

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 1 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia  
JUZGADO : 29° Juzgado Civil de Santiago  
CAUSA ROL : C-8182-2019  
CARATULADO : COMUNIDAD EDIFICIO PUERTO DEL SUR/  
INMOBILIARIA EL PLOMO SPA

Santiago, trece de Abril de dos mil veintitrés

VISTOS:

Ladislao Ureta García, abogado, en representación judicial de la Comunidad Edificio Bitácora, Comunidad Edificio Crucero, Comunidad Edificio Faro, Comunidad Edificio Fragata, Comunidad Edificio Goleta, Comunidad Edificio Timonel, Comunidad Edificio Puerto del Sur, Comunidad Edificio Vela Mayor, Comunidad Edificio Vela de Proa, Comunidad Edificio Velas del Sur y Comunidad Edificio Velas del Norte, todas domiciliadas en Francisco Noguera N° 200, oficina 1201, Providencia, interpone demanda de indemnización de perjuicios, por daños y defectos de construcción, en contra de Inmobiliaria El Plomo SpA, empresa del giro de su denominación, representada por Myriam Pamela Fischmann Torres, domiciliada en avenida Kennedy N° 9070, oficina 1002, piso 10, Vitacura.

Expone que las comunidades que comparecen son, en realidad, un conjunto significativo de propietarios de departamentos del proyecto San Alfonso del Mar, describiendo el condominio y sus particularidades. Precisa que dicho proyecto recién concluyó su ejecución completa el 10 de febrero de 2014 (dos años después de la recepción final del último edificio construido), haciendo notar de entrada que no obstante haberse dividido en etapas (con las que la Inmobiliaria habría pretendido limitar su responsabilidad como propietario primer vendedor, conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la LGUC), en la práctica y por medio de diversas actuaciones, la demandada habría manifestado su voluntad de extender temporalmente su responsabilidad legal hasta que el proyecto estuviese completamente ejecutado.

En línea con lo anterior, plantea que el propio actuar de la demandada habría interrumpido cualquier prescripción iniciada con la obtención de las recepciones finales de cada uno de los edificios que se fueron construyendo desde 1997 hasta 2012, concluyendo que las responsabilidades se encuentran vigentes y pueden ser exigidas.

Subraya que el computo del plazo de prescripción de la obligación de garantía respecto de las fallas y vicios de la construcción de la LGUC, habría sido interrumpido naturalmente por Inmobiliaria El Plomo el 29 de septiembre de 2016, a través del envío de un comunicado -por correo electrónico- a todos los copropietarios de San Alfonso del Mar, en el cual indicó que “de acuerdo a lo



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

comprometido en las reuniones informativas celebradas el día 22 y 27 de septiembre, adjuntamos a este mail la presentación realizada por Inmobiliaria El Plomo Limitada a los copropietarios de San Alfonso del Mar, en la que se da cuenta de la propuesta que INMOBILIARIA EL PLOMO ha manifestado en forma constante desde la primera reunión que sostuvo con los representantes de SAM y sus abogados anteriores... ”.

Destaca que dicho comunicado contiene un link con la denominación “descargar presentación aquí”. El link se encuentra en formato PDF y reconoce una serie de incumplimientos de “Temas Urbanísticos”, obligándose a regularizar lo siguiente: “3.3 TEMAS URBANISTICOS. Estacionamientos en jardines de condominios: Se solicitará un pronunciamiento a la DOM que acredite que los mismos no requieren de ninguna autorización por parte de dicho organismo y se regularizarán: (i) 81 estacionamientos Bitácora. (ii) 41 estacionamientos Vela Proa. (iii) 20 estacionamientos P. del Sur. Regularización Teen Pub: Se solicitará permiso edificación y recepción, y pedirá modificación de copropiedad según acuerde asamblea de Velas del Sur.

Kioscos: Se solicitará permiso de edificación y recepción final si procede. Casetas de Guardias: Se solicitará la regularización de aquellas que no estén comprendidas en el PE de cada Condominio. Terrazas Club Playa: Ocupan bienes comunes, se solicitará permiso de edificación y recepción final si procede, según acuerdo asamblea. Túnel Camino Mirasol Algarrobo: BNUP, Se solicitará la autorización del MOP para la obra de atravesado, ya cuenta con permiso de DOM. Canalización a Laguna Vista: En desuso, se sacarán los ductos existentes. Servidumbres de la parcela 7A: Se deberá modificar el reglamento general con el objeto de declarar las servidumbres que gravan la parcela 7A” (sic).

Agrega un segundo caso de interrupción natural, que habría tenido lugar el 15 de septiembre de 2016, cuando Myriam Fischmann Torres, por Inmobiliaria El Plomo Ltda, envió un comunicado a todos los copropietarios del Condominio San Alfonso del Mar, mediante correo electrónico, en el cual señaló expresamente, según cita: “En razón de que la norma correspondiente al Reglamento de Piscinas fue publicada en el año 2003, y no obstante haber impugnado la aplicación de la norma para estos casos, El Plomo propuso desde el primer minuto el pago de la regularización de las piscinas de los edificios Timonel, Goleta, Puerto del Sur más la regularización de la piscina del Club Playa Sur, construida con posterioridad a dicha fecha, quedando pendiente la del Edificio Crucero en virtud de encontrarse pendiente el fallo judicial de la demanda interpuesta por Crucero sobre la materia. En cumplimiento de dicha propuesta, y en base al valor del presupuesto aprobado por el Edificio Puerto del Sur, El Plomo deja como garantía en Notaría, vale vista por la cantidad de \$148.000.000.-, a la espera de que se acredite por cada comunidad el costo de las obras ejecutadas en cada piscina, para hacer el reembolso correspondiente”.

Estima que este reconocimiento de la obligación de reembolsar los gastos de reparación de las piscinas de Timonel y Goleta, y de la piscina temperada del Club Playa del Pub Bahía Sur, importa una interrupción natural de la obligación de garantía de los vicios de constructivos de las piscinas de las mencionadas comunidades.



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

Código: XDWGXEBGNPS

## «RIT»

Foja: 1

Después de referirse a cada edificio, emprende la denuncia y análisis de los incumplimientos que atribuye a Inmobiliaria El Plomo, comenzando con lo que designa como “Irregularidades urbanísticas en el desarrollo del proyecto inmobiliario SAM”, remitiéndose al Informe Urbanístico encargado a la empresa especializada AC Arquitectos Consultores S.A, precisando las siguientes: Parcela 13: “Estacionamientos Pub Bahía Norte no están regularizados. La ampliación del local comercial se emplazó sobre la servidumbre peatonal otorgada a favor de las demás parcelas al costado de la laguna. El Club Bahía Norte no cuenta con autorización sanitaria para la venta de alimentos”. Parcela 12: “Unidad 66 C se amplió y es usada como 2 estacionamientos. En plano de edificación disponible dicha zona es parte del terreno no construido, es decir, bien común de uso común. Se debe regularizar la situación de uso exclusivo de ese espacio”. Parcela 11: “La subdivisión de un departamento en el Edificio Vela Mayor no fue regularizada ni se separó en la tabla de prorrato de gastos comunes”. Parcela 9: “Kiosco Chiringuito no está regularizado. - La planta elevadora de aguas servidas no está regularizada. Estacionamiento visitas no está regularizado. Portería Norte no está regularizada. Caseta y control de acceso debe regularizarse por tratarse de recintos habitables”. Parcela 8: “Estacionamientos oficinas de administración deberían ser 8 y hay 7. El Club Playa Norte no cuenta con autorización sanitaria para la venta de alimentos y el kiosco del gimnasio no está regularizado. Kiosco exterior Hongo no está regularizado. Camarines y comedor personal SAM no está regularizado. Túnel Estadio Norte no está regularizado. Caseta y control de acceso debe regularizarse, por tratarse de recintos habitables”. Parcela 7A: “No se encuentran regularizadas las servidumbres de tránsito y ductificaciones entre la Parcela 7A y las demás parcelas que componen SAM. La ampliación del Spa ubicado en la Parcela 7A se realizó sobre espacios que son bienes comunes del edificio. El local 01 subterráneo del Edificio Faro corresponde a espacios comunes modificados sin regularizar. Parcela 6: “La bodega del personal de la laguna no está regularizada. Túnel Estadio Sur no está regularizado. Portería Sur no está regularizada. Caseta y control de acceso debe regularizarse por tratarse de recintos habitables”. Parcela 5: “Caseta y control de acceso debe regularizarse por tratarse de recintos habitables”. Parcela 4: “Estacionamiento visitas no está regularizado”. Parcela 14: “Estacionamiento visitas no está regularizado”.

En “otros problemas generales”, refiere los siguientes: “Existen tuberías conectadas entre la laguna de SAM y el proyecto Laguna Vista, que al igual que SAM fue desarrollado por INMOBILIARIA EL PLOMO, las que no cuentan con autorizaciones ni permisos. Los establecimientos comerciales (o kioscos) ubicados al interior de SAM no cuentan con patentes comerciales ni de alcoholes. Para un conjunto de edificios existen discordancias entre el número de estacionamientos informados y los efectivamente construidos. Los estacionamientos para visitas que fueron contemplados en los proyectos aprobados por las autoridades deben ser regularizados. Por ejemplo, en la parcela 10 existen 28 estacionamientos adicionales a la cuota exigida para visitas, los que fueron emplazados en un bien de uso común y no están incluidos en resoluciones, permisos de edificación, ni en el RP de copropiedad de la parcela. Igual situación se da en el caso de la parcela 9, respecto de 54 estacionamientos; en el caso de la parcela 4, para 67 estacionamientos; y, en el caso de la parcela 14, para 33 estacionamientos, incluyendo -de ser necesarias- las mitigaciones que impusiere la autoridad pertinente. Para que los copropietarios de SAM puedan acceder a la playa pública,



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

existe una intercomunicación de aproximadamente 117 metros. Una parte de esa intercomunicación es superficial, y abarca desde el camino Algarrobo-Mirasol hasta el paso peatonal que une al Edificio El Faro con el Edificio Timonel. Otra parte constituye una sección subterránea, que comprende desde el paso peatonal hasta la playa, y pasa por debajo de la laguna del CONDOMINIO. Este atraveso se ubica a lo largo del límite entre el Edificio Faro y el Edificio Timonel, y hasta la fecha no cuenta con permisos, recepción ni servidumbres. No existe un expediente de vialidad que dé cuenta que se haya aprobado el túnel que fue construido por INMOBILIARIA EL PLOMO bajo un camino público”.

En razón de lo señalado, las comunidades solicitan se condene a la demandada a efectuar las regularizaciones necesarias respecto de los bienes de uso común. Lo anterior, de acuerdo con lo señalado en el artículo 1553 N° 1 del Código Civil. Asimismo, planean e indemnice por el retardo en el cumplimiento de sus obligaciones como desarrolladora del proyecto y propietaria primera vendedora, en relación con las exigencias urbanísticas que debió observar.

Como segundo grupo de irregularidades urbanísticas, indica que “las piscinas de tres edificios (Timonel, Goleta y Faro) y la piscina temperada con tobogán no fueron construidas de acuerdo con la normativa vigente”. Al respecto, afirma que no se respetó las normas contenidas en el Reglamento de Piscinas de Uso Público, contenido en el DS. N° 209 del Ministerio de Salud, como tampoco en la construcción de la piscina temperada y del tobogán ubicado en el Edificio Puerto del Sur.

Explica que con la entrada en vigencia del Reglamento de Piscinas, el 8 de noviembre de 2003, se incorporó una serie de exigencias en la construcción de este tipo de bienes. Por ello y a partir de esa fecha, por aplicación del principio de vigencia *in actum* de las normas de derecho público, la demandada debió haber observado tales disposiciones en el diseño y construcción de las piscinas y del tobogán que proyectaba construir en el condominio. Enfatiza que ello era obligatorio, puesto que el Reglamento de Piscinas rige para toda piscina de uso público -sea de uso público general o de uso público restringido- y dentro de esta última categoría justamente se incluyen las piscinas de los Condominios. En cuanto a los toboganes, refiere que éstos fueron considerados expresamente en el artículo 5 N° 4 del Reglamento de Piscinas como bienes sujetos a esa regulación. No obstante lo señalado, Inmobiliaria El Plomo habría hecho caso omiso de la nueva normativa, que se encontraba vigente al momento de construir la piscina de la parcela N° 6, precisando que la soslayó en el caso de la piscina de la parcela N° 5 y que posteriormente lo hizo en la parcela N° 7A. Por si lo anterior no fuese suficiente, acusa que la demandada tampoco cumplió con las disposiciones de ese Reglamento de Piscinas en la construcción de la piscina temperada y del tobogán ubicado en la parcela en que está emplazado el Edificio Puerto del Sur.

Asevera que han sido las comunidades de cada uno de los edificios emplazados en las parcelas afectadas quienes han debido asumir la totalidad de los costos asociados a la regularización de cada una de éstas, así como de la piscina temperada y tobogán, de manera que cumplan con lo dispuesto en el Reglamento de Piscinas.



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

Subraya que a la fecha, las tres piscinas de los edificios afectados por los incumplimientos, más la piscina temperada y el tobogán, se encuentran regularizadas y cumplen con las exigencias señaladas en el Reglamento de Piscinas. En dicha labor las comunidades de los edificios Timonel, Goleta y Faro habrían incurrido en los siguientes costos totales: \$38.060.534, \$38.510.295 y \$34.058.850, respectivamente.

Dice que los costos en que incurrió la comunidad Puerto del Sur para la regularización de la piscina temperada y el tobogán, se acreditarán en la etapa procesal correspondiente.

Por tanto y de conformidad al artículo 1553 N° 3 del Código Civil, pide se condene a la Inmobiliaria al pago de la indemnización de perjuicios correspondiente al daño que ese incumplimiento les ha causado, más la indemnización moratoria.

Se refiere a la responsabilidad de Inmobiliaria El Plomo como propietario primer vendedor, identificando como la fuente de esta responsabilidad el artículo 18 de la LGUC, reiterando que la demandada habría renunciado con sus declaraciones y actuar, a la prescripción que pudiese haber alegado, al asumir una serie de obligaciones, mientras estuvo pendiente la ejecución completa del proyecto de construcción del condominio.

Tratándose de una pretensión de cumplimiento forzado de la obligación y al mismo tiempo una de indemnización de perjuicios, destaca lo establecido en los artículos 1557 y 1551 del Código Civil, en ese orden.

Reprocha que hasta la fecha de interposición de esta demanda, la contraria no habría regularizado las anomalías urbanísticas detectadas en el desarrollo del proyecto, ni reembolsado a las comunidades correspondientes los costos en que debieron incurrir para regularizar las piscinas y el tobogán de acuerdo con la normativa vigente.

Cierra indicando que el hecho de que Inmobiliaria El Plomo haya ejecutado el proyecto San Alfonso del Mar incumpliendo la normativa vigente, sin obtener en muchos casos los permisos necesarios e incurriendo en irregularidades constructivas y de diseño para algunas instalaciones, habría ocasionado un perjuicio moral relevante para las comunidades, al presentarse ello como un hecho noticioso con amplia cobertura que, adicionalmente, sin duda incide también en el valor de la inversión en que incurrió cada copropietario.

Pide expresamente se declare: *“I. Tener por interpuesta acción de cumplimiento forzado e indemnización de perjuicios por incumplimiento de regularizar y obtener los permisos necesarios ante las autoridades competentes, como consecuencia de las anomalías urbanísticas que presenta el proyecto inmobiliario San Alfonso del Mar (...) 1.- INMOBILIARIA EL PLOMO SPA incumplió las obligaciones que se encuentran contenidas en el Reglamento General del CONDOMINIO SAN ALFONSO DEL MAR, en los Reglamentos Particulares de los edificios que conforman este CONDOMINIO, así como en los contratos de compraventa suscritos por los distintos copropietarios que, en su conjunto, forman las COMUNIDADES. En particular, solicitamos declarar que INMOBILIARIA EL PLOMO SPA incumplió su obligación de regularizar y obtener*



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

los permisos necesarios ante las autoridades competentes, como consecuencia de las anomalías urbanísticas que presenta el proyecto inmobiliario San Alfonso del Mar; y, reembolsar a las comunidades correspondientes los costos en que debieron incurrir para regularizar las piscinas y el tobogán de acuerdo con la normativa vigente, y en particular, regularizar ante la DOM de Ilustre Municipalidad de Algarrobo: a.- 81 estacionamientos Bitácora. b.- 41 estacionamientos Vela Proa. c.- 20 estacionamientos P. del Sur. d.- Regularización del Teen Pub: solicitando permiso edificación y recepción, y modificación de copropiedad. e.- Kioscos. f.- Casetas de guardias. J.- Terrazas Club Playa: ocupan bienes comunes y obteniendo permiso de edificación y recepción final si procede. k.- Túnel Camino Mirasol Algarrobo: obteniendo la autorización del MOP para la obra de atravesio. l.- Canalización a Laguna Vista: en desuso, retirando los ductos existentes. m.- Se regularice las servidumbres de la parcela 7A, proponiendo las modificaciones al reglamento general con el objeto de declarar las servidumbres que gravan la parcela 7A". 2.- INMOBILIARIA EL PLOMO SPA deberá, dentro del plazo que (se determine), ordenar ejecutar las obligaciones referidas en el numeral (1). a.- Se condena a INMOBILIARIA EL PLOMO SPA a indemnizar a las COMUNIDADES de San Alfonso del Mar por el retardo en el cumplimiento de las obligaciones referidas en el numeral (1). b.- La discusión sobre la especie y monto de la indemnización demandada por la mora de INMOBILIARIA EL PLOMO en el cumplimiento de las obligaciones referidas en el numeral (1), se reserva para la etapa de ejecución de la sentencia que se dicte en este juicio, o para discutirlo en un juicio diverso, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 173 del Código de Procedimiento Civil.

II. Tener por interpuesta demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad civil extracontractual por vicios constructivos, en contra de la Inmobiliaria El Plomo SpA, persona dedicada al giro de su denominación, representada legalmente por doña Myriam Fischmann Torres, ambos ya individualizados, admitirla a tramitación, y en definitiva acceder a cada una de las siguientes peticiones: (i) Se condene a INMOBILIARIA EL PLOMO SPA a indemnizar el daño emergente a la Comunidad Edificio Timonel; a la Comunidad Edificio Goleta; y a la Comunidad Edificio Faro, por los vicios constructivos de las instalaciones de las piscinas y que fueron regularizados por dichas comunidades en una forma consistente con lo dispuesto en el Reglamento de Piscinas de Uso Público contenido en el DS. N° 209 del Ministerio de Salud del año 2003; (ii) Se condene a INMOBILIARIA EL PLOMO SPA a indemnizar el daño emergente a la Comunidad Edificio Puerto del Sur por vicios constructivos de las instalaciones de la piscina temperada del Club Playa Sur y tobogán, declarándose la existencia de vicios constructivos de esas instalaciones, y que fueron regularizados por dicha comunidad en una forma consistente con lo dispuesto en el Reglamento de Piscinas de Uso Público contenido en el DS. N° 209 del Ministerio de Salud del año 2003; (iii) El monto que se condena pagar a INMOBILIARIA EL PLOMO SPA por concepto de indemnización de los perjuicios señalados en los numerales (i) y (ii), deberá ser debidamente reajustado conforme al Índice de Precios al Consumidor. Asimismo, la demandada deberá pagar los intereses corrientes hasta su pago efectivo, contados a partir de la fecha del incumplimiento; (iv) Conjuntamente, se condena a INMOBILIARIA EL PLOMO SPA a indemnizar a las comunidades de los Edificios Timonel; Goleta; Faro; Crucero y Puerto del Sur, por el retardo en el cumplimiento de la obligación señalada en los numerales (i) y (ii).



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

(v) La discusión sobre la especie y monto de la indemnización demandada por la mora de INMOBILIARIA EL PLOMO en el cumplimiento de la obligación referida en los numerales (i) y (ii), se reserva para la etapa de ejecución de la sentencia que se dicte en este juicio o para discutirlo en un juicio diverso, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 173 del Código de Procedimiento Civil. (vi) Se condena asimismo a INMOBILIARIA EL PLOMO SPA a indemnizar a las COMUNIDADES que conforman el CONDOMINIO SAN ALFONSO DEL MAR, por el daño moral derivado de los incumplimientos señalados en los numerales (I) y (II), como consecuencia del desprestigio y daño a la imagen que ha afectado al CONDOMINIO y a las COMUNIDADES producto de los incumplimientos de la demandada que son materia de la presente acción. (vii) La discusión sobre la especie y monto de la indemnización demandada por el daño moral ocasionado por los incumplimientos de INMOBILIARIA EL PLOMO, descrito en los numerales (I) y (II), se reserva para la etapa de ejecución de la sentencia que se dicte en este juicio o para discutirlo en un juicio diverso, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 173 del Código de Procedimiento Civil.

III. Se condena a INMOBILIARIA EL PLOMO SPA a pagar las costas del juicio” (sic).

Con fecha 21 de marzo de 2019 se notifica la demanda.

Con fecha 27 de marzo de 2019 se lleva a cabo la primera parte de la audiencia de estilo.

Se admite el escrito de contestación que consta en el folio 8, que en lo fundamental señala lo siguiente:

Comienza la parte demandada refiriéndose al proyecto y otras acciones intentadas en su contra, como latamente se explica, oponiendo las siguientes excepciones dilatorias:

i) Incompetencia absoluta, atendido que el Condominio San Alfonso del Mar se encuentra regulado por un Reglamento General, cuyo artículo vigésimo séptimo establece que los conflictos que se susciten entre comuneros o entre éstos y la Administración, en relación a los bienes comunes, se deben resolver por un tribunal arbitral, entendiéndose que por tratarse de un conflicto entre los comuneros y la Inmobiliaria El Plomo, este Tribunal sería naturalmente incompetente para conocer de tal conflicto.

ii) Ineptitud del libelo, por la ausencia de claridad en la exposición de los hechos, puesto que la demanda de autos se construye sobre la base de 3 conceptos: regularizaciones, permisos y autorizaciones, sin que se explique ninguno de ellos ni de qué manera se configuran las supuestas anomalías urbanísticas y vicios de construcción, de conformidad a lo que establece la LGUC, destacando que tampoco se indica cuál es la acción que solicita sea ejecutada por su representada. Por último, plantea que la demanda no contiene un relato y tampoco específica qué normas del Reglamento de Piscinas no habría cumplido el tobogán o la piscina temperada, entre otras deficiencias.



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

iii) Falta de personería y de representación legal para demandar por las Copropiedades Inmobiliarias, atendido que la representación que invocan Braulio Hernández Pizarro y María de la Luz Aguilera Rivera para demandar en representación de los copropietarios de las 11 Copropiedades Inmobiliarias de las cuales son administradores, no permite establecer que es la comunidad, esto es, todos los copropietarios, en tanto comuneros del Condominio San Alfonso del Mar, quienes le otorgan esta facultad de representación. Esto sería aún más evidente si se tiene presente que existe un Administrador General de la Comunidad que forma el Condominio San Alfonso del Mar, por lo que difícilmente se podría entender que los administradores de las Copropiedades Inmobiliarias suplen las funciones del Administrador General en cuanto a la representación que la Ley le otorga.

Pone en relieve que la única calidad que tendrían dichas personas naturales sería la representación legal de las copropiedades inmobiliarias dónde desarrollan sus gestiones. Sólo en el ámbito de dicho régimen de copropiedad, de haber sido designados dichos administradores conforme a las solemnidades previstas en la Ley N° 19.537, tendrían la representación legal para representar judicialmente a dichas copropiedades, en las materias propias de la Ley, según lo establece su artículo 23, insistiendo en que el Reglamento, esto es, el Decreto Supremo N° 46 (publicado en el Diario Oficial el 17 de junio de 1998), define condominio en su artículo 2° como: “las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulada por la Ley”, lo que evidentemente excluiría a los bienes comunes de todo el Condominio San Alfonso del Mar, concluyendo que la comunidad que no se encuentra sujeta al régimen de copropiedad inmobiliaria, sino que al régimen del Reglamento General del Condominio San Alfonso del Mar y al régimen de comunidad civil.

Por tanto, al no tener dicha representación, los mencionados administradores se encuentran disponiendo de la voluntad de personas a las cuales no representan ni pueden representar, extralimitándose de las facultades de sus mandatos, por ejemplo al otorgar mandatos judiciales con el fin de designar abogados patrocinantes para demandar.

iv) Litis pendencia, por cuanto las demandantes pretenderían por la vía de la demanda presentada en autos volver a discutir materias que están siendo conocidas por otros tribunales, precisando que los vicios de la piscina fueron demandados por la Comunidad del Edificio Puerto del Sur, aclarando que dicha demanda está siendo conocida por el 15° Juzgado Civil de Santiago en la causa Rol C-31.450-2016.

v) Corrección del procedimiento, por no ser la materia objeto del procedimiento sumario, enfatizando que ninguna de las peticiones sometidas al conocimiento del Tribunal dice relación con fallas o defectos en la construcción, sino que, por el contrario, con el supuesto cumplimiento de obligaciones de hacer, consistentes en la obtención de permisos, que no constan en ningún contrato, y que supuestamente habría asumido su representada, lo cual no se ajustaría a lo que regula el artículo 18 de la LGUC, sobre defecto estructural, constructivo o en las terminaciones.

Acto seguido opone las excepciones de prescripción, cosa juzgada y transacción.



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

En cuanto a la prescripción, comienza diciendo: “La construcción antojadiza de las demandantes en cuanto a que el plazo de prescripción se iniciaría a contar de dos años después de la Recepción Final del Edificio Puerto del Sur, es completamente improcedente y no tiene sustento legal”.

Al respecto, indica que el plazo de prescripción de este tipo de acciones se contabiliza desde la Recepción Definitiva, parcial o total, que recae sobre la obra cuyos vicios se aleguen, y que computado dicho plazo para cada edificación reclamada en autos, la acción se encuentra prescrita en todos los casos, incluso considerando la tesis de la contraria de que debe computarse la prescripción desde la última Recepción Definitiva.

Asimismo, señala que la supuesta extensión del plazo por medio de otros instrumentos (dos años después de la última recepción), sería un plazo fijado para una obligación de carácter contractual, nacida de un acuerdo celebrado entre las partes el año 2007, no extensible a la responsabilidad de la LGUC, remarcando que la renuncia a la prescripción debe ser expresa.

Precisa que el plazo de prescripción para interponer la acción por supuestos vicios de construcción para los bienes de cada Copropiedad Inmobiliaria que son objeto de la demanda de autos, se debe contabilizar desde la Recepción Final otorgada por la Dirección de Obras Municipales de Algarrobo, para cada edificación. De esta forma, los plazos de prescripción se habrían cumplido en las siguientes fechas:

i) Los 81 estacionamientos Bitácora: La Recepción Definitiva Total del Edificio Bitácora es de fecha 12 de febrero de 1997, por lo que la acción prescribió con fecha 12 de febrero de 2002.

ii) Los 41 estacionamientos Vela de Proa: La Recepción Definitiva Total del Edificio Vela de Proa es de fecha 19 de diciembre de 2000, por lo que acción prescribió con fecha 19 de diciembre de 2005.

iii) Los 20 estacionamientos Puerto del Sur: La Recepción Definitiva Total del Edificio Puerto del Sur es de fecha 10 de febrero de 2012, por lo que acción prescribió con fecha 10 de febrero de 2017.

iv) Kioscos: La Recepción Definitiva Total del Edificio Velas del Sur es de fecha 30 de octubre de 1997, por lo que acción prescribió con fecha 30 de octubre de 2002) y la Recepción Definitiva Total Edificio Bitácora es de fecha 12 de febrero de 1997, por lo que acción prescribió con fecha 12 de febrero de 2002.

v) Piscina Edificio Faro: Recepción Definitiva Total del Edificio Faro es de fecha 3 de junio de 1998, por lo que acción prescribió con fecha 3 de junio de 2003.

vi) Piscina Edificio Timonel: Recepción Definitiva Total de fecha 17 de noviembre de 2004, por lo que acción prescribió con fecha 17 de noviembre de 2009.

vii) Piscina Edificio Goleta: Recepción Definitiva Total Edificio Goleta es de fecha 15 de noviembre de 2005, por lo que acción prescribió con fecha 15 de noviembre de 2010.



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

viii) Tobogán y Piscina Temperada en Edificio Puerto del Sur: Recepción Definitiva Total Edificio Puerto del Sur es de fecha 10 de febrero de 2012, por lo que acción prescribió con fecha 10 de febrero de 2017.

A mayor abundamiento, afirma que la acción de indemnización por vicios de construcción se encuentra prescrita no solo para los casos específicos demandados en autos, sino que también respecto de todas aquellas materias que digan relación con las Copropiedades Inmobiliarias restantes que conforman el Condominio San Alfonso del Mar. En efecto, tales acciones habrían prescrito en las siguientes fechas:

i) Edificio Vela Mayor: Recepción Definitiva Total 21 de julio de 1998 (acción prescrita el 21 de julio de 2003).

ii) Edificio Velas del Norte: Recepción Definitiva Total 8 de febrero de 1999 (acción prescrita el 8 de febrero de 2004).

iii) Edificio Fragata: Recepción Definitiva Total 4 de diciembre de 2002 (acción prescrita el 4 de diciembre de 2007).

iv) Edificio Crucero: Recepción Definitiva Total 31 de diciembre de 2008 (acción prescrita el 31 de diciembre de 2013).

Plantea que siguiendo incluso la argumentación de la contraria, el plazo de prescripción de 5 años debería computarse desde la Recepción Definitiva del último edificio de los 11 que componen el Condominio San Alfonso del Mar. Dicho lo cual, indica que tal recepción definitiva corresponde a la del Edificio Puerto del Sur que, como señalan las demandantes, fue otorgada con fecha 10 de febrero de 2012. En consecuencia, computado el plazo desde el 10 de febrero de 2012, la acción prescribió con fecha 10 de febrero de 2017. Sin perjuicio de ello, la demanda de autos fue interpuesta con fecha 5 de marzo de 2019.

Volviendo sobre la supuesta extensión del plazo por medio de otros instrumentos (dos años después de la última recepción), asevera que la cláusula copiada en la demanda fue extraída de un "Acuerdo" celebrado entre las comunidades del Condominio San Alfonso del Mar con fecha 21 de marzo de 2007 ("Acuerdo 2007"), que fija exclusivamente el plazo en que deberá cumplirse la obligación asumida por su representada de traspasar ciertos bienes, subrayando que no ha manifestado en forma alguna su voluntad de renunciar al plazo de prescripción contenido en la LGUC a su favor, respecto de la responsabilidad legal ahí consagrada.

Concluye indicando que incluso si se considerara que el plazo de prescripción comenzó a correr dos años después de la Recepción Definitiva del último edificio del proyecto (Edificio Puerto del Sur), la fecha desde la cual se computaría el plazo es el 10 de febrero de 2014, venciendo por tanto el día 10 de febrero de 2019 la acción. Por tanto, también en esta hipótesis, al haber sido interpuesta la demanda de autos el día 5 de marzo de 2019, ésta se encontraría prescrita.

En cuanto a la cosa juzgada, sostiene que los supuestos vicios de la piscina del Edificio Crucero ya fueron demandados en otros autos, respecto del cual ya existe sentencia firme y ejecutoriada, y en los cuales el apoderado de las



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

demandantes no efectuó reserva alguna para discutir el monto y especie de los perjuicios en otro juicio diverso.

Refiere que tal demanda se tramitó en primera instancia con el Rol C-890-2013 del Juzgado de Letras de Casablanca.

Por último, en cuanto a la excepción de transacción, relata que parte de la pretensión que se sometió a tramitación ante este Tribunal se encontraba transigida, en virtud de contrato de transacción celebrado por escritura pública con fecha 28 de agosto 2017, celebrado entre las mismas comunidades que aparecen demandando y su representada.

Al respecto, explica que en la transacción se acordó pormenorizadamente la forma en que se materializa el traspaso de ciertos bienes a la comunidad civil, lo que se habría hecho mediante la constitución de comodatos, servidumbres y traspasos en dominio. En lo que dice relación con bienes objeto del presente juicio, se habría acordado lo siguiente:

i) Se traspasaron en dominio los estacionamientos números 23 A, 24 A, 25 A, 26 A, 27 A, 28 A, 29 A, 30 A, 31 A y 32 A del Edificio Velas del Sur, en que se ubica el denominado "Teen Pub" (Cláusula Décima de la Transacción).

ii) Se traspasó en dominio el local comercial denominado "Club Playa" (Cláusula Décima de la Transacción).

Además, destaca que en esta transacción las partes comparecientes declararon y, en consecuencia, confesaron que la Inmobiliaria nunca estuvo en mora en el cumplimiento de sus obligaciones, consignándose que se encontraba realizando gestiones tendientes a materializar el cumplimiento del Acuerdo 2007.

Finaliza indicando que en la misma transacción, en las cláusulas décimo segunda y décimo cuarta, las partes se otorgan el más amplio, completo, total y recíproco finiquito, declarando que nada se adeudan, y que las demandantes recibieron el Teen Pub y el Club Playa a su entera conformidad, renunciando a todos los derechos y acciones.

Contestando derechamente, alega la falta de legitimación activa y pasiva, lo mismo que la ausencia de los requisitos de la responsabilidad civil, entre otros aspectos y por las razones que se puede leer en el escrito, destacando entre éstas que al no existir voluntad de la asamblea de copropietarios, no puede desprenderse ningún interés en la acción ejercida, por lo que no existiría ningún derecho que deba ser jurídicamente protegido y, por ende, la acción no podría prosperar en lo que dice relación con los estacionamientos y kioscos, agregando que su representada no cuenta con los atributos legales para modificar los Reglamentos Particulares de las Copropiedades Inmobiliarias, con el objeto de cambiar el destino de bienes que fueran graficados de forma diversa en los distintos planos, y tratados de cierta forma en los mencionados reglamentos.

Pide se rechace la demanda, con costas.

Con fecha 30 de marzo de 2019 la parte actora se hace cargo de las excepciones opuestas, solicitando que sean desestimadas, salvo la de cosa juzgada, manifestando respecto de los vicios constructivos de las piscinas de la



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

Comunidad Edificio Crucero que reconoce que existe cosa juzgada, desisténdose de esa petición, que efectivamente está cubierta por la sentencia dictada en el juicio Rol C-890-2013 del Juzgado de Letras de Casablanca.

Respecto de la incompetencia aduce que ninguna de las hipótesis previstas en el Reglamento General del Condominio San Alfonso del Mar, hace surgir la cláusula compromisoria, según explica descomponiendo el tenor de la estipulación, concluyendo que la causa de pedir de las indemnizaciones por vicios constructivos reclamados no guarda alguna relación con la calidad de ex administradora de Inmobiliaria El Plomo SpA, enfatizando que los vicios constructivos reclamados en contra de Inmobiliaria El Plomo SpA lo son en su calidad de propietaria primera vendedora y no en su calidad de ex administradora de un condominio.

En relación a la ineptitud del libelo, hace presente que Inmobiliaria El Plomo SpA sabe muy bien lo que ofreció y que sabe muy bien qué se le está pidiendo, ni más ni menos que lo que ofreció. En este sentido, refiere que los correos que originaron obligaciones e interrumpieron naturalmente plazos de prescripción, fueron enviados por la propia demandada a todos los copropietarios de las Comunidades del Condominio San Alfonso del Mar, estimando entonces que no puede decir hoy que no entiende lo que ofreció.

Además, arguye que seguir sosteniendo que las piscinas de los edificios del Condominio de San Alfonso del Mar son privadas y no piscinas públicas de uso restringido, es porfiar contra lo resuelto por la SEREMI de Valparaíso y contra lo que los propios tribunales han resuelto con sentencia ratificada por la Excm. Corte Suprema, y porfiar también contra el tenor expreso de los artículo 1° y 2° letra d), y artículo 1° y 2° transitorio del Decreto Supremo N° 209, publicado en el Diario Oficial el 8 de noviembre de 2003, conforme dice.

En cuanto a la falta de personería o representación legal de los administradores de las comunidades del condominio, señala que las demandantes son las comunidades por vicios contenidos en instalaciones emplazadas en bienes comunes que, en cada caso, se encuentran dentro de sus respectivas parcelas.

Explica que jurídicamente hablando no hay un “Condominio San Alfonso del Mar”, sino que 11 comunidades inmobiliarias, que son las que representa, cada una por separado, aclarando que no se representa a ningún copropietario individualmente considerado o grupo de copropietarios que sean dueño o dueños de una o más unidades vendibles, ya que se estaría representando a las personas jurídicas nacidas de las resoluciones administrativas de la Dirección de Obras Municipales, que acogieron a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria a cada uno de los edificios.

Respecto a la litis pendencia, indica que la excepción sería inexacta, porque el Edificio Puerto del Sur no habría demandado en los autos Rol C-31.450-2016 del 15° Juzgado Civil de Santiago los vicios constructivos de la piscina temperada y del tobogán emplazado en la parcela N° 14.

En cuanto a la corrección del procedimiento invoca el artículo 19 de la LGUC, que expresa que: “Las causas a que dieron lugar las acciones a que se



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

refiere el artículo anterior, se tramitarán conforme con las reglas del procedimiento sumario establecido en el Título XI del Libro III del Código de Procedimiento Civil”.

Concluye entonces que todas las situaciones relativas a vicios de construcción o fallas o defectos no incorporados expresamente en lo que se denomina terminaciones, instalaciones y estructura de una edificación o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos, se tramitan en juicio sumario.

Respecto a la excepción de prescripción, alega que Inmobiliaria El Plomo SpA, sin que se hubiera declarado prescripción extintiva alguna a su favor, interrumpió naturalmente el plazo de prescripción de las acciones por vicios constructivos, enviando a las Comunidades y a los Copropietarios de esas comunidades los correos de fecha 15 y 29 de septiembre de 2016, ya referidos, que vuelve a copiar.

En cuanto a la transacción, señala que lo transigido en la escritura celebrada el 28 de agosto de 2017 ante la Notario de Santiago María Loreto Zaldívar Grass, fue la obligación que contrajo Inmobiliaria El Plomo SpA en el Acuerdo celebrado el 21 de marzo de 2007, por el cual se comprometió a ceder 8 bienes inmuebles, ya sea en dominio o en uso y goce y perpetuo gratuito a las Comunidades del Condominio San Alfonso del Mar, entre ellos el Pub Bahía Norte, el Club Playa, las oficinas de administración de Edificios, el Teen Pub, las canchas de tenis, la cancha de fútbol, el Club Ecuestre y el Driving Range, los que se demandaron en la causa Rol C-31.444-2016 ante el 5° Juzgado Civil de Santiago, y que continuó tramitándose en la causa Rol C-15.062-2019, seguida ante el 29° Juzgado Civil de Santiago, preguntándose: “¿Qué tiene que ver esa transacción con los vicios constructivos y regularizaciones que se reclaman en el presente juicio?”.

Con fecha 8 de abril de 2019 continuó la audiencia de estilo, teniéndose por contestada la demanda y llamándose a las partes a conciliación, sin éxito.

Con fecha 8 de abril de 2019 se recibe la causa a prueba.

Con fecha 11 de abril de 2023 se cita a las partes a oír sentencia.

#### **CONSIDERANDO:**

##### **I. EN CUANTO A LA EXCEPCION DILATORIA DE INCOMPETENCIA.**

**PRIMERO:** Que el tratamiento de la primera dilatoria requiere dejar claramente asentado qué es lo que se discute en este juicio, más allá del tenor nominal de las acciones entabladas.

En este sentido y tal como reconoce la demandante, se persigue una serie de irregularidades urbanísticas en el desarrollo del proyecto San Alfonso del Mar, como lo denomina, invocando la responsabilidad de Inmobiliaria El Plomo en su calidad de propietario primer vendedor, conforme a lo que establece el artículo 18 de la LGUC.

**SEGUNDO:** Que una vez despejado lo anterior, se comprueba que no hay controversia en cuanto a que el Reglamento General del Condominio San Alfonso



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

del Mar contempla una cláusula compromisoria, cuya obligatoriedad y vigencia no es cuestionada por las partes, del siguiente tenor: *“Artículo Vigésimo Sexto. Cualquier duda o dificultad que surja entre las partes con motivo del presente Reglamento o de sus documentos complementarios o modificatorios, ya se refiera a su interpretación, cumplimiento, validez, terminación o cualquier otra causa relacionada con este Reglamento, así como cualquier diferencia que se produzca entre los copropietarios en relación con el presente instrumento, o entre alguno de los copropietarios y la Administración o la Asamblea de Copropietarios, se resolverá mediante arbitraje, conforme al Reglamento del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Santiago A.G. (...)”*.

Ocurre que tal artículo no se puede entender bien sin consultar el *marco general* que se establece en la cláusula cuarta del mismo Reglamento, que reza: *“Por el presente instrumento, Inmobiliaria El Plomo Limitada viene en establecer el siguiente Reglamento General que regula la estructura general del Condominio, las condiciones y requisitos para acceder al mismo, la forma en que los copropietarios ocuparan los bienes destinados a su uso común, el uso de las diversas dependencias e instalaciones y las normas de conducta que deben observarse, la definición de los bienes destinados al uso común, los gastos inherentes a los mismos, la administración del Condominio y, en general, las normas, limitaciones, obligaciones y prohibiciones a que estarán sujetos los adquirentes y poseedores u ocupantes de las viviendas e instalaciones del Condominio”*.

Es igualmente útil tener en cuenta que el Artículo Primero del Título Primero sobre “Disposiciones Generales”, señala expresamente que: *“Las normas de este Reglamento serán obligatorias para toda persona natural o jurídica que adquiera uno cualquiera de los departamentos, bodegas, estacionamientos y habitaciones de servicio o camarines náuticos del Condominio (...)”*.

Cabe destacar que las referencias a “la Administración” deben entenderse realizadas a Inmobiliaria El Plomo, acorde al tiempo en que se produjeron los hechos, cosa que las partes tampoco discuten.

**TERCERO:** Que, en consecuencia, las demandantes no están obligadas a someter el conocimiento y resolución de las acciones intentadas a un tribunal arbitral, comoquiera que el conflicto nada tiene que ver con el ámbito de aplicación del Reglamento General, sino más bien con ciertos y determinados compromisos que habría asumido la demandada.

Por tanto, no habiendo algún “acuerdo” de las partes en orden a sustraer el conocimiento de determinados asuntos litigiosos al conocimiento de la jurisdicción ordinaria y someterlos al juicio arbitral, distintos de los mencionados en el “Artículo Vigésimo Sexto” del Reglamento General, que solo dicen relación con aspectos de organización y funcionamiento, se rechazará la primera dilatoria opuesta.

## **II. EN CUANTO A LA EXCEPCION DILATORIA DE INEPTITUD DEL LIBELO.**

**CUARTO:** Que la ineptitud del libelo, analizada primero en abstracto, fue concebida como herramienta de aclaración o colmado de aquellas demandas que no se entienden bien o que omiten información de relevancia para el ejercicio de



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

una defensa adecuada. Así, por ejemplo, la carencia de peticiones concretas o el olvido de la persona del demandado, son requisitos legales cuya presencia en el texto es exigible por esta vía. Sin embargo, la mirada del Tribunal irá más allá de la simple constatación del requisito ausente, abordando el problema desde una perspectiva más general e integral, en cuya virtud tal elemento pueda desprenderse -o no- de otro, sin dejar de revisar la utilidad -o no- que pudiera reportar a la demandada la explicitación buscada, puesto que si lo echado en falta, por ejemplo, es la profesión u oficio del demandado, quien a la vez contesta -en subsidio- la demanda, tal infracción pasa a ser irrelevante para el que la alega, desde que acepta tácitamente que la demanda está bien dirigida en su contra. A todo lo anterior se debe agregar que no es reclamable por esta vía la veracidad de la información consignada en la demanda, existiendo para ello otros remedios, como la incidencia de nulidad, si procediera, o alegaciones de fondo, como la falta de legitimación, sin perjuicio que una inconsistencia de esa naturaleza pueda traducirse en una dificultad incluso anterior, como la imposibilidad de emplazar a la contraria.

En suma, la ineptitud del libelo está íntimamente ligada con el ejercicio del derecho a defensa por la demandada, quien debe explicar por qué el requisito supuestamente faltante la perjudica.

**QUINTO:** Que, en la especie, cierto es que la extensión de la demanda no se tradujo en una explicación acabada de las supuestas anomalías urbanísticas y vicios de construcción. Sin embargo, no sería justo decir que nada se dice sobre el punto, puesto que en los correos de fecha 15 y 29 de septiembre de 2016, copiados en el escrito, se “enuncia” tales problemas, que posteriormente se aplican al devenir de la relación entre las partes.

En cuanto a las normas del Reglamento de Piscinas que no se habría cumplido, en relación al tobogán y la piscina temperada, cierto es que no se hace una referencia específica, pero ello no quiere decir que la contraria no haya entendido el punto, tanto así que ejerce una defensa.

Por tanto y pese a que la demanda no es generosa en argumentos de fondo, no ha impedido a Inmobiliaria El Plomo SpA defenderse, razón por la que se desestimaré la ineptitud alegada.

### **III. EN CUANTO A LA EXCEPCION DILATORIA DE FALTA DE REPRESENTACION LEGAL.**

**SEXTO:** Que la excepción opuesta supone o precisa de una defectuosa capacidad, personería o representación de las actoras, por lo que su análisis debe concentrarse en dichos aspectos.

**SEPTIMO:** Que, al respecto, el abogado Ladislao Ureta García acompaña al juicio copia autorizada de las escrituras públicas de fecha 21 de noviembre de 2016 y 20 de febrero de 2017, en que María de la Luz Aguilera Rivera y Braulio Hernández Pizarro, actuando en representación de las 11 comunidades de copropietarios, según cada caso, le confieren mandato judicial suficiente para presentar la demanda de autos.



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

Pues bien, el artículo 6° del Código de Procedimiento Civil exige, solamente, que el que comparezca en juicio a nombre de otro en desempeño de un mandato, deberá exhibir el título que acredite su representación, lo que se cumple en estos autos, puesto que el sr. Ureta García así lo hace, que es quien se hace parte en estos autos.

Otras exigencias simplemente se apartan del radio de alcance de la presente dilatoria, diciendo más bien relación con aspectos de fondo, como problemas de legitimación, que también se alegan en la contestación propiamente tal.

Por tanto, se rechazará la tercera dilatoria.

#### **IV. EN CUANTO A LA EXCEPCION DILATORIA DE LITIS PENDENCIA.**

**OCTAVO:** Que ya ha sido aclarado el objeto del juicio de autos. Por lo mismo, el examen de la presente alegación debe comenzar con el estudio de la causa Rol C-31.450-2016, tramitada por el 15° Juzgado Civil de Santiago.

**NOVENO:** Que en esa causa comparece la Comunidad Edificio Puerto del Sur deduciendo demanda de indemnización de perjuicios por fallas y defectos de construcción, en contra de Inmobiliaria el Plomo SpA, Ebco S.A, Fernando Benjamín Fichmann Torres, Hernán Marcos Besomi Tomas y Germán Eguiguren Franke, acusando: *“irregularidades, defectos y errores en la construcción del edificio, en su funcionamiento y en su calidad, todo lo cual da lugar a un grave daño, a la imposibilidad de gozar pacíficamente de éste, la necesidad de incurrir continuamente en reparaciones, cambios o modificaciones y, especialmente, en temer continuamente en la posibilidad de algún acontecimiento que signifique una tragedia irreparable para algún vecino o para el personal que labora en el edificio”*.

Más precisamente, se denuncia defectos y fallas en el sistema eléctrico, en muros y losas, en el sistema de aguas servidas y en la piscina pública de uso restringido del edificio, entre otras.

En relación a la piscina se señala que *“El principal daño que presenta la piscina para adultos son las filtraciones de agua visibles desde el nivel de piso subterráneo, lo que ha afectado a los hormigones de muros, vigas y losas de hormigón armado en este piso; y, a los radieres de hormigón previstos para el tránsito vehicular. Además, las señaladas juntas de dilatación se extienden hasta el edificio Puerto del Sur a través, de los jardines que producto del riego diario filtran también, agua hacia en nivel del piso subterráneo”*.

Agrega la demanda como “Otros daños”, en relación a la piscina, los siguientes: *“Escalas de acero inoxidable no habilitadas para su uso, las cuales a la fecha presentan señalética que restringe su uso totalmente. Transformadores eléctricos para focos submarinos, expuestos a la presencia de humedad por filtraciones de agua de la piscina. Deck de tablonos de PVC con fijaciones deterioradas por corrosión y perfiles de borde también de PVC sueltos con peligro de cortes en los pies de niños y adultos usuarios de la piscina”*.

En la causa en referencia se citó a las partes a oír sentencia con fecha 2 de febrero de 2022, no apareciendo que se haya emitido el fallo.



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

**DECIMO:** Que la jurisprudencia se ha pronunciado respecto a la litispendencia señalando que tiene la significación de juicio pendiente, esto es, de un juicio en el cual no hay sentencia de término, y en el que unas mismas partes han ejercitado unas mismas acciones y si bien la ley no ha definido expresamente lo que debe entenderse por "litispendencia", ni ha señalado los requisitos que deben cumplir los procesos para la procedencia de esta excepción, no obstante, puede sostenerse -como principio general- que su fundamento radica en la necesidad de evitar la duplicidad de la actividad jurisdiccional; impedir la dictación de fallos contradictorios. La voluntad de la ley es siempre mantener la continencia o unidad de la causa. Vela por ella, tanto al instituir la acumulación de autos como al establecer la excepción dilatoria de litispendencia (C. Suprema, 7 julio 1951. R., t. 48, sec. 1, p. 264).

La excepción dilatoria de litispendencia tiene su origen en el principio de que no debe existir más de una relación procesal entre las mismas personas y sobre el mismo objeto, y su finalidad es evitar una dualidad de sentencias sobre un mismo asunto y entre unas mismas partes, lo que, además de ser oneroso para ellas, conduce a una sentencia superflua e inútil, como tendría que ser la última de las que se dicten (C. Suprema, 9 agosto 1951. R., t. 48, sec. 1, p. 405).

**UNDECIMO:** Que revisados los antecedentes y como salta a la vista, se comprueba que ni las partes ni el objeto del juicio -en uno y otro caso- son iguales, por mucho que en ambos se invoque la responsabilidad del propietario primer vendedor, acorde a los artículos 17, 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), razón suficiente para desestimar la excepción en comento.

#### **V. EN CUANTO A LA EXCEPCION DILATORIA DE CORRECCION DEL PROCEDIMIENTO.**

**DUODECIMO:** Que atendido que desde un punto de vista *formal* la demanda se funda expresamente en lo que disponen los artículos 17, 18 y 19 de la LGUC (pese a que en el primer capítulo y en apariencia también se requiere el cumplimiento forzado de las obligaciones que indica, claro que con el propósito de enfatizar un supuesto reconocimiento de la realidad de los vicios o fallas constructivas, *como se comprueba con la defensa desplegada a propósito de la presente dilatoria*, cuando el apoderado de demandantes insiste en ser el procedimiento sumario el aplicable, por sustentarse el litigio en su totalidad en las reglas especiales referidas), se concluye que es entonces el "juicio sumario" -del Título XI del Libro III del Código Adjetivo- el procedimiento indicado, máxime cuando las partes han podido desplegar sus defensas en un juicio que ha devenido *en los hechos* en ser lato, como lo demuestra su extensa tramitación, por lo que se rechazará la dilatoria.

*Se deja constancia que las excepciones de prescripción, cosa juzgada y transacción serán analizadas, según corresponda, conociendo del fondo del negocio jurídico, atendida su naturaleza y forma en que fueron planteadas.*

#### **VI. EN CUANTO A LAS TACHAS.**

**DECIMO TERCERO:** Que la parte demandada (folio 100) alega la inhabilidad relativa del testigo Orlando Enrique Godoy Olgúin, ingeniero, por la



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

causal del artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil, por cuanto el declarante sería propietario de una unidad correspondiente a una de las copropiedades demandantes en el presente juicio, estimando que posee un interés directo en el resultado del juicio.

A dicho incidente se opone la parte demandante, aduciendo que el testigo es copropietario de una de las unidades del Edificio Vela de Proa, pero que él no es demandante en el juicio.

**DECIMO CUARTO:** Que la tacha será acogida, atendido que la circunstancia de ser dueño de un departamento que forma parte de una de las comunidades que está demandando, desde luego que importa un escenario que no puede ser indiferente al declarante, en tanto que una sentencia favorable se traducirá en una serie de beneficios que repercutirán en su patrimonio.

Abona a lo anterior el hecho admitido de haber sido esta persona Presidente del Comité de Presidentes de San Alfonso del Mar hasta 2016, puesto que tal nivel de representación lo involucró más intensamente con los distintos problemas reportados en la demanda de autos.

Por último, no pasa desapercibido que dicho interés también se manifiesta en su propia comparecencia y discurso como testigo.

**DECIMO QUINTO:** Que la parte demandada (folio 100) también alega la inhabilidad relativa de la testigo Isabel Valentina Spencer González, por la misma causal y motivo, por lo que también se acogerá la tacha *-Ubi eadem est ratio, eadem est o debet esse juris dispositio-* por ser copropietaria de una de las unidades del Edificio Crucero, lo cual deja al descubierto un interés evidente en el resultado del juicio, toda vez que las mejoras e indemnizaciones perseguidas la beneficiarán, al menos indirectamente.

## VII. EN CUANTO AL FONDO.

**DECIMO SEXTO:** Que normalmente las sentencias enuncian y/o copian la prueba producida en el juicio, pese a que la ley no lo exige.

De hecho, el artículo 170 del Código de Procedimiento Civil señala que las sentencias contendrán: "(...) 4°. *Las consideraciones de hecho o de derecho que sirven de fundamento a la sentencia*".

Por su parte, el auto acordado de la Excm. Corte Suprema sobre la forma de las sentencias dispone sobre la materia: "6° *Enseguida, si no hubiere discusión acerca de la procedencia legal de la prueba, los hechos que se encuentren justificados con arreglo a la ley y los fundamentos que sirvan para estimarlos comprobados, haciéndose en caso necesario la apreciación correspondiente de la prueba de autos conforme a las reglas legales*".

Es por todo lo anterior y la circunstancia de ser particularmente abundante la prueba documental rendida, que solo se copiará aquella que se estime indispensable para la decisión, sin perjuicio que la valoración se extenderá a la totalidad de la rendida.



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

Solo así se evita –al decir de los sres. Ministros que suscribieron el Auto Acordado de 1920- transcribir íntegramente o en parte las solicitudes o “*memoriales*” que hayan presentado los litigantes, en referencia a lo que antiguamente se conocía como mamotretos.

**DECIMO SEPTIMO:** Que, por tanto, se deja constancia del hecho de haberse acompañado por la parte demandante, entre muchos otros, los siguientes documentos:

Folios 52 y 58:

a) Copia de impresión de correo electrónico enviado por Orlando Godoy (ogodoy@proter.cl) a Sergio Majilis (sergiomajilis@gmail.com), Ladislao Ureta (uretaladislao@gmail.com), Alejandra Vacher (avacher@southtelecom.cl), Enrique Heine (eheine@forjados.cl) y Jesús Calvo T. (jesus.calvo@csam.cl), de fecha 9 de septiembre de 2016, con el asunto: “Propuesta de IEP - entregada al Comité de Presidentes”, del siguiente tenor: “Estimados: Creo conveniente llevar la propuesta de IEP por si alguien sale con este tema. Aunque no fue una propuesta formal con una carta dirigida a los presidentes, solo se entregó una copia de una presentación. Saludos, Orlando Godoy”.

b) Copia de impresión de cadena de correos entre Miriam Fischmann T. (mirfisch@inplomo.cl), Alejandra Vacher (avacher@southtelecom.cl), Sergio Majilis (sergiomajilis@gmail.com), Ladislao Ureta (uretaladislao@gmail.com), Enrique Heine (eheine@forjados.cl), Jesús Calvo T. (jesus.calvo@csam.cl) y Orlando Godoy (ogodoy@proter.cl) de fecha 29 de septiembre de 2016, con el asunto: “Información Importante Inmobiliaria El Plomo propuesta realizada hoy a la comunidad y la entregada por FF en Mayo pasado”, del siguiente tenor: “(...) de acuerdo a lo comprometido en las reuniones informativas celebradas el día 22 y 27 de septiembre, adjuntamos a este mail la presentación realizada por Inmobiliaria El Plomo Limitada (INMOBILIARIA EL PLOMO) a los copropietarios de San Alfonso del Mar (SAM), en la que se da cuenta de la propuesta que INMOBILIARIA EL PLOMO ha manifestado en forma constante desde la primera reunión que sostuvo con los representantes de SAM y sus abogados anteriores (...). En dicha presentación se alude a los siguientes “temas urbanísticos”: “Estacionamientos en jardines de condominios: Se solicitará un pronunciamiento a la DOM que acredite que los mismos no requieren de ninguna autorización por parte de dicho organismo y se regularizarán: (i) 81 estacionamientos Bitácora. (ii) 41 estacionamientos Vela Proa. (iii) 20 estacionamientos P. del Sur. Regularización Teen Pub: Se solicitará permiso edificación y recepción, y pedirá modificación de copropiedad según acuerde asamblea de Velas del Sur. Kioscos: Se solicitará permiso de edificación y recepción final si procede. Casetas de Guardias: Se solicitará la regularización de aquellas que no estén comprendidas en el PE de cada Condominio. Terrazas Club Playa: Ocupan bienes comunes, se solicitará permiso de edificación y recepción final si procede, según acuerdo asamblea. Túnel Camino Mirasol Algarrobo: BNUP, Se solicitará la autorización del MOP para la obra de atravesado, ya cuenta con permiso de DOM. Canalización a Laguna Vista: En desuso, se sacarán los ductos existentes. Servidumbres de la parcela 7A: Se deberá modificar el reglamento general con el objeto de declarar las servidumbres que gravan la parcela 7A” (sic).



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

c) Copia de impresión de correo electrónico enviado por Miriam Fischmann T. (mirfisch@inplomo.cl) a “edificiopuertodelsur@gmail.com”, de fecha 15 de septiembre de 2016, con el asunto: “Propuesta Inmobiliaria El Plomo a San Alfonso del Mar”, del siguiente tenor: “(...) queremos dar pasos concretos, y ejecutar la propuesta que el Plomo hizo desde el primer minuto de las negociaciones relativa a materializar el Acuerdo suscrito con las comunidades el 21 de marzo de 2007, respecto de la cual la administración general nunca dio respuesta, e ignoramos si fue comunicada a todos los copropietarios. Para ello, se dejarán los contratos que materializan dicho Acuerdo en Notaría. 1.- Con esta fecha hemos dejado en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, debidamente firmadas por los representantes del Plomo las siguientes escrituras públicas con el fin de que sean suscritas válidamente por los representantes legales de cada una de las comunidades (...) En razón de que la norma correspondiente al Reglamento de Piscinas fue publicada en el año 2003, y no obstante haber impugnado la aplicación de la norma para estos casos, el Plomo propuso desde el primer minuto el pago de la regularización de las piscinas de los edificios Timonel, Goleta, Puerto del Sur más la regularización de la piscina del Club Playa Sur, construida con posterioridad a dicha fecha, quedando pendiente de la del Edificio Crucero en virtud de encontrarse pendiente el fallo judicial de la demanda interpuesta por Crucero sobre la materia. En cumplimiento de dicha propuesta, y en base al valor del presupuesto aprobado por el Edificio Puerto del Sur, El Plomo deja como garantía en Notaría, vale vista por la cantidad de \$148.000.000.-, a la espera de que se acredite por cada comunidad el costo de las obras ejecutadas en cada piscina, para hacer el reembolso correspondiente”.

**DECIMO OCTAVO:** Que la parte demandante también rindió otras pruebas.

Testimonial (folio 100).

Manuel Arnoldo Mediano Flores, ingeniero, quien declara que el proyecto inmobiliario turístico llamado Complejo San Alfonso del Mar es un proyecto desarrollado bajo la Ley General de Urbanismo y Construcción, en que el desarrollador o inmobiliaria construye varios bienes inmuebles y los vende por unidad independiente. Por lo tanto, no existe un contrato de servicio o de construcción entre las partes, sino que uno de compraventa regido por la ley y las normas atinentes.

En cuanto al cumplimiento o incumplimiento de la demandada del contrato y los hechos que lo configuran, el testigo declara que sí hay incumplimientos, precisando que se incumplió un acuerdo del año 2007 que decía relación con el traspaso de bienes existentes en el Condominio a la comunidad San Alfonso del Mar, luego de dos años de recibido el último edificio. Asimismo, incumplimiento en la solución de fallas urbanísticas reconocidas y acreditadas ante la Inmobiliaria El Plomo, y falta de regularización de las piscinas de cada edificio por incumplimiento del Decreto Supremo N° 209 del Minsal, que dice relación con las piscinas públicas de uso restringido.

Respecto a los perjuicios, señala que los bienes que debían ser traspasados, tenían un valor de cerca de 2500 millones de pesos de la época de la demanda.



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

*Respecto de los vicios constructivos, dice que no tiene el detalle, porque eran regularizaciones urbanísticas ante la Dirección de Obras de la Municipalidad de Algarrobo.*

En cuanto a las piscinas, refiere que el costo aproximado de la regularización de cada una bordeaba los 47 millones de pesos, costo en que tuvo que incurrir el Edificio Crucero, del cual (el testigo) fue copropietario y tuvo que financiar.

*Indica conocer estos detalles en su calidad de ex propietario y ex integrante del Comité de Administración del Edificio Crucero por muchos años.*

En materia de repreguntas, se pide al testigo que aclare si sabe si existió un contrato de construcción entre Inmobiliaria El Plomo y alguna constructora de la plaza para llevar a cabo el proyecto San Alfonso del Mar, a lo que responde que la existencia del contrato no le consta, pero que se desprende de la relación de la Inmobiliaria con los copropietarios que sí tenía una relación contractual con la constructora a cargo del proyecto. También se le pregunta sobre qué pasó con el resto de las comunidades distintas de Crucero, en relación a la regularización de las piscinas, contestando que a pesar de que Inmobiliaria El Plomo se comprometió ante la comunidad, en general, de San Alfonso del Mar, de regularizar las piscinas de cada edificio, que fueron sumariadas por la Seremi de Salud y producto de ese sumario fueron clausuradas todas, las comunidades se vieron obligadas a financiar la regularización de estas instalaciones que fueron vendidas en conjunto.

Confesional (folio 172).

Comparece Álvaro Alberto German Gómez Katz, representante legal de la demandada a la época de la diligencia, a quien correspondía concurrir por tratarse de la declaración del contendor y *no de un testigo*, en los términos del artículo 385 del Código de Procedimiento Civil, quien legalmente juramentado expone:

Señala no estar en condiciones de contestar, atendido que asumió la representación legal de la empresa a mediados de febrero de 2022, manifestando desconocer los hechos que se mencionan, por ser previos a su asunción como representante.

Pericial (folio 194).

Informe confeccionado por Paola Biancani Bello, perito judicial arquitecto.

Se establece dentro del informe que su objeto es informar respecto de lo solicitado por la demandante a folio 66 en escrito de fecha 21 de abril de 2022, que solicita: *“a) si los estacionamientos en los jardines del Condominio San Alfonso del Mar tienen permiso de edificación y recepción final, y el valor económico de su regularización; b) si el Teen Pub tiene permiso de edificación y recepción final, y el valor económico de su regularización; c) si los kioscos del Condominio San Alfonso del Mar tienen permiso de edificación y recepción final, y el valor de la obtención del permiso de edificación y de la recepción final ante la Dirección de Obras; d) si las Terrazas del Club Playa gozan de permiso de edificación y de recepción final, si acaso requieren de permiso y de recepción final, y su valor económico; e) si el Túnel de Camino Mirasol que da acceso a la*



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

Código: XDWGXEBGNPS

## «RIT»

Foja: 1

*cancha de fútbol del Condominio San Alfonso del Mar, tiene permiso de edificación y recepción final de obras del MOP, y el valor económico de su regularización; y, f) si existen servidumbres constituidas sobre la Parcela 7A que la graven, correspondiente a la parcela donde se encuentra emplazado el Edificio Faro, y si es necesario constituir las desde el punto de vista urbanístico, y el valor económico de su regularización”.*

Se consigna que dicho informe contempla un análisis de los antecedentes recopilados en terreno (punto 3.1, 3.2 y 4.1 del informe), de los antecedentes obtenidos en la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Algarrobo (punto 3.3 del informe), de los antecedentes obtenidos en el Conservador de Bienes Raíces de Casablanca (punto 3.4 del informe) y de los antecedentes de la causa.

Entre sus conclusiones se indica lo siguiente:

1. Que respecto de los estacionamientos en superficie se encontró una diferencia en 5 parcelas entre los estacionamientos contabilizados en terreno y los recepcionados y acogidos a copropiedad inmobiliaria. Esto ocurre en las Parcelas 14, 4, 9, 10 y 13 y que en la Parcela 8 se contabilizaron la misma cantidad de estacionamientos que en el Plano de Copropiedad, sin embargo, se apreciaron algunos de ellos modificados en su nomenclatura o en su definición. En total, explica que de los 705 estacionamientos totales, 482 cuentan con recepción y están acogidos a la copropiedad. Indica que los honorarios del profesional arquitecto responsable que los regularice ante la DOM. serían de aproximadamente UF 250, y que un eventual ingreso de un IMIV (Informe de Mitigación de Impacto Vial) podría suponer UF 650 adicionales.

2. Que el recinto denominado Teen Pub no cuenta con Permiso de Edificación ni Recepción Final. Lo anterior ni como parte de los permisos de la parcela correspondiente, ni como obra menor posterior, y que el recinto, por sus características y destino, se constituye como superficie edificada, por lo que requiere de permiso y posterior recepción final de dichas obras, señalando un valor referencial de la regularización del recinto de UF 2.783.

3. Que los tres kioscos con requerimiento de pericia se encuentran habilitados y cumpliendo funciones en cada uno de sus emplazamientos. Uno como bodega y los otros dos como equipamiento comercio y servicios de alimentación, y que según los antecedentes revisados, ninguna de estas construcciones posee los mencionados permisos ni recepciones requeridos, ni como parte de las obras recibidas para cada parcela correspondiente, ni como obra menor posterior. Indica un valor aproximado de regularización de UF 68.

4. Que las obras identificadas en este Informe como Terrazas Club Playa corresponden a modificaciones de espacios exteriores, jardines, elementos de ornato y funcionales, considerando la conectividad y accesibilidad universal en espacios exteriores de uso común de la Parcela 8, y que en estas obras no se registran aumentos de superficie respecto de lo indicado en la documentación de permisos y recepción de la parcela, y que además no se cuenta con permisos ni recepciones de ninguna de estas obras exteriores. Se indica que el valor de la elaboración del expediente y presentación a la respectiva DOM. correspondería a un valor no superior a las UF 90.



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

5. Que los túneles Camino Mirasol objeto de pericia cuentan con el respectivo Permiso de Obra Nueva y Recepción Final por parte de la DOM. de Algarrobo. Hace presente que no cuentan con autorización de la Dirección de Vialidad del MOP, pero que dicha autorización no sería requerida para estas obras, de acuerdo a lo señalado por el Decreto 236 del 11.08.89 y dado su emplazamiento en el área urbana, ya que al incorporarse el sector al área urbana la tuición de los bienes nacionales de uso público pasa al municipio.

6. Que las servidumbres sobre Parcela 7 A se encontrarían graficadas en el llamado "Plano de Servidumbres en Parcela 7 A y 7 B" inscrito en el C.B.R. como Plano N° 251 del año 1996. Explica que se constató en visita a terreno que existe un paso entre las parcelas en condición distinta a lo graficado en dicho plano y que de acuerdo a datos que señala la servidumbre sujeto de esta pericia no estaría constituida, sin perjuicio de las servidumbres vigentes de otras parcelas que sí incorporan a la Parcela 7 A o en su defecto al Edificio Faro.

**DECIMO NOVENO:** Que, por otra parte, la demandada acompañó, entre muchos otros, los siguientes documentos:

Folio 76:

1. Copia de escritura pública repertorio N° 13.585/2017, intitulada: "Transacción San Alfonso del Mar", de fecha 28 de agosto de 2017, otorgada ante la Notario Suplente María Loreto Zaldívar Grass, de la 28° Notaría de Santiago. Comparecen, por una parte, los presidentes de cada condominio-edificio y sus administradores (Edificios Vela de Proa, Bitácora, Velas del Sur, Vela del Norte, Vela Mayor, Faro, Timonel, Goleta, Crucero, Puerto del Sur y Fragata), todos ellos como únicos miembros del cuerpo colegiado "Comité de Presidentes", y éstos a su vez en representación del Condominio San Alfonso del Mar, como "La Comunidad", y la Inmobiliaria El Plomo, representada por Myriam Pamela Fischmann Torres.

En lo atinente, se transcribe las siguientes estipulaciones:

*"SEGUNDO: (...) Tres.- Los comparecientes suscribieron por instrumento público de fecha 21 de marzo de 2007, otorgado ante don Sergio Henríquez Silva, notario público titular de la 12° Notaría de Santiago, Repertorio N° 1219-2007, un acuerdo y compromiso, en adelante el "ACUERDO", en el cual daban solución a los temas que se indicaron en el mismo. En el Acuerdo la inmobiliaria se obligó en favor del Condominio San Alfonso del Mar, integrado a esa fecha por las Copropiedades de los Edificios Bitácora, Velas del Sur, Vela Mayor, Velas del Norte, Vela de Proa y Fragata, a realizar el traspaso del dominio o del uso y goce de los bienes indicados en el punto 18, sección III del referido acuerdo (...)"*

*"(...) QUINTO: Transacción. Las partes dejan constancia que, si bien es cierto, todos los comparecientes han realizados gestiones tendientes a materializar el cumplimiento de los acuerdos previamente suscritos por las partes en lo relativo al traspaso en dominio o uso y goce en forma gratuita y perpetua de los bienes y derechos gravados con el modo de destinarlos al objeto que en cada caso tienen, individualizados en la cláusula tercera precedente a favor del Condominio San Alfonso del Mar en su conjunto, hasta la fecha las partes no han acordado una forma determinada para materializar este traspaso o la constitución*



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

*de estos derechos. Para ello, con el objeto de poner término al conflicto respecto a la forma y condiciones en que se materializa esta obligación y de precaver un litigio, conflictos y/o litigios eventuales o futuros, de conformidad a lo establecido en los artículos 2446 y siguientes del Código Civil y sin que bajo ninguna circunstancia alguna constituya reconocimiento de culpa, dolo o responsabilidad de alguna de las partes comparecientes (...)*”.

*“(...) SEPTIMO: Renuncia de Acciones. En virtud de la transacción referida precedentemente y sin que ello importe una declaración, reconocimiento o aceptación de responsabilidad para ninguna de las partes, éstas han acordado a modo de concesiones recíprocas (...)*”.

*“(...) DECIMO CUARTO: Finiquito. El Condominio San Alfonso del Mar, las Copropiedades SAM e Inmobiliaria El Plomo SpA, vienen en otorgarse el más amplio, completo, total y recíproco finiquito, declarando que se encuentra plenamente cumplido el Acuerdo referido en el punto tres de la cláusula segunda de este instrumento, respecto de todas y cada una de las obligaciones que se deriven del mismo, que nada se adeudan por dicho concepto, declarando que no tienen reclamo alguno que formular una respecto de la otra. Las partes recién mencionadas renuncian a todos los derechos y acciones que la ley les confiera, sean civiles, criminales o de cualquier otra índole con ocasión de los actos, contratos y hechos objeto de la presente transacción (...)*”.

Folio 78:

Copia de informe denominado “Análisis vicios de construcción San Alfonso del Mar”, confeccionado por Francisco Baranda Pons, ratificado por esta persona según consta en el folio 98, en el cual se consigna como objeto determinar si el proyecto San Alfonso del Mar, desarrollado por Inmobiliaria El Plomo SpA, tiene los vicios de construcción indicados por las demandantes en la causa Rol C-8182-2019 del 29° Juzgado Civil de Santiago, a que se refiere el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, es decir, si las pretensiones de dicha demanda se ajustan al marco normativo vigente y lo establecido en el artículo antes citado. Agrega que el informe solamente abordará la temática técnica de lo que es un vicio de construcción, concepto que se encuentra definido en nuestro marco legal urbanístico, estableciendo con claridad las consideraciones de estos vicios.

Dentro de sus conclusiones se establece que de acuerdo con la información tenida a la vista, todas las edificaciones tienen permiso de edificación, recepción final y certificada su copropiedad inmobiliaria, por lo que el ciclo del proyecto fue cerrado en su totalidad, siendo traspasado a los propietarios.

En lo pertinente se consigna que los requerimientos de la demanda no se ajustan a los conceptos señalados en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y que el relato de los defectos señalados corresponde a alteraciones de la copropiedad, donde los copropietarios son los responsables de admitirlas.

**VIGESIMO:** Que, asimismo, la parte demandada rindió otras pruebas.

Testimonial (folio 98).



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

Francisco Erick Baranda Pons, quien debidamente juramentado expresa que de acuerdo a la información entregada y que tuvo a la vista, la empresa cumplió con el contrato establecido (aunque señala no recuerda con exactitud).

Indica que imagina que el problema legalmente debe ser más complejo, pero desde el punto de vista técnico urbanístico son dos situaciones independientes. La primera tiene que ver con el proceso de solicitud de permisos de edificación y recepciones finales, esto es, cuando un desarrollo pide un permiso de edificación las Direcciones de Obras tienen que verificar que para su recepción final efectivamente sea coincidente con el permiso de edificación obtenido. Lo segundo dice relación con la copropiedad, con diferencias que se producen posteriormente a la entrega del proyecto y que se relacionan con la copropiedad y su reglamento.

*Argumenta que a su juicio Inmobiliaria El Plomo cumplió con el proceso establecido en la LGUC, y que lo que ocurrió posteriormente tiene que ver con situaciones que debieron haber sido administradas por la copropiedad de acuerdo a su reglamento.*

Señala que esto le consta porque realizó el informe urbanístico y tuvo a la vista los números de los permisos y recepciones, comprobando que el proceso de permisología estaba completo y cerrado, por lo cual infiere que las alteraciones posteriores corresponden a actos que no son de los que debiese ejecutar Inmobiliaria El Plomo, sino que los propietarios a través de la administración de la copropiedad.

Plantea que para emitir el informe tuvo a la vista los permisos de edificación y recepción final de cada uno de los edificios del condominio San Alfonso del Mar, que desglosa en su informe, agregando no saber quien construyó los 81, 41 y 20 estacionamientos específicos sobre los cuales se le pregunta, afirmando que cuando se habla de estacionamientos en superficie se habla de demarcaciones y no de construcciones propiamente tales, esto es, una definición de espacio de cabida de vehículo.

Colige de lo anterior que en la problemática expuesta lo que se señala como incumplimientos de construcción son eliminación de estacionamientos ocupación de jardines, como estacionamientos distintos a los que se aprobaron en el permiso de edificación y su recepción. Por lo tanto, las alteraciones son posteriores y no corresponden a construcciones sino a distribuciones distintas.

Señala que no recuerda los números exactos relativos a los estacionamientos, pero que se refiere a ello en detalle en su informe. Asimismo, indica no haberse constituido físicamente en el condominio, pero declara estar familiarizado con la obra. Agrega no haber revisado ni las servidumbres ni las autorizaciones del MOP, enfatizando que el hecho de entregarse la recepción final implica que las servidumbres y autorizaciones del MOP estaban perfectamente constituidas/otorgadas.

En cuanto a las canalizaciones en beneficio de otros condominios, explica que en caso de existir desconoce la función exacta de ellas, pero que si se hicieron con el proyecto son parte de éste y, por tanto, si quisieran retirarse al ya



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

haber sido entregado el proyecto forma parte de los bienes comunes y corresponde a la copropiedad.

Explica haber revisado muchos antecedentes relativos a las piscinas hace un par de años, y que al respecto sería importante tener presente que para nuestro sistema normativo las piscinas no requieren permiso, y que los reclamos tenían que ver en algunos casos con instalaciones que según recuerda no requieren permisos, al igual que algunas terrazas o kioscos, por lo que no se trataría de un vicio constructivo.

En cuanto a la responsabilidad del primer vendedor y del constructor respecto a las instalaciones de la piscina, dice que no le corresponde emitir juicios personales respecto de lo que señala nuestro marco legal ni reglamentario en la actualidad, ni tampoco responsabilidad o no respecto a productos entregados como parte de un proyecto inmobiliario, solo reitera que las piscinas no requieren permiso de edificación y que, por tanto, no entran en el proceso de autorización del permiso.

*Ya finalizando, admite que no recuerda lo establecido en el Decreto Supremo 209 del año 2002, relativo a las piscinas de uso público restringido.*

Pericial (folio 173).

Informe confeccionado por Macarena Vitta Espinoza, perito judicial arquitecto.

Se establece dentro de la finalidad y contexto del informe que fue solicitado por Inmobiliaria El Plomo por escrito de fecha 25 de abril de 2022, a fin de que la perito arquitecto determine: 1. Existencia o inexistencia de los vicios demandados en estos autos; 2. Si aquéllos constituyen o no vicios de construcción; 3. Si corresponden a regularizaciones exigibles a Inmobiliaria El Plomo; 4. El estatuto de prescripción de los mismos por aplicación de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; y 5. Si corresponden a bienes de la comunidad San Alfonso del Mar o a alguna de las 11 copropiedades, conforme a los certificados y planos de copropiedad.

Todo en relación a la ejecución del proyecto San Alfonso del Mar y en el contexto de la demanda de la causa Rol C-8182-2019 del 29° Juzgado Civil de Santiago, cuyo argumento legal se refiere al artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Se consigna que el presente informe analiza detalladamente aspectos técnico-legales, con el fin de determinar la procedencia o no de vicios respecto a la normativa vigente. En este sentido, se analiza exclusivamente lo que respecta a las materias de arquitectura y construcción, las que se encuentran normadas en la Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC), la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC), además de la antigua Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria y la nueva Ley N° 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria.

En cuanto a sus conclusiones señala:

1. No existen vicios en el proyecto San Alfonso del Mar, por cuanto la Dirección de Obras Municipales de Algarrobo otorgó Certificado de Recepción



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

Definitiva de los 11 edificios tras acreditar que todo lo construido correspondía a lo aprobado en los Permisos de Edificación y sus modificaciones.

2. Incluso de existir vicios, sería posible determinar que éstos no corresponderían a fallas o defectos en la construcción que puedan ser abarcados en el artículo 18 de la LGUC utilizado para la demanda que motiva el informe.

3. Incluso de existir vicios fallas o defectos en la construcción del artículo 18 de la LGUC, considerando los plazos de prescripción establecidos en dicho artículo y las fechas de otorgamiento de los Certificados de Recepción Definitiva de los edificios de San Alfonso del Mar, no tiene dudas de que toda acción relativa a dicho artículo se encuentra prescrita.

4. No procede responsabilizar a Inmobiliaria El Plomo por la tramitación y obtención de nuevos permisos municipales que informen de alteraciones o cambios, debido a que corresponden a alteraciones de la copropiedad, materia que requiere acuerdo de la asamblea extraordinaria de copropietarios.

**VIGESIMO PRIMERO:** Que, así las cosas, corresponde valorar “todas” las probanzas rendidas por las partes, comenzando por los instrumentos. En este sentido, no se registran impugnaciones fundadas en causal legal y acogidas respecto de ninguno de los que fueron puestos en conocimiento de la contraria, ni alegaciones respecto de las virtudes formales de los públicos. Ahora bien, consta en autos el reconocimiento del informe denominado “Análisis vicios de construcción San Alfonso del Mar”, confeccionado por Francisco Baranda Pons, ratificado por esta persona ante estrados (folio 98), observándose que dicho informe tiene la pretensión de ser una suerte de peritaje, sin que pueda ser tenido en esa condición, por lo que será considerado, aunque inseparable del testimonio de su autor.

Además, deben tenerse por tácitamente reconocidos los instrumentos privados que puestos en conocimiento de una de las partes, no fueron objetados.

En consecuencia, se reconoce a los instrumentos señalados el valor probatorio que la propia Ley les atribuye, según su naturaleza, salvo los privados emitidos por terceros y que no fueron ratificados en juicio.

Mención aparte ameritan las impresiones de los correos de 9 y 29 de septiembre de 2016, que dan cuenta de un par de comunicaciones entre las partes, que no obstante ser documentos privados, deben ponderarse con el valor de escritura pública, precisamente por no haber sido impugnados.

Esto, porque el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil indica pautas procesales para establecer el reconocimiento de los documentos privados presentados al juicio, pero su valoración se encuentra contenida en normas del Código Civil.

Con todo, no está de más recordar que los instrumentos públicos acompañados -como la transacción de fecha 28 de agosto de 2017- hacen plena fe en cuanto al hecho de haberse otorgado, gozando de una verdadera presunción de autenticidad tanto respecto del hecho de haber sido dados por las personas que comparecen, como -en su caso- de haber sido autorizados por la persona que



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

actúa como ministro de fe pública. Además, los instrumentos públicos hacen plena fe en cuanto a su fecha.

Por otro lado, los testimonios de Manuel Arnoldo Mediano Flores (folio 100) y Francisco Erick Baranda Pons (folio 98), presentados por las partes demandante y demandada, respectivamente, quienes saben de los hechos por haber sido propietario y ex integrante del Comité de Administración del Edificio Crucero, el primero, y por haber realizado el informe denominado “Análisis Vicios de Construcción San Alfonso del Mar”, el segundo, impresionaron como veraces, en atención a la solvencia de sus explicaciones, y porque admitieron desconocer ciertos aspectos consultados, lo cual impregna de autenticidad de sus dichos, por ser lo normal y esperable, debiendo dejarse sentado que sus declaraciones muchas veces son en realidad opiniones, lo que se tendrá en cuenta en su momento.

Por tanto, se valora cada una de estas versiones con arreglo a lo que dispone el artículo 384 N° 1 del Código de Procedimiento Civil, en lo concerniente a *los hechos* que relatan antes que a sus opiniones.

Para ello se tiene en cuenta que la imparcialidad es una característica en el testigo que dice relación con su neutralidad o falta de designio anticipado en favor o en contra de alguien. En ausencia de imparcialidad el testigo no puede ser considerado fidedigno, es decir, digno de fe, creíble. Pero no basta que el deponente sea imparcial para ser fidedigno, pues es preciso que, además, su relato sea verídico, es decir, que en el mismo se diga verdad, entendida ésta, sin entrar en espesuras filosóficas, como la correspondencia entre la representación mental de la realidad en el sujeto con los hechos que describe. Ahora bien, la manera más segura de conocer si el testigo dice verdad en el proceso civil es contrastar críticamente la expresión de su representación mental de la realidad con la demás prueba rendida en autos. Si es concordante, puede afirmarse que su relato es verídico. Si, por el contrario, es inconsistente con el resto de la prueba, puede concluirse que su declaración no es verídica.

Es por estas razones que se valora sus dichos como una presunción judicial, que no se tiene por plena prueba por diferir en un aspecto de importancia, cual es la existencia o no de los permisos y autorizaciones que concentran el debate de autos.

Por otro lado, la confesional de Álvaro Alberto German Gómez Katz, representante legal de la demandada, simplemente nada aportó para el esclarecimiento de los hechos.

Respecto de los informes periciales, *apreciados conforme a las reglas de la sana crítica* y comenzando por el elaborado por Paola Biancani Bello (folio 194), solicitado por las actoras, este sentenciador discrepa de algunas de sus reflexiones, especialmente cuando entra al área jurídica, como sucede -por ejemplo- cuando señala que las terrazas del Club Playa no precisan de un permiso, invocando el artículo 5.1.2. N° 8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para luego afirmar que se debe presentar un expediente en la Dirección de Obras correspondiente, lo cual se observa como una contradicción manifiesta, máxime cuando no se aporta otros elementos que permitan entender dicha dicotomía.



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

Algo similar ocurre con el caso del túnel del Camino Mirasol, puesto que primero reconoce que se cuenta con los permisos de rigor, para luego plantear la alternativa de solicitar un permiso de concesión precaria, lo que derechamente no se entiende, y lo que es peor, tampoco se explica.

En fin, el peritaje aporta datos esclarecedores pero también otros que tienden a confundir, lo que hace dudar acerca del esmero empleado en su estudio y confección, lo mismo que respecto de la objetividad de sus conclusiones.

Por último, respecto del informe evacuado por Macarena Vitta Espinoza, solicitado por la demandada, también arquitecto, se observa que -a diferencia de lo constatado en el otro estudio- no existen contradicciones o afirmaciones carentes de desarrollo, compartiéndose sus conclusiones, particularmente cuando identifica la presencia de “alteraciones o cambios” posteriores en la copropiedad, que excluyen la responsabilidad del propietario primer vendedor.

Adicionalmente, los fundamentos esgrimidos por la informante se entienden bien y revelan una mirada de conjunto y unitaria del asunto, proporcionando al jurisdicente elemento de convicción de relevancia para la decisión.

En suma y conforme a lo estatuido en el artículo 425 del Código de Enjuiciamiento Civil, estos informes hacen un análisis completo, sin desligarse del encargo efectuado en cada caso, pareciendo más débil el primero, en razón de las diferencias y discordancias reparadas.

**VIGESIMO SEGUNDO:** Que, entrando de lleno en el fondo, conviene volver la mirada y escrutar el sentido y razón de ser de la prescripción, que no es otro que la certeza y estabilidad de las relaciones jurídicas.

Para que la prescripción opere, son exigencias: primero, la inactividad del acreedor, el cual deja de ejercer un derecho del cual es titular; y, segundo, que dicha inactividad se mantenga por el tiempo que la ley prescribe. De lo dicho resulta que la prescripción es una sanción para el acreedor que deja transcurrir el tiempo sin ejercer el derecho del cual era titular y, a su vez, constituye un beneficio para el deudor desde que al acogerse a tal institución le permite eximirse del cumplimiento de la obligación que le correspondía.

A los requisitos mencionados deben agregarse los siguientes: que la acción sea prescriptible, esto es, que legalmente sea posible que se extinga por su no ejercicio; que el deudor que desee aprovecharse de la prescripción la alegue, por cuanto no puede ser declarada de oficio, y que la prescripción no se encuentre interrumpida, suspendida, ni renunciada.

**VIGESIMO TERCERO:** Que conforme se ha venido diciendo, las acciones deducidas se fundan expresamente en lo que disponen los artículos 17, 18 y 19 de la LGUC. La relevancia de esta constatación estriba en que la referencia al cumplimiento forzado de ciertas obligaciones no muda el origen y naturaleza del litigio, como se comprueba con la defensa desplegada a propósito de la dilatoria de “corrección el procedimiento”, cuando el apoderado de demandantes insiste en ser el procedimiento sumario el aplicable, por sustentarse el litigio en las reglas especiales referidas. *De hecho, si no se entendiera así, el “juicio sumario” simplemente no sería el aplicable*, conclusión que se ve reforzada con la simple



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

enunciación -a modo de epígrafe- en el “*Por tanto*” del artículo 1489 del Código Civil, precepto que no se incluye en el capítulo destinado a la responsabilidad jurídica de la Inmobiliaria ni se aborda otra vez en el extenso libelo.

Por consiguiente, se debe estar a lo normado en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), que en materia de prescripción señala 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 a la estructura soportante del inmueble.*

*2. En el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.*

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

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

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

Cabe dejar apuntado que, en la especie, no hay discusión de que el plazo aplicable es el de 5 años previsto en el N° 2 del precepto copiado, toda vez que las “fallas o defectos” denunciados dirían relación con “*elementos constructivos o de las instalaciones*”.

**VIGESIMO CUARTO:** Que la prueba producida permite tener por acreditado que la “*recepción definitiva total*” de los siguientes edificios se verificó en las fechas que en cada caso se indica: i) Edificio Bitácora el 12 de febrero de 1997; ii) Edificio Velas del Sur el 30 de octubre de 1997; iii) Edificio Faro el 3 de junio de 1998; iv) Edificio Vela Mayor el 21 de julio de 1998; v) Edificio Velas del Norte el 8 de febrero de 1999; vi) Edificio Fragata el 4 de diciembre de 2002; vii) Edificio Vela de Proa el 19 de diciembre de 2000; viii) Edificio Timonel el 17 de noviembre de 2004; ix) Edificio Goleta el 15 de noviembre de 2005; x) Edificio Crucero el 31 de diciembre de 2008; y, xi) Edificio Puerto del Sur el 10 de febrero de 2012.

La “*recepción definitiva total*” de cada uno de estos edificios abarca, por cierto, los estacionamientos, piscinas y otras instalaciones mencionadas en la demanda”.

**VIGESIMO QUINTO:** Que, en consecuencia, es irrefutable que el quinquenio señalado en la ley se consumió bastante antes del hito



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

correspondiente a la notificación de la demanda de autos, el 21 de marzo de 2019, en todos los casos.

Por tanto, se pasará a emitir pronunciamiento respecto de las tesis de las actoras en esta materia y, particularmente, respecto de la interrupción natural sostenida.

**VIGESIMO SEXTO:** Que las demandantes, admitiendo que los edificios “se fueron construyendo desde el año 1997 hasta el año 2012”, afirman, sin embargo, lo siguiente: “Dada su magnitud, dicho proyecto recién concluyó su ejecución completa en el mes de 10 de febrero del año 2014” (sic).

Para justificar dicha discrepancia (de 2 años), argumentan que la Inmobiliaria “comprometió su responsabilidad con las comunidades “mientras esté pendiente la ejecución completa del proyecto de construcción del Condominio San Alfonso del Mar”, entendiéndose que ello ocurriría hasta que se produjera uno cualquiera de los siguientes hechos: i) hasta los dos años siguientes, contados desde la fecha de recepción final del último edificio del proyecto SAM (...).”

Al respecto, un primer error es dar un tratamiento de conjunto a las distintas edificaciones, en circunstancias que cada una tiene una fecha de recepción particular, que es a lo que se refiere el artículo 18 de la LGUC.

Por otro lado, no es cierto que esta sentencia deba considerar una extensión en 2 años del “plazo de inicio” del término liberatorio, en atención a ser éste uno legal, mientras que el invocado de naturaleza contractual, no estando permitido a las partes innovar en dicha materia, en ningún sentido, *precisamente por ser de reserva legal*.

Con todo, del examen de los antecedentes y, en particular, de la “Transacción San Alfonso del Mar” de fecha 28 de agosto de 2017, que se remite al acuerdo de 21 de marzo de 2007, no aparece que la demandada formule alguna renuncia respecto del plazo “legal” de prescripción, ni podía hacerlo en ese entonces, atendido que la renuncia solo puede tener lugar una vez cumplida la prescripción, no antes.

Lo que *sí hay* es un compromiso de traspasar el dominio o el uso y goce de los bienes que indica en un plazo de dos años, tal y como reconoce Manuel Arnoldo Mediano Flores, testigo de las actoras, lo que por cierto nada tiene que ver con la pretendida extensión del plazo de prescripción aplicable, de 5 a 7 años, y una afirmación compartida que reza así: “(...) *sin que ello importe una declaración, reconocimiento o aceptación de responsabilidad para ninguna de las partes*”.

**VIGESIMO SEPTIMO:** Que, asimismo, las demandantes sostienen que se interrumpió naturalmente el plazo de prescripción, por causa del envío a las comunidades y los copropietarios de los correos de fecha 15 y 29 de septiembre de 2016, ya copiados y valorados.

En estas comunicaciones -cabe recordar- la demandada alude al cumplimiento de una propuesta consistente en “*el pago de la regularización de las piscinas de los edificios Timonel, Goleta, Puerto del Sur más la regularización de la piscina del Club Playa Sur*”, haciendo presente que por haber un juicio



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

pendiente con incidencia en la materia, *“El Plomo deja como garantía en Notaría, vale vista por la cantidad de \$148.000.000.-, a la espera de que se acredite por cada comunidad el costo de las obras ejecutadas en cada piscina, para hacer el reembolso correspondiente”*.

La demandada también se refiere a *“(…) lo comprometido en las reuniones informativas celebradas el día 22 y 27 de septiembre”* (sic), adjuntando una presentación sobre *“temas urbanísticos”*, reiterando que se trabajará para regularizar y obtener las autorizaciones o pronunciamientos administrativos que indica.

**VIGESIMO OCTAVO:** Que el reconocimiento expreso o tácito de la obligación por parte del deudor es suficiente para que se interrumpa el plazo de prescripción, pero solamente si el reconocimiento se produce entre el tiempo que va desde que se hizo exigible la obligación y el vencimiento del término legal de prescripción establecido (artículo 2518 del Código Civil).

*“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, Las Obligaciones, Ediar Conosur, pág. 781).

Sin embargo, al hacer valer lo que consideran un reconocimiento de la supuesta obligación, *las demandantes sacan de contexto los correos de la demandada*.

En efecto, dichas comunicaciones se refieren a *“las negociaciones relativas a materializar el Acuerdo suscrito con las comunidades el 21 de marzo de 2007”*, tal y como se lee en el correo electrónico enviado por Miriam Fischmann T. (mirfisch@inplomo.cl) a “edificiopuertodelsur@gmail.com”, de fecha 15 de septiembre de 2016, con el asunto: “Propuesta Inmobiliaria El Plomo a San Alfonso del Mar”, de modo que solo buscan implementar un arreglo de antigua data, debiendo ponerse en valor que en ninguna línea se lee el algún reconocimiento de responsabilidad, ni explícita ni implícitamente, acorde a los fundamentos jurídicos de las acciones deducidas, sino más bien la voluntad de cerrar un largo capítulo de disensos.

Por consiguiente y conforme a lo reflexionado precedentemente, no cabe sino concluir que la alegación de interrupción natural de la prescripción efectuada por las demandantes es desacertada, toda vez que las impresiones de las comunicaciones referidas no pueden considerarse actos que importen un reconocimiento de alguna deuda basada en fallas o defectos constructivos atribuibles objetivamente a la Inmobiliaria, porque ésta no lo dice así formalmente ni se deduce de sus dichos.

En consecuencia y porque las acciones se sustentan en tener la demandada la calidad de propietario primer vendedor, conforme lo establece el artículo 18 de la LGUC, tal y como se lee en el capítulo: “III. LA RESPONSABILIDAD JURÍDICA DE INMOBILIARIA EL PLOMO”, lo cierto es que notoriamente transcurrieron más de 5 años de inactividad (sea que se cuente desde la recepción definitiva, total o parcial, como es debido, y con mayor razón desde el acuerdo de 21 de marzo de



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

2007) hasta la notificación de la demanda (el 21 de marzo de 2019), imponiéndose la necesidad de consolidar la situación jurídica, puesto que tal y como se refiere en la demanda y se copió más arriba, *los edificios se construyeron entre los años 1997 y 2012*, pasando más de diez años -desde la recepción, que es lo que manda perentoriamente la ley- en la mayoría de los casos.

**VIGESIMO NOVENO:** Que, congruente con todo lo anterior y por ser inoficioso, no se hará otro pronunciamiento respecto del fondo, sin olvidar que la demandante se allanó a la excepción de cosa juzgada respecto de los vicios constructivos de las piscinas de la Comunidad Edificio Crucero, reconociendo que se dictó sentencia sobre la materia por el Juzgado de Letras de Casablanca, en causa Rol C-890-2013.

Con todo, solo a mayor abundamiento y a la luz de la prueba rendida, no se acreditó suficientemente la existencia de vicios encasillables en la figura del artículo 18 de la LGUC (así, por ejemplo, la obtención de permisos o regularizaciones no clasifican como fallas o defectos constructivos), *como lo corrobora la circunstancia innegable de haberse otorgado certificado de recepción definitiva a todos los edificios y sus instalaciones*, lo cual -unido a lo dispuesto en los artículos 144 y 145 de la misma ley- permite suponer que las construcciones se ajustaron a los permisos de edificación concedidos y sus modificaciones, de manera que alteraciones ulteriores -como las operadas por los copropietarios en los estacionamientos o en virtud de cambios regulatorios- simplemente no son imputables ni exigibles al propietario primer vendedor (véase el artículo 14 de la Ley N° 21.442), sin que corresponda convertir una manifestación de buena voluntad -que se arrastra desde marzo de 2007- en una obligación de aquellas a que se refiere el precepto indicado, porque no se ha asumido responsabilidad alguna, prevaleciendo el estatuto invocado.

**TRIGESIMO:** Que la prueba no considerada especialmente en nada influye en la decisión que se hará, por ser innecesaria, debiendo estarse las partes a las razones por las que se acogerá la alegación de prescripción y rechazará la demanda.

**TRIGESIMO PRIMERO:** Que la parte demandante deberá soportar las costas del juicio, por haber sido vencida.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1437, 1698 y siguientes, 2492, 2503, 2514 y 2518 del Código Civil; 17, 18, 19 y 20 de la LGUC; y, 92, 144, 170, 177, 342, 346 N° 3, 358 N° 6, 384 N° 1, 399, 425 y 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

- I. Que se rechaza las dilatorias de incompetencia, ineptitud del libelo, falta de personería, litis pendencia y corrección del procedimiento.
- II. Que se acoge las tachas alegadas respecto de los testigos Orlando Enrique Godoy Olguín e Isabel Valentina Spencer González.
- III. Que se acoge la excepción de prescripción y, en consecuencia, se rechaza la demanda.
- IV. Que no se hará otro pronunciamiento respecto del fondo, por ser inoficioso.



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

Código: XDWGXEBGNPS

«RIT»

Foja: 1

V. Que se condena en costas.

Regístrese, notifíquese y oportunamente archívese.

Rol C-8182-2019

**DICTADA POR DON MATIAS FRANULIC GOMEZ, JUEZ TITULAR DEL  
VIGESIMO NOVENO JUZGADO CIVIL DE SANTIAGO.**

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, trece de Abril de dos mil veintitrés**



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

Código: XDWGXEBGNPS