rompió y Tábata, le pidió el contacto de varios contratistas que realizan pavimentación para reparar dichos trabajos y varios de mis contratistas fueron a presupuestarlo.

- Preguntada la testigo, si tuvo a la vista las especificaciones técnicas, planos y demás antecedentes de la obra objeto del presente juicio, responde que no, pero sin embargo, tiene conocimiento de que una tubería de agua no puede estar a 10 centímetros del pavimento, además de las losas no pueden estar agrietadas y que ingrese humedad y filtraciones a la casa.

- Preguntada la testigo, si los defectos, fallas a que se ha referido respecto de la casa n° 14 del condominio Parque Portales, ubicado en Avenida. Portales 2821, corresponden a defectos que afecten la estructura soportante de dicha casa, a fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones de dicha casa o si consisten en fallas o defectos respecto de terminación o acabados de dicho inmueble, responde que no puede corroborar que afecte la estructura soportante de dicha casa, ya que no tiene a la vista dichos elementos.



b) Comparece Gloria del Pilar Maldonado Burgos C.I. 11.490.132-6.

- Preguntada al temor del punto de prueba, esto es, existencia de perjuicios ocasionados por la demandada que deban ser indemnizados. Procedencia, naturaleza y monto al que estos ascienden, responde no sabe a cuánto ascienden, pero sí sabe que hay perjuicios, que se llueve la casa, los ventanales se caen, la parte de afuera la fachada se está descascarando completa, eso es lo que se ve como vecina, casi todo tenemos el mismo problema conversamos lo que pasa y uno dice a ella se le gotea la pieza, o se le cayó un pedazo de muro, esto sucede cuando llueve o hace mucho calor, no sé porque se va despedazando.

Repreguntas efectuadas por la parte demandante.

- Repreguntada la testigo, como se encuentra Tábata y Ramón, en el plano emocional, responde que con pena y frustración porque cuando uno se cambia a una casa quiere que este todo bonito y en buenas condiciones.

- Repreguntada la testigo, si Tábata y Ramón han padecido malos ratos, molestias o incomodidades, responde que sí, han padecido molestias e incomodidades porque desde que llegaron a su casa los maestros trabajaban y trabajaban y solucionaban una cosa y echaban a perder otra cosa y por lo mismo una pelea o discute con su marido.

**DÉCIMO OCTAVO:** Que a folio 57 consta la diligencia de absolución de posiciones solicitada por la parte demandante, compareciendo don Luis Eduardo Carreño Urbina, quien depone al tenor del pliego de posiciones acompañado por el actor: señalando que es arquitecto responsable del proyecto inmobiliario “Condominio Parque Portales Huérfanos”, donde CE Inmobiliaria S.A. es propietario primer vendedor del inmueble sub lite, señalando que no es efectivo que el inmueble no se ajuste a las especificaciones técnicas aprobadas por la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Santiago, señalando que no existen filtraciones por fallas de impermeabilización, ya que se repararon el 2015 gran parte de ellas, las únicas que quedan sin reparar aquellas que la misma Sra. Tábata impidió realizar y que la propietaria en el documento formal de recepción de la casa aceptó que cumplía con las especificaciones técnicas de venta. Además señala que las ventanas de la casa fueron reparadas el 11 de julio de 2014. Agrega que las reparaciones fueron realizadas por



maestros con experiencia y subcontratistas especializados coordinados por un arquitecto de la Universidad de Valparaíso y revisados por un arquitecto de la Universidad Católica.

**DÉCIMO NOVENO:** Que la parte demandada acompaña la siguiente prueba documental para fundamentar su defensa, no objetada por la contraria:

1.- Copia simple de extracto de documento denominado a manual del constructor emitido por el Grupo Polpaico, páginas 250 a 256.

2.- Copia simple de extracto de documento denominado manual de tolerancia para las edificaciones de la Cámara Chilena de la Construcción, página 26.

3.- Copia simple de extracto de ficha técnica de “Estuco exterior de carga o chicoteo” de Hormigones BIO-BIO DRYMIX, página 47.

4.- Copia simple de correo electrónico de fecha 7 de agosto de 2014 realizado entre las casillas postventa@ceconstructora.cl y tabatainzunzas@gmail.com, en que cuyo asunto indica “Visita Técnico Ventanero” .

5.- Copia digitalizada de Boleta de Honorarios n° 6 de fecha 11 de agosto de 2014, consistente en trabajos de post-venta en ventanas de PVC, por el monto de \$ 160.200.

6.- Copia digitalizada de Certificado de Recepción definitiva de edificación N° 30, de fecha 5 de marzo de 2014, emitida por el departamento de edificación de la Dirección de Obras, de la Ilustre Municipalidad de Santiago que otorga la recepción definitiva total de la obra ubicada en Avenida. Diego Portales n° 2821, de la comuna de Santiago, sector 10, manzana 025, predio 023, sector urbano, otorgado sobre 24 viviendas, todas de superficie entre 90 y 100m<sup>2</sup>, más sus respectivos estacionamientos y 4 locales comerciales.

7.- Copia de acta de entrega del “Condominio Parque Portales-Huérfanos”, suscrita por don Ramón Elías Cabrera por sí y en representación de doña Tábata Inzunza Sepúlveda; y por don Luis Eduardo Carreño Urbina, Gerente general de CE Inmobiliaria S.A. y Jorge Garcés Morandé, (ito) de CE Inmobiliaria S.A., con fecha 6 de mayo de 2014; que declara recibir conforme la casa n° 14, el estacionamiento n° 16 y n° 17 del “Condominio Parque Portales-Huérfanos”, ubicado en Avenida Diego



Portales n° 2821, comuna de Santiago; y también la recepción del “Manual de Mantenimiento de la Vivienda”, del “Reglamento de Copropiedad”, y el “Manual de Uso, Mantenimiento y Garantía de Cocina Encimera, Horno Eléctrico y Campana” .

**VIGÉSIMO:** Que a folio 40 consta prueba testimonial, compareciendo los siguientes testigos, ofrecidos por la demandada, quienes legalmente examinados y juramentados, fueron tachados por la parte demandante, pero cuyas tachas serán desestimadas en la parte resolutive de la presente Sentencia, en conformidad a lo razonado en el considerando tercero, interrogados al tenor de la interlocutoria de prueba exponen:

a) Comparece don Francisco Arturo Bustamante Fernández, cédula de identidad n° 14.672.953-3.

- Preguntado al tenor del punto de prueba, esto es, existencia de perjuicios ocasionados por la demandada que deban ser indemnizados. Procedencia, naturaleza y monto al que estos ascienden, responde el testigo, señala que cree que no, porque cuando estuvo trabando allí la Sra. no dejaba trabajar, incluso ella lo botó de allí y le dijo que si no se iba llamaba a Carabineros, ese día yo le había pedido permiso a todos los vecinos para impermeabilizar la vereda, cuando ella llegó como a las 15:30 de la tarde y me dijo que me fuera sino llamaba a Carabineros. Demás señala que estuvo trabajando allí, y lo arregló todo.

Contrainterrogaciones por la parte demandante.

- Preguntado el testigo si sabe en qué casa vive y vivía la demandante, responde que en la Casa 14.

- Preguntado el testigo con qué fecha sucedieron los hechos que relató, responde que fue por el 2014.

b) Comparece don Roberto Carlos Labbé Molina, cédula de identidad n° 16.261.713-3.

- Preguntado al tenor del punto de prueba, esto es, existencia de perjuicios ocasionados por la demandada que deban ser indemnizados. Procedencia, naturaleza y monto al que estos ascienden, responde el testigo que Contesta: Ninguno.



- Preguntado el testigo de Cómo le consta, responde que de todos los trabajos que ella pidió en su momento se le realizaron, la dueña Tábata el apellido no lo recuerda.

Repreguntas efectuadas por la parte demandada.

- Preguntado que el testigo en qué consistían los trabajos que se realizaron a la Sra. Tábata y cuando se realizaron, responde que los trabajos consistieron en cambio de papel, pintura, reparación y cambio total de las escalas con su teñido y vitrificado, reparación en los muros y pintura, y todo lo que ella pidió en su momento, respecto de la fecha no se acuerda.

- Preguntado el testigo quién realizó dichos trabajos, responde que en ese tiempo lo realizó el más un compañero de trabajo llamado José Ponce.

Contrainterrogaciones de la parte demandante

- Preguntado el testigo si esos trabajos o reparaciones fueron efectuados de manera completa y satisfactoria, responde que sí.

c) Comparece don Jorge Andrés Garcés Morandé, cédula de identidad n° 13.038.645-8.

- Preguntado el testigo al tenor del punto de prueba, esto es, existencia de perjuicios ocasionados por la demandada que deban ser indemnizados. Procedencia, naturaleza y monto al que estos ascienden, responde el testigo que entregó esa casa a la demandante el 06 de Mayo de 2014 donde se firmó el Acta de Recepción y se reconocieron algunos detalles los cuales cree, que fueron 6 observaciones, que fueron subsanadas en los días siguientes, luego de eso, hubo solicitudes de post venta en diversos puntos de la casa las cuales según nuestros registros fueron arreglados.

- Preguntado el testigo de cómo le consta, responde que tienen registros de mails y de órdenes de trabajo de esos trabajos que se realizaron y que participó en la supervisión de varios de ellos.

Contrainterrogaciones de la parte demandante.

- Preguntado el testigo si participó en el diseño y construcción del Condominio Parque Portales, responde que no.



- Preguntado el testigo si después del mes de Julio del año 2014 volvió a visitarla Casa 14, responde que no.

**VIGÉSIMO PRIMERO:** Que a folio 63 consta la diligencia de absolución de posiciones solicitada por la parte demandada, compareciendo don Ramón Sebastián Elías Cabrera y Tábata Trinidad Inzunza Sepulveda, quienes deponen al tenor del pliego de posiciones acompañado por el actor:

a) Comparece don Ramón Sebastián Elías Cabrera señalando que firmó por si el Acta de entrega de casa 14 Condominio Parque Portales y no en representación de Tábata, que al momento de recepcionar la casa se dejó claro que tenía varias deficiencias, en presencia de Jorge Garcés. Señala que las filtraciones comenzaron desde la primera semana que estuvieron ahí, dañaron vehículos y perdieron libros y ropa que tenían guardados, y hasta el día de hoy las filtraciones aún continúan, además de diversos desperfectos en pisos, ventanas, techos, fachada, pintura de paredes, escalera y estacionamientos. Manifiesta que la inmobiliaria trató de realizar algunas reparaciones pero la mayoría de las veces que hacía una reparación, avanzaba unas pero dañaba otras cosas y que más encima quedaron mal. Agrega que no tuvieron un costo monetario directo en la reparación, pero si tuvo un costo a nivel familiar, perdieron vacaciones propias para poder supervisar los trabajos, tuvieron que retirarse de su propia casa varias veces y por semanas, arrendando departamentos, para que pudieran hacer trabajos, ya que no podían habitar su casa y eso si tuvo un costo muy alto para ellos.

b) Comparece doña Tábata Trinidad Inzunza Sepulveda, quien señala que firmaron por si el Acta de entrega de casa 14 Condominio Parque Portales con observaciones, que además el daño de las filtraciones es transversal a la estructura y a las instalaciones en el condominio, ya que las filtraciones e producen en toda la losa y todas las canalizaciones eléctricas recibieron el agua, las luminarias de la losa sufrieron daños y hasta el día de hoy gotea y cae agua después de las lluvias. Las instalaciones y la estructura de la losa han sido expuestas durante 6 años a estas filtraciones que hasta el día de hoy persisten. Agrega que CE Inmobiliaria nunca ha reparado o ha dado solución a los reclamos realizados, hasta el día de hoy solo realizó reparaciones que no solucionan el problema, no en una, sino en varias oportunidades quedando siempre con



observaciones, y dichas reparaciones nunca finalizaron y hasta el día de hoy persisten estas disconformidades. Agrega que las reparaciones no tuvieron costo monetario, sólo el costo emocional y el desgaste de ver que las reparaciones efectuadas no resolvieron sus problemas.

**VIGÉSIMO SEGUNDO:** Que a folio 21 y 25 consta haber sido solicitado por la parte demandante la designación de un perito en construcción, a fin de informar sobre los hechos demandados, solicitud que el Tribunal acoge por resolución de fecha 31 de julio de 2019; citando a las partes al respectivo comparendo, y que consta notificado a ambas partes con fecha 22 de agosto de 2019. A folio 56 consta comparendo de designación de perito, realizado con la asistencia de ambas partes, sin que aquéllas llegaran a acuerdo en la persona del perito. Por resolución de fecha 12 de noviembre de 2019, el Tribunal designa a la persona del perito, de especialidad Construcción Civil, recayendo en don Francisco Javier Herrera Muñoz; quien, notificada del nombramiento, se notifica con fecha 09 de diciembre de 2019 aceptando y juramentando fielmente el cargo. A folio 92 consta evacuación del informe del perito designado en autos.

**VIGÉSIMO TERCERO:** Que ha sido impetrada en autos una acción de indemnización de perjuicios fundada en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que en lo pertinente, 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”* .

**VIGÉSIMO CUARTO:** Que ha sido opuesta por los demandados excepción anómala de prescripción, fundada en que los vicios o defectos que señalan los demandantes como defectos de la construcción, entran en la categoría de aquellos que la ley cataloga como *“fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras”* , contenidos en el artículo 18 inciso noveno n<sup>o</sup> 3 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuya acción de indemnización de perjuicios, prescribe en un plazo de 3 años contados desde la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, plazo que se



encontraría cumplido. A su vez la parte demandante evacua traslado señalando que las fallas o defectos del inmueble sub lite, son defectos constructivos y de las instalaciones en la construcción, pero en el caso en que el Tribunal considera que las fallas o defectos no se encuentran contemplados en el inciso nueve del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, en ambos casos, la acción de indemnización de perjuicios prescribe en 5 años contados de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, plazo que no se encontraría cumplido y sin perjuicio de que la prescripción también fue interrumpida civilmente, por la notificación de la demanda a los demandados con fecha 05 de febrero de 2019; y naturalmente por reconocimiento expreso del deudor de acuerdo a lo previsto en el artículo 2518 inciso 2 del Código Civil, según por los múltiples correos electrónicos enviados desde el año 2015 y hasta el 23 y 24 de febrero de 2016, en que la demandada se compromete a reparar todas las fallas y defectos de que adolece el inmueble. En subsidio señala que si el Tribunal considera que las fallas o defectos en las terminaciones o acabado de las obras, el plazo de prescripción de la acción indemnizatoria es de 3 años que establece el artículo 18 de la Ley de Urbanismo y Construcciones contados desde la fecha de inscripción del inmueble en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, lo que sucedió el día 14 de agosto de 2014, por lo tanto, no se ha computado, por la interrupción natural de la prescripción señalada precedentemente.

**VIGÉSIMO QUINTO:** Que el referido artículo 18 de la norma que nos convoca establece en sus incisos finales lo siguiente: *“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 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 de Santiago.*

**VIGÉSIMO SEXTO:** Que resulta menester para la acertada resolución de la excepción de prescripción opuesta y de la Litis en general, determinar la eventual existencia y naturaleza de fallas o defectos que afecten al inmueble casa número catorce ubicada en el primer, segundo y tercer piso, y los estacionamientos números dieciséis y diecisiete, ubicados en el primer subterráneo, todos del Condominio Casas del Parque Portales Huérfanos, con acceso principal por Avenida Portales número dos mil ochocientos veintiuno y calle Huérfanos número dos mil ochocientos veinte, comuna de Santiago, Región Metropolitana, es decir, si obedece a fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones; o a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, de acuerdo a lo alegado por las partes al deducir y contestar la presente excepción de prescripción. En efecto, no habiendo la Ley ni la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, definido ni ejemplificado en que consisten las fallas o defectos que constituyen las clasificaciones antes mencionadas, lo cual, puede apreciarse en la historia fidedigna del establecimiento de la Ley Nro. 20.016, que modificó la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ya que si bien, el proyecto enviado por el Presidente de la República contenía especificaciones ejemplares de en qué consistían dichas fallas o defectos, en el segundo trámite constitucional ante el Senado, en fecha 01 de marzo, 2005, Sesión 31, Legislatura 352, se estableció que en el artículo 18 “se prefirió eliminar el detallismo y la enumeración extensa de las posibles fallas”, quedando el texto en definitiva, sin dichas especificaciones. En consecuencia, habrá de estarse a lo dispuesto en los artículo 19 a 24 del Código Civil, en cuanto a que las palabras técnicas de toda ciencia o arte se tomarán en el sentido que le den los que profesan la misma ciencia o arte. Al respecto, y conforme al Manual de Uso y



Mantenimiento de la Vivienda, elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción, en lo relativo a la clasificación de **a) fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones**, señala que Elementos Constructivos, son aquellos que permiten el cerramiento de la vivienda, la colocación de los elementos de terminación y la terminación exterior de ésta. Se identifican como tales las cubiertas, ventanas, estructuras no soportantes, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, sistemas de impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico. Por su parte la expresión Instalaciones es el conjunto de sistemas que permite a la vivienda contar con abastecimiento de agua potable fría y caliente, evacuación de aguas servidas, electricidad, abastecimiento de gas, red interior de telecomunicaciones y alarmas, climatización, extracción de aire y presurización, redes húmedas y secas de incendio. Respecto a la clasificación **b) fallas o defectos que afecten a los elementos de terminaciones y acabado de obras**, terminaciones o acabado de obras, son los revestimientos de cielos, tabiques y pisos; de muros interiores y exteriores, puertas, quincallería, grifería, muebles empotrados, rejas y protecciones exteriores, etc.

**VIGÉSIMO SÉPTIMO:** Que sin perjuicio de lo anterior, y atendida la alegación de la demandante, es menester determinar si ha operado la interrupción natural en el cómputo de los plazos de prescripción señalados; por reconocimiento expreso del deudor de acuerdo a lo previsto en el artículo 2518 inciso 2 del Código Civil, según por los múltiples correos electrónicos enviados desde el año 2015 y hasta el 23 y 24 de febrero de 2016, en que la demandada se compromete a reparar todas las fallas y defectos de que adolece el inmueble; e interrupción civil de la prescripción por la notificación de la demanda.

**VIGÉSIMO OCTAVO:** Que primeramente, el artículo 2518 del Código Civil dispone que la prescripción que extingue las acciones ajenas puede interrumpirse natural o civilmente. Se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación, expresa o tácitamente; y se interrumpe civilmente por la demanda judicial, salvo en los casos enumerados en el artículo 2503. Así, en el caso, es menester, primero, determinar si los demandados efectuaron reconocimiento expreso de la obligación por los múltiples correos electrónicos enviados desde el año 2015 y hasta el



23 y 24 de febrero de 2016, en que la demandada se compromete a reparar todas las fallas y defectos de que adolece el inmueble, y el momento en que se produjo la notificación legal de la demanda a los demandados; y, en caso afirmativo, habrá de determinarse si esos hechos tuvieron el mérito de interrumpir naturalmente y civilmente el plazo de prescripción contemplado en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, distinguiendo entre la naturaleza de las fallas o defectos de la construcción, esto es, si obedece a fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones; o a elementos de terminaciones o de acabado de las obras,.

**VIGÉSIMO NOVENO:** Que a fin de esclarecer lo anterior y de conformidad a la prueba rendida en autos, se tendrán como hechos de la causa los siguientes:

1.- Por Escritura Pública de fecha 30 de mayo de 2014, CE Inmobiliaria S.A. vende, cede y transfiere a don Ramón Sebastián Elías Cabrera y a doña Tábata Trinidad Inzunza Sepúlveda, quienes compran, aceptan y adquieren para sí y en partes iguales, la casa número catorce ubicada en el primer, segundo y tercer piso, y los estacionamientos números dieciséis y diecisiete, ubicados en el primer subterráneo, todos "Condominio Casas del Parque Portales Huérfanos", con acceso principal por Avenida Portales número dos mil ochocientos veintiuno y calle Huérfanos número dos mil ochocientos veinte, comuna de Santiago, Región Metropolitana, como consta en el documento signado con el número uno del considerando décimo quinto.

2.- De la escritura pública de venta, se infiere además que CE Inmobiliaria S.A. fue primer vendedor, por ser dueña del terreno donde se construyó Condominio Casas del Parque Portales Huérfanos", con acceso principal por Avenida Portales número dos mil ochocientos veintiuno y calle Huérfanos número dos mil ochocientos veinte, comuna de Santiago, Región Metropolitana.

Lo anterior se ve reforzado por la prueba confesional rendida, rolante a fojas 57, en que don Luis Carreño Urbina, como representante de la demandada CE Inmobiliaria S.A., asegura ser el primer vendedor del inmueble sub lite.

3.- La recepción definitiva de la edificación referida en el numeral uno del presente considerando fue obtenida con fecha 05 de marzo de 2014, según da cuenta certificado Nro. 30, emitido por el Departamento de Edificación de la Dirección de



Obras de la I. Municipalidad de Santiago, como consta en documento signado en el numeral seis del considerando décimo noveno y en la cláusula primera letra b) de La Escritura de Compraventa señalada en el número uno de este considerando y en el número uno del apartado décimo quinto de la presente sentencia.

4.- La inscripción del inmueble casa número catorce ubicada en el primer, segundo y tercer piso, y los estacionamientos números dieciséis y diecisiete, ubicados en el primer subterráneo, todos "Condominio Casas del Parque Portales Huérfanos", con acceso principal por Avenida Portales número dos mil ochocientos veintiuno y calle Huérfanos número dos mil ochocientos veinte, comuna de Santiago, Región Metropolitana, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces se produjo con fecha 14 de agosto de 2014 a fojas 56.860 número 86.017, del año 2014, como consta en el documento signado con el número 16 del considerando décimo quinto.

5.- El inmueble sub lite, adquirido por los demandantes a la demandada, adolece de fallas o defectos en la construcción, sin perjuicio de la prueba testimonial, documental y confesional rendida, es la prueba pericial efectuada en estos autos, la que ilustra con mayor verosimilitud respecto a la existencia y naturaleza de dichas fallas o defectos. En efecto, consta en informe pericial de Francisco Herrera Muñoz, Constructor Civil de la Pontificia Universidad Católica de Chile, sobre estado de construcción en inmueble ubicado en Avenida Portales n ° 2821, casa 14, comuna de Santiago, Región Metropolitana, en visita de reconocimiento efectuada el día 23 de diciembre del 2019 a las 15:00, incorporado a folio 92, y que, conforme al artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, este Tribunal valorará su fuerza probatoria conforme a las reglas de la sana crítica.

- En el punto 4 denominado Conclusiones, señala que en atención a los hallazgos constatados es posible sostener que existen graves vicios y defectos constructivos en el inmueble visitado, producidos a consecuencia de múltiples fallas constructivas. Los vicios presentes en la construcción han provocado daños que afectan sin duda la habitabilidad del recinto y representan un serio riesgo para la seguridad de las personas que habitan en él, efectuándose las siguientes especificaciones respecto a la naturaleza de las fallas o defectos en la construcción del inmueble:



a) En el punto 4.2 denominado Desprendimiento de fachada se señala que la fachada del recinto presenta claras fallas. Primeramente, en términos estéticos se evidencian zonas con desprendimientos, atendido el estado de la pintura, los desprendimientos han sido reparados por la constructora pero no efectuaron pintura completa de los paramentos dejando manchas en la fachada. Además, se evidencia en las zonas desprendidas la falta de malla, o puente adherente para la aplicación de materiales de fachada. Las capas aplicadas exceden en espesor a lo indicado en las especificaciones técnicas del proyecto y las recomendaciones de los proveedores de dichos materiales. Finalmente, se evidencia un riesgo alto de caídas de materiales que pueden provocar accidentes a los usuarios del recinto.

En conclusión, esta falla se evalúa como grave y se recomienda el retiro y reinstalación de la fachada según las EETT indicadas o similar. Al respecto y conforme a lo razonado en el considerando vigésimo sexto, este Sentenciador califica dicha falla o defecto como de **terminaciones o de acabado de las obras**.

b) En el punto 4.3 denominado Filtraciones desde techumbre, cielo 3° piso, señala que desde la techumbre de la vivienda se presentan focos de filtración por aguas lluvia, las cuales provocan daños en la pintura de cielos del dormitorio principal.

Estas fallas son han ocasionado daños de carácter medio, ya que afectan la habitabilidad de los usuarios quienes deben convivir con focos de humedad constante en el periodo invernal.

Se recomienda realizar una solución definitiva a la humedad en techumbres, y posteriormente reparar los focos de humedad en cielo en el 3° piso. Al respecto y conforme a lo razonado en el considerando vigésimo sexto, este Sentenciador califica dicha falla o defecto como de **los elementos constructivos o de las instalaciones**.

c) En el punto 4.4 denominado fallas en ventana PVC, señala que la totalidad de la partida de ventanas de PVC presenta defectos, los cuales se evidencian principalmente en descuadres de las hojas de ventanas. Esto trae consigo problemas de hermeticidad en los recintos, ya que los elementos no encajan ni cierran de manera correcta.



Dichos elementos son prácticamente imposibles de reparar de manera definitiva in situ, ya que hay elementos que carecen de la longitud necesaria en materiales y sin holgura para ajuste.

Esta falla se evalúa como media, ya que afecta la habitabilidad del recinto completo, afectando el confort térmico y de seguridad del lugar. Se recomienda el cambio de la partida completa. Al respecto y conforme a lo razonado en el considerando vigésimo sexto, este Sentenciador califica dicha falla o defecto como de **los elementos constructivos o de las instalaciones.**

d) En el punto 4.5 denominado Mueble de cocina señala que el mueble de cocina presenta tres fallas principales indicadas en el informe, las cuales se evaluarán de manera independiente.

La cubierta de granito no está correctamente apoyada sobre el mueble, lo cual genera un deterioro progresivo del material, que ya se ha evidenciado en quiebres y desprendimientos. Esta es una falla leve, no obstante, se recomienda el levantamiento de la cubierta completa, reforzar los elementos que la soportan y reinstalar los artefactos embutidos en dicha cubierta.

Extracción de campana de cocina no se encuentra conectada. No se realiza la correcta extracción de grasas y olores en suspensión del recinto. Esa es una falla de carácter medio la cual se debe resolver conectando el equipo de manera adecuada.

Finalmente, el lavaplatos embutido en la cubierta de granito está en proceso de desprendimiento. Esta es una falla de carácter medio ya que un recinto de cocina sin este elemento la deja inutilizable. Se recomienda el retiro y re instalación del elemento sobre una estructura soportante adecuada. Al respecto y conforme a lo razonado en el considerando vigésimo sexto, este Sentenciador califica dicha falla o defecto como de **terminaciones o de acabado de las obras.**

e) En el punto 4.6 denominado Piso Flotante señala que la partida de piso flotante del recinto presenta fallas debido a las holguras que existen entre los elementos que lo componen. Esta es una falla que si bien se evidencia en varios sectores del recinto, es puntual. Además, las piezas del piso se ven en condiciones aceptables para su uso y tiempo instalado. No obstante el carácter leve de esta falla, ya que solo afecta a



la estética del recinto, si el desnivel se agudiza podría representar riesgo de caída a los habitantes del inmueble. Se recomienda la reparación de los sectores que evidencian fallas. Al respecto y conforme a lo razonado en el considerando vigésimo sexto, este Sentenciador califica dicha falla o defecto como de **terminaciones o de acabado de las obras**.

f) En el punto 4.7 denominado Filtraciones desde patio piso 1 - Cielo estacionamiento subterráneo y bodega, señala que el subterráneo de la propiedad donde se encuentran los estacionamientos y bodegas presenta daños graves, sufre de filtraciones activas, generando problemas de eflorescencias y filtraciones de carácter grave en el recinto, ya que afectan la habitabilidad de éste. En el particular, se producen daños en los elementos o mobiliario que los usuarios guardan en dichas bodegas. Para mayor abundamiento, el agua con salinidad por eflorescencias es un elemento corrosivo para la pintura de vehículos, siendo un foco constante de daño para éstos.

Además, la humedad ha causado deterioros relevantes en las instalaciones eléctricas del sector, las cuales pueden provocar cortes o inclusive ser posibles focos de incendio.

Por lo tanto, se recomienda el levantamiento y posterior reposición del patio en piso uno con el fin de ejecutar una solución de impermeabilización, además del chequeo de colectores para drenaje de aguas lluvias y riego. Además, se recomienda el cambio de los elementos eléctricos existentes en el subterráneo del recinto. Al respecto y conforme a lo razonado en el considerando vigésimo sexto, este Sentenciador califica dicha falla o defecto como de **los elementos constructivos o de las instalaciones**.

6.- La existencia de una comunicación permanente entre los demandantes Tábata Insunza y Ramón Elías, con el Servicio de post venta CE constructora, Luis Carreño y Jorge Garcés, ambos por CE Inmobiliaria, como se manifiesta de la cadena de correos electrónicos intercambiados por los mismos, signados en el número 6 del considerando décimo quinto de la presente Sentencia. En efecto del contenido de dichos correos electrónicos se constata los diversos reclamos de fallas y defectos de diversa naturaleza en el inmueble sub lite, casa 14 del Condominio Parque Portales, efectuados por los demandantes y el reconocimiento de algunos de ellos efectuados por los demandados y



representantes de los mismos, y existiendo coordinación entre ellos para agendamiento de visitas para la realización de las reparaciones respectivas, señalamiento de haber efectuado dichas reparaciones por los demandados y la disconformidad con los resultados de dichas reparaciones por los demandantes.. Respecto a las fechas de los correos electrónicos estos median entre el 04 de agosto de 2014 y 20 de marzo de 2015. Sin perjuicio de lo anterior, la última fecha en que uno de los representantes del deudor efectuó un reconocimiento expreso de fallas o defectos en la casa 14 del Condominio Parque Portales, de propiedad de los demandantes a través de la utilización del usuario postventa, con correo electrónico postventa@ceconstructora.cl, fue con fecha con fecha 17 de marzo de 2015 en el correo electrónico respectivo.

7.- La existencia de una comunicación entre los demandantes Tábata Insunza y Ramón Elías, Luis Carreño y Jorge Garcés, ambos por CE Inmobiliaria, como se manifiesta de la cadena de correos electrónicos intercambiados por los mismos, signados en el número 7 del considerando décimo quinto de la presente Sentencia, donde no existe el reconocimiento expreso de fallas y defectos de diversa naturaleza en el inmueble sub lite, casa 14 del Condominio Parque Portales, efectuados por los demandados. Respecto a las fechas de los correos electrónicos estos median entre el 25 de febrero de 2016 y 29 de junio de 2016.

**TRIGÉSIMO:** Que de lo razonado en los considerandos anteriores, se desprende que el presente caso versa sobre fallas o defectos que, en concepto del artículo 18 inciso de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, inciso noveno números. 2 y 3, versan sobre los elementos constructivos o de las instalaciones, y defectos que afecten a los elementos de terminaciones y acabado de obras; por lo que, en el primer caso, el plazo de prescripción sería el contemplado en el n° 2 de la referida norma, esto es, 5 años contados desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales; y en el segundo caso, de 3 años contados desde la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, conforme a lo prescrito en el n° 3 de dicha norma. En consecuencia, respecto de las fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, signados con las letras b c y f del considerando anterior, desde la fecha de



recepción definitiva del inmueble consistente la casa número catorce ubicada en el primer, segundo y tercer piso, y los estacionamientos números dieciséis y diecisiete, ubicados en el primer subterráneo, todos "Condominio Casas del Parque Portales Huérfanos", con acceso principal por Avenida Portales número dos mil ochocientos veintiuno y calle Huérfanos número dos mil ochocientos veinte, comuna de Santiago, Región Metropolitana, esto es, el 04 de marzo de 2014 y la fecha de notificación de la presente demanda a los demandados CE Inmobiliaria S.A. y Luis Carreño Urbina, efectuada el 05 de febrero de 2019, no ha transcurrido el plazo de cinco años contemplado por el legislador para la prescripción de la acción que el actor intenta en el presente litigio, respecto de dichas fallas o defectos, por lo tanto, se ha interrumpido civilmente la prescripción de dicha acción. En lo relativo a las fallas o defectos que afecten a los elementos de terminaciones y acabado de obras signados con las letras a, d y e del considerando anterior, desde la inscripción del inmueble a nombre de los compradores, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, lo que se produjo con fecha 14 de agosto de 2014 a fojas 56.860 número 86.017, del año 2014, como consta en el documento signado con el número 16 del considerando décimo quinto, y la notificación de la demandada a las demandadas CE Inmobiliaria S.A. y Luis Carreño Urbina, efectuada el 05 de febrero de 2019, se constata que ha transcurrido con creces el plazo de prescripción de la acción de indemnización de perjuicios de tres años contados desde la fecha de la inscripción del inmueble a nombre de los compradores en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

**TRIGÉSIMO PRIMERO:** Que sin perjuicio de lo anterior, y atendida la alegación de la demandante, es menester determinar si ha operado la interrupción natural en el cómputo del plazo de prescripción señalado; configurado, según la demandante, por reconocimiento expreso del deudor de acuerdo a lo previsto en el artículo 2518 inciso 2 del Código Civil, en razón de los múltiples correos electrónicos enviados desde el año 2015 y hasta el 23 y 24 de febrero de 2016, en que la demandada se compromete a reparar todas las fallas y defectos de que adolece el inmueble.



**TRIGÉSIMO SEGUNDO:** Que, como se adelantaba, el artículo 2518 del Código Sustantivo señala que la interrupción natural de la prescripción extintiva se produce por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente. En tal sentido, se ha sostenido que el legislador no reglamentó la forma en que se interrumpe naturalmente la prescripción, por lo que puede tratarse de cualquier acto del deudor, uni o bilateral, destinado al exclusivo objeto de reconocer la deuda o a otra diferente. Así, Alessandri, Somarriva y Vodanovic, en su Tratado de las Obligaciones III, sostienen que “En cualquier forma que el reconocimiento se haga, sea por escrito, sea verbalmente, en virtud de convención, etc., es siempre válido, porque la ley no lo ha sometido a formalidades especiales”. Por su parte, Pothier señalaba que la interrupción por reconocimiento del deudor se concretaba por cualquier acto en que el deudor reconociera la deuda, ese acto interrumpe la prescripción, sea que dicho acto se haya realizado con el acreedor, sea que se haya verificado sin él; incluso sin ser necesario que el deudor tenga el propósito o intención de reconocimiento (Corte de Apelaciones de Antofagasta, Rol 760-2017).

**TRIGÉSIMO TERCERO:** Que, por su parte, la Excma. Corte Suprema del país, en causa Rol 2420-2015, señaló que “...*la interrupción natural se trata siempre de un acto unilateral, que no requiere de aceptación del acreedor para su perfeccionamiento. ‘La interrupción natural es, en consecuencia, todo acto del deudor que importe un reconocimiento de la deuda, ya sea que lo diga así formalmente, o se deduzca de actuaciones suyas, como efectuar abonos, solicitar prórrogas, o rebajas, otorgar nuevas garantías, constituir las si la obligación no las tenía, etc.’ (René Abeliuk M, op. cit., pág. 1445)”* .

**TRIGÉSIMO CUARTO:** Que en tal sentido, en mérito de los documentos signados con los números seis y siete del considerando décimo quinto y los hechos que se han tenido por acreditados en autos en los número seis y siete del considerando vigésimo noveno, se establece que en el eventual caso que la parte demandada haya efectuado un reconocimiento expreso de la obligación de indemnizar a los demandantes por las fallas o defectos alegadas por las últimas, esta se produjo a más tardar con fecha 17 de marzo de 2015, fecha en que se produjo el último reconocimiento expreso



por representantes de los demandados de una falla o defecto de que adolecía el inmueble sub lite, teniendo como consecuencia la eventual interrupción natural de la prescripción de la acción de indemnizar. Sin perjuicio de lo anterior, dicha interrupción de la prescripción no es perpetua, ya que existe consenso en la doctrina y en la jurisprudencia, que el efecto propio de la interrupción natural o civil de la prescripción extintiva, es hacer perder todo el tiempo transcurrido de la prescripción hasta el momento en que aquella se produce, no obstante de que, concurriendo los demás requisitos legales, el plazo comience a correr nuevamente. Por lo tanto, a la eventual interrupción de la prescripción extintiva de la acción indemnizatoria por fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, producida con fecha 17 de marzo de 2015, puede seguir un nuevo plazo de prescripción a partir de dicho requerimiento, conservando la misma naturaleza, carácter y plazo de extensión, el cual no puede ser otro que el establecido en el artículo 18 n° 3 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, esto es, en el plazo de tres años, contado ahora desde la fecha del eventual acto interruptivo, lo que consta se produjo con fecha 17 de marzo de 2015. En consecuencia, desde esta última fecha y la notificación de la demandada a los demandados con fecha 05 de febrero de 2019, ha transcurrido con creces el plazo de prescripción de tres años aludido, razón por la cual, es forzoso declarar la prescripción de la acción de indemnización de perjuicios respecto de las fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, debiendo por lo tanto, continuarse el examen de la Litis, respecto a la procedencia de la acción indemnizatoria proveniente de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, acción que como ya se razonó, no se encuentra prescrita, al ser interrumpida civilmente por la notificación legal de la demanda a los demandados, el plazo de prescripción de 5 años establecido en el artículo 18 n° 2 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, contado desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.

**TRIGÉSIMO QUINTO:** Que habiendo sido resueltas las excepciones planteadas por las demandadas, corresponde ahora que este Sentenciador se pronuncie sobre el



fondo de la acción deducida, en los términos planteados por el actor en su libelo de demanda.

**TRIGÉSIMO SEXTO:** Que no está demás mencionar que, a la luz del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se desprende que el legislador estableció un sistema objetivo de responsabilidad, que tiene como principal objeto hacer responsable al propietario primer vendedor de *todo daño y perjuicio* que provenga de fallas o defectos de una construcción, sea que afecten la estructura soportante del inmueble, sea que se trate de fallas o defectos en los elementos constructivos o de las instalaciones, o que afecten elementos de terminaciones o de acabado de las obras, o cualquier otro que la perturbe, sea durante su ejecución o después de terminada. Esencialmente, el régimen jurídico establecido en esta ley especial confiere una acción indemnizatoria al consumidor afectado, en la medida que se cumplan los requisitos para interponerla. En ese sentido, el sistema de responsabilidad objetivo exime a la víctima de acreditar la culpa o negligencia del propietario primer vendedor o de los profesionales intervinientes en la construcción, alterando el *onus probandi* instituido en el artículo 1698 del Código Civil, por lo que corresponderá a estos últimos acreditar que la construcción de que se trata se habría realizado en forma correcta, y que la entrega de la obra fue completa, sin detalles ni desperfectos que pudieren afectar al propietario del inmueble, y que en caso de existir daños, aquéllos se produjeron con posterioridad, sin ser causa directa de su construcción. Así, el legislador atiende a la calidad de lo construido, por lo que lo determinante para dar por configurada la responsabilidad de los profesionales intervinientes en la construcción –incluido el propietario primer vendedor– no dice relación con la conducta empleada, sino de lo construido o edificado a la luz de un estándar de calidad esperado. De consiguiente, la norma distingue entre vicios de construcción, de los materiales y del suelo, desprendiéndose que la cosa puede devenir en defectuosa en atención a deficiencias que se siguen de la ejecución material de la obra, de la mala o inapropiada calidad de los materiales empleados o de defectos del terreno que lo hacían inepto para construir la vivienda de que se trata.

**TRIGÉSIMO SÉPTIMO:** Que no obstante lo anterior, no se trata de un régimen de responsabilidad objetiva absoluto, pues la demandante, a fin de determinar si



concorre la responsabilidad que imputa a los demandados, deberá acreditar las siguientes circunstancias: **a)** la calidad de primer vendedor del demandado; **b)** los daños y perjuicios producidos; **c)** relación de causalidad entre éstos y el diseño y/o construcción del edificio; y **d)** que tales daños se hayan producido durante la ejecución de la obra o después de terminada aquélla.

**TRIGÉSIMO OCTAVO:** Que en cuanto al primero de los supuestos referidos, se entenderá por “*primer vendedor*” al titular del inmueble en que se ejecutó una obra, y que realiza después de su recepción definitiva, la primera enajenación de la totalidad o de cada una de las unidades vendibles, adquiriendo todas las obligaciones que se derivan del contrato, siendo además responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos, en la construcción o con posterioridad. Así, la Excm. Corte Suprema, en causa Rol 59/2007, señala que el primer vendedor responde de todo daño y perjuicio derivado de fallas o defectos en la edificación que enajenó, exigiéndose que la causa de dichas fallas o defectos se encuentre en las actividades previas, coetáneas y posteriores a la construcción; respondiendo entonces el primer vendedor de cualesquier daño y perjuicio derivado de todo el procedimiento que lleva a concretar la edificación.

**TRIGÉSIMO NOVENO:** Que la circunstancia de haber sido dueña CE Inmobiliaria S.A. y de haber sido primer vendedor del inmueble sub-lite, casa número catorce ubicado en el primer, segundo y tercer piso, y los estacionamientos números dieciséis y diecisiete, ubicados en el primer subterráneo, todos del Condominio Casas del Parque Portales Huérfanos, con acceso principal por Avenida Portales número dos mil ochocientos veintiuno y calle Huérfanos número dos mil ochocientos veinte, comuna de Santiago, Región Metropolitana, adquirido por los demandantes, queda fehacientemente acreditado por la copia de Escritura Pública individualizada en numeral primero del motivo décimo quinto precedente, acompañada por la demandante; hecho que, se ve reforzado por la prueba confesional rendida, rolante a folio 57, en que don Luis Eduardo Carreño Urbina, como representante de la demandada CE Inmobiliaria S.A., asegura ser el primer vendedor del inmueble sub lite y que en todo caso, tampoco ha sido controvertido por las partes.



**CUADRAGÉSIMO:** Que por su parte, y en lo relativo al segundo de los supuestos enunciados, el daño, a estos efectos, es todo perjuicio o detrimento que se derive de fallas o defectos de construcción en el inmueble objeto de autos. Al respecto y como ya se razonó en el considerando trigésimo cuarto, será objeto de análisis sólo la eventual responsabilidad de los demandados respecto a los daños y perjuicios provenientes de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, acción de indemnización que no se encuentra prescrita, a diferencia de la eventual responsabilidad por daños y perjuicios provenientes de fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, respecto de la cual, se constató la prescripción de dicha acción. En tal sentido, el informe pericial evacuado en autos, que expresa que a la fecha de su inspección se observaban daños en la propiedad de marras, provenientes de las siguientes fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, conforme al siguiente desglose:

a) En el punto 3.2 denominado Filtraciones desde techumbre Cielo 3° piso, trae como consecuencia el daño de humedad en variadas zonas del dormitorio principal, los cuales se manifiestan como manchas en pintura y fisuras. Lo cual se ve corroborado en el punto 4. 3 de las conclusiones donde se señala que desde la techumbre de la vivienda se presentan focos de filtración por aguas lluvia, las cuales provocan daños en la pintura de cielos del dormitorio principal. Agregando que estas fallas han ocasionado daños de carácter medio, ya que afectan la habitabilidad de los usuarios quienes deben convivir con focos de humedad constante en el periodo invernal.

b) En el punto 3.3 denominado Fallas en ventanas de PVC, trae como consecuencia según se consigna en el punto 4.4 de las conclusiones el daño de hermeticidad en los recintos, ya que los elementos no encajan ni cierran de manera correcta. Añade que dichos elementos son prácticamente imposibles de reparar de manera definitiva in situ, ya que hay elementos que carecen de la longitud necesaria en materiales y sin holgura para ajuste, produciendo un daño de carácter medio, ya que afecta la habitabilidad del recinto completo, afectando el confort térmico y de seguridad del lugar, recomendando el cambio de la partida completa.



c) En el punto 3.6 Filtraciones en patio piso - Cielo estacionamiento subterráneo y bodega, fallas o defectos que irrogan el daño de eflorescencias que se encuentran activas y con acumulación importante de salinidades. Agrega que estos elementos en filtraciones mayores pueden escurrir en forma de gotas de agua mezcladas con eflorescencias, provocando daños en los automóviles (estacionamiento vehicular) y mobiliario (bodegas). Lo cual se ve corroborado en el punto 4.6 de las conclusiones el cual señala que el subterráneo de la propiedad donde se encuentran los estacionamientos y bodegas presenta daños graves, sufre de filtraciones activas, generando problemas de eflorescencias y filtraciones de carácter grave en el recinto, ya que afectan la habitabilidad de éste. Además, se producen daños en los elementos o mobiliario que los usuarios guardan en dichas bodegas. Para mayor abundamiento, el agua con salinidad por eflorescencias es un elemento corrosivo para la pintura de vehículos, siendo un foco constante de daño para éstos. Además, la humedad ha causado deterioros relevantes en las instalaciones eléctricas del sector, las cuales pueden provocar cortes o inclusive ser posibles focos de incendio.

**CUADRAGÉSIMO PRIMERO:** Que por su parte, en cuanto a la relación de causalidad entre el diseño y/o construcción del edificio con los daños y perjuicios, este será apreciado en términos generales y particulares. En términos generales la relación de causalidad señalada queda de manifiesto en el punto 4 de las conclusiones del informe pericial, que es esclarecedor en la materia, señalando que en atención a los hallazgos constatados es posible sostener que existen graves vicios y defectos constructivos en el inmueble visitado, producidos a consecuencia de múltiples fallas constructivas. Los vicios presentes en la construcción han provocado daños que afectan sin duda la habitabilidad del recinto y representan un serio riesgo para la seguridad de las personas que habitan en él. Lo anterior, se ve corroborado por el documento signado en el numeral segundo del considerando décimo quinto de la presente Sentencia, denominado “Copia Informe Técnico revisión terminaciones viviendas unifamiliar”, elaborado por Raúl de Calisto Ibarra, constructor Civil PUC, revisado por Blas Díaz Lena, constructor civil PUCV, D&D Consultores Ltda., elaborado con fecha 30 de diciembre de 2015, que en su conclusiones más importantes, establece que “dan cuenta de que existen dos focos



principales de problemas al interior de la vivienda, así como también en áreas comunes para el proyecto habitacional, lo cual dio origen a la intervención de post venta de la inmobiliaria. Señala que no existió diseño y estudio idóneo de impermeabilizaciones ya sea al interior de la vivienda como en las áreas comunes, evidenciando problemas de humedad, producto de agua lluvias, y respecto de las terminaciones, se han evidenciado fotolaminados desnivelados, papel mural mal instalados, pinturas descascaradas, ventanas de pvc que no cumplen con la funcionalidad de cierre y hermeticidad” . Lo anterior, es ratificado por la testimonial folio 38 del redactor de dicho informe, Raúl Alfonso de Calisto Ibarra, ratificando la confección y emisión del informe señalado. Por su parte, en términos particulares la relación de causalidad entre el diseño y/o construcción del edificio con los daños y perjuicios, se manifiesta, conforme a lo razonado en el considerando anterior y que da cuenta el informe pericial respectivo, en que los daños y perjuicios señalados en la letra a) de dicho considerando, son consecuencia inmediata y directa de la falla o defecto denominado Filtraciones desde techumbre Cielo 3° piso; En cuanto que los daños y perjuicios señalados en la letra b) son consecuencia inmediata y directa de las fallas o defectos denominadas Fallas en ventanas de PVC; y los daños y perjuicios señalados en la letra c) son consecuencia inmediata y directa de las fallas o defectos denominadas Filtraciones en patio piso - Cielo estacionamiento subterráneo y bodega.

**CUADRAGÉSIMO SEGUNDO:** Que finalmente, y en lo que dice relación al último de los supuestos mencionados, que tales daños se hayan producido durante la ejecución de la obra o después de terminada aquélla; este Magistrado se remitirá a lo abundantemente razonado en los considerandos precedentes, que han esclarecido cómo los perjuicios sufridos por el actor lo han sido por causa de la construcción y ejecución misma del complejo denominado “Condominio Casas del Parque Portales Huérfanos” , al cual pertenece la casa n° 14 de propiedad de los actores, apareciendo sus consecuencias después de terminada la obra.

**CUADRAGÉSIMO TERCERO:** Que por su parte, los demandados tampoco ha logrado desvirtuar las alegaciones de la actora, acreditando que la construcción se habría realizado en forma correcta, y que la entrega de la obra fue completa, sin detalles ni



desperfectos que pudieren afectar a los propietarios de los inmuebles; cuestión que correspondía a aquélla acreditar, toda vez que el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones ha establecido un sistema objetivo de responsabilidad, que altera el onus probandi instituido en el artículo 1698 del Código Civil.

**CUADRAGÉSIMO CUARTO:** Que establecido lo anterior, corresponde ahora pronunciarse sobre las pretensiones indemnizatorias de los demandantes. Aquélla ha solicitado, como concepto de indemnización, la suma de \$ 47.000.000, y que desglosa del siguiente modo: **1.-** daño emergente, **a)** por desvalorización del inmueble adquirido \$ 10.000.000; **b)** gastos de reparación de las fallas y defectos en las instalaciones y terminaciones, \$ 12.000.000.; y **2.-** por daño moral \$ 25.000.000.

**CUADRAGÉSIMO QUINTO:** Que en lo referente al daño patrimonial alegado por los demandantes, esta Magistratura lo califica jurídicamente como daño emergente, es preciso indicar que comúnmente se lo define por la doctrina como aquel empobrecimiento real y efectivo que sufre el patrimonio de una persona, es decir, a consecuencia del daño emergente el activo del patrimonio pesa menos. El daño emergente puede consistir en la destrucción o el deterioro de cosas que poseen valor económico, en los costos en que ha de incurrir la víctima a causa del accidente bien, en un perjuicio puramente económico.

**CUADRAGÉSIMO SEXTO:** Que en lo que respecta al daño patrimonial emergente por concepto denominado desvalorización del inmueble, producto de las fallas o defectos en la construcción, que la demandante cuantifica en el monto de \$ 10.000.000, cabe señalar que si bien es efectivo que la desvalorización monetaria de los inmuebles por fallas o defectos en la construcción constituye una realidad al depender el precio de los inmuebles en gran medida de su estado, no es menos cierto, que se requiere para cuantificar dicha desvalorización la existencia de antecedentes que permitan al juzgador estimarla monetariamente, tales como el avalúo comercial u otros que tengan la entidad de proporcionar parámetros para determinar la existencia de dicho daño, y no habiéndose acompañado probanza alguna, será rechazada la pretensión en este sentido.



**CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO:** Que en lo relativo al daño patrimonial emergente que los demandante fundan en la serie de gastos en que se deberá incurrir para reparar las fallas y defectos en las instalaciones y terminaciones, reparaciones y que cuantifica \$ 12.000.000, este Tribunal conforme a los daños acreditados y señalados en el considerando cuadragésimo, en base al informe pericial ya latamente mencionado, específicamente del anexo n° 1 denominado estimación de costo de presupuesto de reparación, fundamentalmente de los ítems dos, tres y seis de dicho anexo, este Sentenciador constata que el valor de las reparaciones por fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, señaladas en dicho informe pericial, específicamente, las singularizadas como Filtraciones desde techumbre Cielo 3° piso, Fallas en ventanas de PVC y Filtraciones en patio piso - Cielo estacionamiento subterráneo v bodega, que han ocasionado los daños señalados en las letras a, b y c del considerando cuadragésimo, exceden con creces en su valor, al alegado por los demandantes por este concepto, por lo que se accederá a dicha pretensión por la cifra de \$ 12.000.000 alegada, teniendo en consideración sobre el particular, que la presente sentencia al resolver el asunto controvertido, no puede incurrir en el defecto Ultra Petita, esto es, otorgando más de lo pedido por las partes, en conformidad al artículo 768 n° 4 del Código de Procedimiento Civil.

**CUADRAGÉSIMO OCTAVO:** Que en lo que se refiere al daño moral, que los demandantes fundan en dolor, aflicción e impotencia al observar como en el inmueble en que pensaron desarrollar su proyecto de vida fue revelando una serie de fallas y defectos que les hizo y hace dudar de su elección, se dirá que al daño moral, podemos definirlo como aquel que afecta a los atributos o facultades morales o espirituales de la persona. Es el dolor, aflicción, pesar, angustia y molestias síquicas que sufre una persona en sus sentimientos, a consecuencia del hecho ilícito cometido por otro, un hecho que afecta la integridad física o moral del individuo. También se ha dicho que es aquél que proviene de toda acción u omisión que pueda estimarse lesiva a las facultades espirituales, a los afectos o a las condiciones sociales o morales inherentes a la personalidad humana; en último término, todo aquello que signifique un menoscabo en los atributos o facultades morales del que sufre el daño (Corte Suprema, fallo 26 de



agosto de 1941). Como lo ha señalado la I. Corte de Apelaciones en innumerables sentencias, este debe ser determinado rigurosamente por el demandante, indicando en detalle en qué consiste el dolor o aflicción sufrida, y como ha afectado la vida de las personas que lo invocan. A mayor abundamiento, puede este magistrado citar un fallo de la I. Corte de Apelaciones de Valparaíso, de fecha 17 de abril del 2002, que señala "*aun siendo-el daño moral- de difícil cuantificación, debe evaluarse prudencialmente por los tribunales, considerando el daño causado, así como también los antecedentes de que se dispone en autos acerca de los ingresos, bienes y actividades que realiza el demandado*". Al respecto, la demandante lo cuantifica en \$ 22.000.000 y el único medio probatorio que consta en autos para acreditar dicho daño, es la testimonial rendida a folio 39. En ella del relato de la testigo Carolina Nicole Sepulveda Vásquez, vecina de los demandantes preguntada sobre el estado emocional de los actores señala que "responde que la familia de Elías con Tábata, cuando realizaron la promesa de compraventa estaban ilusionados en que era la casa de toda su vida de que su niña tuviera un patio seguro en un cite, luego que se le entrego la casa se vio a Tábata distraída complicada, insatisfecha, angustiada debido a que le entregaron una casa en condiciones no suficientes para una casa nueva". También comparece la testigo Gloria del Pilar Maldonado Burgos, quien preguntada sobre el estado emocional de los actores señala que "se encuentran pena y frustración porque cuando uno se cambia a una casa quiere que este todo bonito y en buenas condiciones y que han padecido molestias e incomodidades porque desde que llegaron a su casa los maestros trabajaban y trabajaban, y solucionaban una cosa y echaban a perder otra cosa, y por lo mismo una pelea o discute con su marido". Al respecto este Sentenciador considera que de las declaraciones formuladas por los testigos no describen con verosimilitud la existencia y magnitud de dichos daños lesivos en sus atributos y facultades morales y espirituales de los actores, sino que más bien, se trata de especulaciones personales de un eventual sentimiento de molestia, por lo que, no pueden establecerse ni aún como base de una presunción judicial, en conformidad al artículo 384 n° 1 del Código de Procedimiento Civil. Además, no están contestes en cuanto al hecho, la forma de afectación sus atributos y facultades morales y espirituales de los actores, ni en sus circunstancias



esenciales, por lo que, menos pueden constituir plena prueba, en conformidad al artículo 384 n° 2 del Código de Procedimiento Civil, razones por las cuales, esta pretensión será desestimada.

**CUADRAGÉSIMO NOVENO:** Que en lo que se refiere a la petición de los demandantes de aplicar a la suma a que se condene a las demandadas el debido reajuste y aplicación de interés corriente, desde el día 6 de junio de 2014, época en que fue entregado materialmente el inmueble, se accederá parcialmente a tal solicitud, ya que si bien en materia de responsabilidad civil rige el principio de reparación plena, con el objeto de restituir el estado de las cosas al momento anterior a la producción del daño, como si este no se hubiera producido. En consecuencia, la aplicación de ambos conceptos, tanto el reajuste como la aplicación del interés corriente, vienen a evitar una desvalorización del dinero producto de los fenómenos inflacionarios y corrigen monetariamente la suma indemnizatoria, no obstante, sólo se acreditó la existencia de un daño emergente como consecuencia de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones., razón por la cual, esta Magistratura ponderó el daño en \$ 12.000.000, pero, no acreditó el desembolso efectivo de dicha suma de dinero emergiendo del patrimonio de los actores a un tercero con el objeto de reparar los daños irrogados, por lo tanto, la aplicación del reajuste y la aplicación del interés corriente a la suma indemnizatoria, se comenzaran a aplicar a contar desde que la sentencia quede ejecutoriada y hasta su pago efectivo.

**QUINCUGÉSIMO:** Que en último término, en conformidad al artículo 18 inciso sexto de la Ley General de Urbanismo y Construcción establece que “Respecto de las responsabilidades, daños y perjuicios a que se refiere este artículo, las personas jurídicas serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil, los que deberán individualizarse en el respectivo permiso de construcción”. En efecto, consta en autos, del documento signado con el número uno del considerando décimo quinto, esto es, Copia digitalizada de escritura pública Compraventa con Mutuo Hipotecario Plus Ramón Sebastián Elías Cabrera y otra a CE Inmobiliaria S.A. y Banco de Chile, suscrita con fecha 30 de mayo de 2014, que en su cláusula trigésima, el arquitecto responsable



del proyecto inmobiliario donde se encuentra el inmueble sub lite, es Luis Eduardo Carreño Urbina. Lo anterior, se ve reforzado a folio 57 en la diligencia de absolución de posiciones solicitada por la parte demandante, compareciendo don Luis Eduardo Carreño Urbina, quien depone al tenor del pliego de posiciones acompañado por el actor: señalando que es arquitecto responsable del proyecto inmobiliario “Condominio Parque Portales Huérfanos” , donde CE Inmobiliaria S.A. es propietario primer vendedor del inmueble sub lite, por lo tanto, es solidariamente responsable con CE Inmobiliaria S.A. por disposición de la ley, por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en la construcción, por lo tanto, don Luis Eduardo Carreño Urbina debe responder en los mismos términos que CE Inmobiliaria S.A. a las sumas a que se les condene en la presente sentencia.

**QUINCUAGÉSIMO PRIMERO:** Que las demás alegaciones y probanzas allegadas al proceso no modifican la decisión adoptada, por lo que su análisis resulta inoficioso, sin perjuicio de haberlas considerado al momento de resolver.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 18 y 19 y demás pertinentes del Decreto con Fuerza de Ley Nro. 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones; artículos 144, 160, 170, 254, 309, 342, 346, 356, 385 y demás pertinentes del Código de Procedimiento Civil; artículos 1437, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 2492, 2514, 2518 y demás pertinentes del Código Civil;

**SE RESUELVE:**

I.- Que **se rechazan las tachas** deducidas por la parte demandante en contra de los testigos Francisco Arturo Bustamante Fernández, Roberto Carlos Labbé Salinas y Jorge Andrés Garcés Morandé, del n° 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil.

II.- Que **se rechazan las excepciones dilatorias de Litis Pendencia** del número 3º del artículo 303 del Código de Procedimiento Civil y **la excepción de la corrección del procedimiento**, del número 6º del artículo 303 del Código de Procedimiento Civil deducidas por la parte demandada.



III.- Que se acoge parcialmente la excepción anómala de prescripción respecto a la acción indemnizatoria por fallas o defectos en la construcción que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras.

IV.- Que se rechaza la excepción anómala de prescripción respecto a la acción indemnizatoria por e fallas o defectos en la construcción de los elementos constructivos o de las instalaciones.

V.- Que se acoge parcialmente la demanda incoada por don Diego Alejandro Sánchez Fuentes, en representación de Tábata Trinidad Insunza Sepúlveda y Ramón Sebastián Elías Cabrera, interpuesta en contra de CE Inmobiliaria S.A., en su calidad de propietaria primer vendedor de la casa número catorce ubicado en el primer, segundo y tercer piso, y los estacionamientos números dieciséis y diecisiete, ubicados en el primer subterráneo, todos del "Condominio Casas del Parque Portales Huérfanos" con acceso principal por Avenida Portales número dos mil ochocientos veintiuno y calle Huérfanos número dos mil ochocientos veinte, comuna de Santiago, Región Metropolitana; y en contra de Luis Eduardo Carreño Urbina en su calidad de arquitecto responsable del proyecto inmobiliario "Condominio Parque Portales Huérfanos" ; por lo que se condena solidariamente a los demandados a indemnizar a los demandantes en \$ 12.000.000 (doce millones de pesos) a título de daño emergente por los costos de las reparaciones de los daños por fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones conforme a lo razonado en el considerando cuadragésimo séptimo, más reajustes e intereses corrientes, desde que la sentencia quede ejecutoriada y hasta su pago efectivo.

VI.- Que se rechaza la demanda en las pretensiones indemnizatorias deducidas por la parte demandante respecto al daño emergente por desvalorización del inmueble y daño moral.

VII.- Que no se condena en costas a los demandados, por no haber sido completamente vencidos.

**NOTIFÍQUESE Y REGÍSTRESE.-**

ROL C-4071-2019

DECTADA POR DON LUIS OSVALDO CORREA ROJAS, JUEZ TITULAR DEL DÉCIMO CUARTO JUZGADO CIVIL DE SANTIAGO.



AUTORIZA PAULINA SAAVEDRA QUINTANILLA, SECRETARIA AD-HOC DEL DÉCIMO CUARTO JUZGADO CIVIL DE SANTIAGO.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del artículo 162 del Código de Procedimiento Civil, en Santiago a 16 días del mes de agosto de dos mil veintidós.



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

A contar del 03 de abril de 2022, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>