

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 11° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-30204-2019
CARATULADO : LUCERO/INMOBILIARIA PIACENZA LIMITADA

Santiago, treinta de marzo de dos mil veintiséis.

Visto:

Que, compareció don **Nicolás Muñoz Montes**, abogado, en representación convencional de don **Mauricio Alejandro Lucero Vargas**, ambos domiciliados en calle Alcántara N°200, oficina 401, comuna de Las Condes, quien dedujo demanda de indemnización de perjuicios por calidad en la construcción en contra de **Inmobiliaria Piacenza Limitada**, sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por don **Roberto Fleiderman Barchaj**, ingeniero civil industrial, ambos domiciliados en Avenida Andrés Bello N°1245, oficina 705, comuna de Providencia y solicitó que en definitiva que se le condenare al pago de \$150.000.000.- por concepto de indemnización de perjuicios.

En cuanto a los hechos, manifestó que la demandada ejecutó un proyecto inmobiliario denominado Piacenza N°11337, previa aprobación de la fusión de dos inmuebles aprobada por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes, según plano aprobado, con el numero S-7734, archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, bajo el N° 47.926 con fecha 25 de enero de 2013.

Afirmó que la demandada encargó la ejecución de las obras de dicho proyecto a la Constructora M3 S.A., respecto de la cual se emitió la recepción final total bajo el número 296 de 17 de junio de 2015, emanado de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes, protocolizado en la Notaría de Santiago de don Cosme Fernando Gomila Gatica, con fecha 25 de junio de 2015, repertorio número 6463.

A su vez, señaló que don Mauricio Lucero adquirió la propiedad del departamento N°56 del Edificio Piacenza N°1137, en virtud de contrato de compraventa con mutuo hipotecario celebrado con Inmobiliaria Piacenza Limitada, según consta en escritura pública de fecha 26 de agosto de 2015, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash.



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

Código: QQUSCXEFUTX

Sobre ello, manifestó que el inmueble de propiedad de su representado se ubicaría debajo de la piscina del edificio, lo cual sumado a los defectos constructivos del edificio le habría causado graves perjuicios.

Así, refirió que a causa de una construcción deficiente que no cumplía con los estándares necesarios para la aislación acústica de una estructura de esa naturaleza, cada vez que se utilizaba la piscina, se emitían ruidos hacia el departamento del Sr. Lucero, propagándose a través de la estructura de losa, lo cual se encontraría acreditado en el informe acústico efectuado por el Laboratorio CPIA de Mediciones Acústicas, en el cual se informó que el ruido superaba ampliamente la presión sonora máxima admisible según la ordenanza comunal y el Decreto Supremo N°38/11 del Ministerio del Medio Ambiente, la cual debía ser de 55 decibeles en los dormitorios, pero en su caso había registrado 62 decibeles.

Hizo presente que había una problemática adicional al ruido, consistente en las vibraciones producidas por el uso de la piscina, lo cual se producía porque la losa estaba conectada directamente con el departamento, sin que existieran medidas suficientes de amortiguamiento.

Adujo que todo lo anterior, además de constituir una infracción a la normativa vigente, particularmente a la Ordenanza Comunal de Sonidos y Ruidos de la Comuna de Las Condes, le habría generado múltiples perjuicios a su representado, los que provendrían directamente de las fallas en la construcción.

En cuanto al derecho, manifestó que de conformidad al DFL N°458 de 1975, se incorporó un régimen especial de responsabilidad por actividades de la construcción que se superpondría al sistema del Código Civil, el cual estaría inserto en los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante LGUC).

También, refirió que la causal invocada del régimen demandado correspondía a aquella establecida en el numeral 2 del artículo 18 de la LGUC, relacionada a las fallas o defectos de los elementos constructivos y de las instalaciones, razón por la cual la acción impetrada en autos prescribía en 5 años contados desde el certificado de recepción final de la obra, el que fue extendido el día 17 de junio de 2015.



A su vez, manifestó que, de conformidad a la norma precitada, el responsable y legitimado pasivo de todos los daños y perjuicios que provinieran de dichas fallas correspondía al propietario primer vendedor, siendo el legitimado activo cualquiera de las víctimas de dichos daños, en el caso de marras, el actor en su calidad de habitante y propietario del inmueble.

Por otra parte, señaló que LGUC estableció una responsabilidad estricta del propietario primer vendedor respecto de las víctimas, o sea, no tendría relevancia como el defecto o falla llegó a producirse, bastando solo verificar su existencia. En dicho caso, quien encarga la construcción asumiría los riesgos por los defectos de la misma, incluso frente a futuros propietarios, aun cuando no hubiese vínculo contractual directo, por lo que, el actor quedaría liberado de probar dolo o culpa en la conducta del demandado puesto que lo que importa, sería la existencia de la falla o defecto.

Respecto de la falla de construcción alegada, su representado tenía la razonable expectativa que el departamento que adquirió no presentara la contaminación acústica de la cual adolece, al exceder los decibeles permitidos por la normativa vigente, producida por las características propias de la construcción.

En dicho sentido, expresó que lo defectuoso se enmarcaba en la adecuación a los estándares vigentes de calidad, dentro de los cuales el artículo 9 de la Ordenanza sobre Sonidos y Ruidos de la comuna de Las Condes, establece que estos no debían ser mayores a 55 y 60 decibeles, dependiendo la zona, desde 7 a 21 horas y no mayores a 45 decibeles, dependiendo la zona, desde las 21 a 7 horas.

Por lo demás, de conformidad al artículo 7 del D.S. 38 del año 2011, los niveles de presión sonora no podrían exceder de los valores que iban de 55 a 70 decibeles, dependiendo la zona, desde las 7 a 21 horas y de 45 a 70 decibeles, dependiendo la zona, desde las 21 a 7 horas.

Sobre ello, refirió que cotejados dichos niveles con los obtenidos por el laboratorio CPIA de mediciones acústicas, era evidente que el departamento N°56, perteneciente a la zona I, no participaba de los



estándares de calidad fijados por la regulación vigente, pues en 2 sitios de medición dio un valor de 62 decibeles, en circunstancias que el máximo permitido en horario diurno era de 55 decibeles, lo cuales cedería por mucho el nivel de presión sonora máxima permisible, razón por la cual se debería concluir que el departamento N°56 no cumpliría con los estándares de calidad exigidos por la ley.

Con relación a los perjuicios demandados, manifestó que, debido a los defectos de aislación de la vibración y ruido, la propiedad se habría desvalorizado en \$50.000.000.-.

Además, señaló que, su representado habría sufrido junto a su familia un daño moral consistente en la perturbación cotidiana de su tranquilidad, su bienestar psicológico, su reposo, su privacidad, y en definitiva de su salud, lo cual avaluó en la suma de \$100.000.000.-

El **7 de enero de 2020**, se notificó la demanda de conformidad a lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

El **12 de enero de 2020**, compareció don **Juan Pablo Montiel Vergara**, abogado, en representación de la demandada, **Inmobiliaria Piacenza Limitada**, sociedad del giro de su denominación, todos con domicilio para estos efectos en Av. Andrés Bello número 2687, piso 24, comuna de Las Condes, quien ingresó al juicio de marras minuta escrita, mediante la cual opuso en lo principal excepción de incompetencia del tribunal; en el primer otrosí excepción de falta de legitimación pasiva; y en el segundo otrosí, la contestación de la demanda.

Respecto de la **excepción de incompetencia del tribunal** deducida en lo principal de su minuta escrita, refirió que el conflicto que se pretendía ventilar en el juicio de marras correspondía a una materia entregada para el conocimiento exclusivo de los Jueces de Policía Local, pues la supuesta falla o defecto de los elementos constructivos se fundó en la presión sonora que recibiría el departamento con base en la ordenanza y el decreto supremo que solo regulan la emisión del sonido, pero en ningún caso establecerían estándares constructivos de insonorización.

Refirió la importancia de aquello para entender que el *quid* de la controversia planteada por el demandante correspondería a los ruidos



emitidos por la piscina del edificio, lo cual se podría producir por el funcionamiento de la piscina en sí o por su uso por parte de los copropietarios. Al respecto, señaló que cualquiera fuera el caso, ambas situaciones escaparían del conocimiento de esta magistratura, ya que, el primer caso correspondería a una situación de ruidos molestos, y en el segundo, a problemas propios de la vecindad, cuyo conocimiento correspondería al Juzgado de Policía Local competente, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 23 de Ordenanza Municipal sobre Sonidos y Ruidos de la comuna de Las Condes -normativa que citó el demandante en su libelo-, y lo establecido en el artículo 23 de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria.

En dicho sentido, solicitó que esta magistratura se declarare incompetente para conocer del conflicto ventilado, condenando expresamente en costas a la demandante.

En cuanto a la **excepción de falta de legitimación pasiva** opuesta en el primer otrosí de la minuta, refirió que la demanda se debía deducir en contra del emisor del sonido, y su representada no era la generadora del sonido, ya fuere que este proviniera por el funcionamiento de la piscina en sí, o que este proviniera del uso de esta por parte de los copropietarios del edificio donde residía el demandante.

Al respecto, solicitó que se declarase que su representada carecía de legitimación pasiva respecto del conflicto que se ventiló, condenando expresamente en costas a la demandante.

Con relación a la **contestación de la demanda** evacuada en el segundo otrosí de la minuta, solicitó el total rechazo de la demanda con expresa condena en costas.

Al respecto, refirió que el demandante omitió una serie de antecedentes relevantes que permitirían entender correctamente lo que ocurría en la especie.

Así, señaló que, dada la profesión del demandante, de piloto comercial, lo cual no señaló en su libelo, este tenía horarios atípicos de descanso, razón por la cual le molestaba que los copropietarios utilizaran la piscina en los horarios habilitados para aquello, en circunstancias que al



comprar el departamento el demandante sabía dónde se emplazaba su departamento y de igual forma optó por comprar ese y no otro.

También, manifestó que el primer informe acústico que se realizó en el inmueble del demandado estableció que la presión sonora del inmueble era mucho menor a la que indicó en su demanda, ya que, el Sr. Lucero se puso en contacto con el área de postventa y solicitó que su inmueble fuera revisado, en atención a que consideraba que el ruido de la piscina era excesivo, a lo cual accedió su representada, en virtud de lo cual encargó un informe técnico a Inmobiliaria y Proyectos Acústicos Limitada. Esta última realizó las mediciones a comienzos del 2018, con la participación directa del demandante, haciendo funcionar la piscina y solicitándole al actor que hiciera uso de ella, de lo cual resultó un informe evacuado en mayo de 2018, que recibió su representada en conjunto con el demandante, concluyéndose que el sonido emanado de la piscina era de 51 y 53 decibeles, en dos puntos de medición.

En tanto, señaló que ninguno de los demás propietarios y/o arrendadores de los departamentos emplazados en el quinto piso del edificio habría realizado algún reclamo por el ruido de la piscina, de los usuarios de esta o del uso de la terraza.

A su vez, manifestó que el comprador se habría comportado como un comprador complejo, al negarse a recibir el departamento por existir una desviación de milímetros entre las barandas del balcón.

Sostuvo que era dudoso que el actor dedujera la demanda una vez transcurridos 3 años desde que adquirió el inmueble y no antes.

Agregó que la verdadera incomodidad del demandante era que la comunidad del edificio usare la piscina en las horas habilitadas para dicho efecto.

Por otra parte, expuso que no se cumplirían los requisitos para la procedencia de la responsabilidad civil, pues la contraria no se hizo cargo del estatuto de responsabilidad civil por el cual demandó, sin perjuicio que ninguna de las dos se configuraría en la especie, pues, de haberse demandado la responsabilidad contractual la demandante no adujo incumplimiento contractual alguno y de ser bajo el estatuto de la



responsabilidad extracontractual, tampoco se cumpliría con haberse acreditado el incumplimiento con el artículo 18 de la LGUC, por cuanto no se explicó en el libelo cuales eran los defectos o fallas en los elementos constructivos, en circunstancias que además, su representada no solo dio cabal cumplimiento a la normativa, las exigencias urbanísticas y constructivas en el inmueble del demandado, sino que además realizó mayores trabajos no exigidos por la ley.

Además, sostuvo que no existiría daño, en circunstancias que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 18 de la LGUC lo indemnizable es el daño, no bastando con la sola verificación de fallas o defectos en los elementos constructivos.

Sobre ello, también manifestó que la demandante solo indicó cifras atribuidas al daño alegado, sin que se mencionara ninguno de los requisitos del daño ni como llegó a dicha cuantificación, razón por la cual, no cumpliría con el requisito de certidumbre del daño. Por lo demás, el demandante ni siquiera distinguió cuales eran las fuentes del ruido, por lo que no era posible saber con certeza si su alegación provenía directamente de la supuesta falla o defecto constructivo que imputó a su representada. Todo lo cual dirime del principio de reparación integral del daño, al no encontrarse determinado.

Agregó, que la demandante no se hizo cargo de la naturaleza de los daños patrimoniales reclamados, en virtud de lo cual se ratificaría su inexistencia, pues no distinguió si constituían un daño emergente o lucro cesante, limitándose a expresar una cifra.

En cuanto al daño moral, señaló que al demandante se limitó a utilizar una fórmula genérica para definir el daño moral sufrido, dando cuenta una vez más que este no existiría.

El **13 de enero de 2020**, se llevó a efecto la audiencia de contestación y conciliación, en la cual compareció solo don Juan Pablo Montiel Vergara, en su calidad de agente oficioso de la demandada.

En dicho acto, se tuvo presente la agencia oficiosa y se confirió el plazo de 3 días para que la demandada ratificara lo obrado por dicho compareciente.



Además, el compareciente solicitó que se proveyera el escrito que 12 de enero de 2020, ante lo cual el tribunal confirió traslado a las excepciones opuestas en el primer y segundo otrosí de dicho escrito, además se dejó pendiente la resolución de la contestación de la demanda, para proveerla una vez efectuado el pronunciamiento de las excepciones opuestas.

El **14 de enero de 2020**, compareció el representante legal de la demandada y ratificó todo lo obrado por don Juan Pablo Montiel Vergara.

El **15 de enero de 2020** compareció el apoderado del demandante, quien evacuó el traslado de las excepciones opuestas, en mérito del cual solicitó el total rechazo de estas.

Respecto de la excepción de incompetencia del tribunal, refirió que contrario a la argumentación de la demandada, resultaría claro que la demanda se funda en la responsabilidad de la demandada por defectos de construcción e infracción a la normativa aplicable, entre otras, la Ley de Urbanismo y Construcciones, y su Ordenanza General.

Sobre ello, citó lo dispuesto en el artículo 19 de la LGUC, en virtud del cual se establece que las causas a las cuales diere lugar la acción a que se refirió el artículo 18, esto es, las de responsabilidad por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en la construcción, se tramitarán conforme con las reglas del procedimiento sumario establecido en el Título XI del Libro III del Código de Procedimiento Civil.

Por otra parte, recalcó que la normativa urbanística que rige la actividad inmobiliaria establecía preceptos para regular los niveles de insonorización aplicables a viviendas, siendo esta la materia de discusión y prueba en el juicio, en la medida que tales defectos de construcción serían los generadores del perjuicio de la demandante y responsabilidad de la demandada, cuyo conocimiento se encuentra entregado por ley al conocimiento de los jueces de letras, razón por la cual correspondería rechazar la excepción de incompetencia.

Con relación a la **excepción de legitimación pasiva**, manifestó que, pese a la renuencia de la demandada, lo cierto era que los hechos que causan perjuicio al demandante derivaban directamente de los defectos de construcción del edificio que compró su representado a la demandada, no



se trata simplemente de los ruidos generados por los demás vecinos al utilizar la piscina, sino que, se trata de la construcción de la piscina y la losa que lo separa físicamente del cielo del departamento de su representado, que transmiten y amplifican ruido y vibración en magnitudes inaceptables para un espacio en el que reside una persona.

En dicho sentido, expresó que el propietario primer vendedor es quien tiene la responsabilidad de los daños y perjuicios que provengan de dichas fallas o defectos de construcción, razón por la cual, la excepción debe ser rechazada.

Por resolución del **22 de enero de 2020**, se tuvo por evacuado el traslado conferido.

El **5 de junio de 2023** se realizó la continuación de la audiencia de contestación y conciliación, en virtud de la cual se tuvo por contestada la demanda en virtud de la minuta escrita ingresada en el tercer otrosí del escrito de 12 de enero de 2020. Acto seguido, se efectuó el llamado a conciliación, producto del cual las partes solicitaron suspender la audiencia de mutuo acuerdo para acercar sus posiciones.

El **3 de julio de 2023** se efectuó la continuación de la audiencia de contestación, en la cual las partes manifestaron que se encontraban con la intención de seguir conversando para arribar a una conciliación, razón por la cual se volvió a suspender la audiencia.

En la continuación de la audiencia celebrada el **24 de julio de 2023**, se tuvo por frustrado el llamado a conciliación y en su mérito quedaron los autos para recibir la causa a prueba.

Por resolución del **26 de julio de 2023**, se recibió la causa a prueba, la cual fue modificada por resolución de **2 de noviembre de 2023**, fijándose en definitiva como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes:

1. Efectividad de existir un defecto en la construcción del inmueble correspondiente a la piscina que se encuentra emplazada en el Edificio Piacenza N°1137, lugar de residencia del demandante.

2. Existencia de los perjuicios demandados. En la afirmativa: origen, naturaleza y monto de los mismos.



3. Antecedentes que configuran la falta de legitimación pasiva que alega la demandada.

4. En la afirmativa de existir un defecto en la construcción, si los eventuales daños son imputables a hechos u omisiones del demandado.

5. Relación causal entre los eventuales perjuicios sufridos por el demandante y los eventuales hechos u omisiones del demandado.

Por resolución del **5 de noviembre de 2024**, se citó a las partes a oír sentencia.

Considerando:

I. En cuanto a las tachas:

Primero: Que, presentados los testigos de la parte demandada, comparecieron a declarar en la audiencia del 16 de enero de 2024, cuya acta se incorporó al proceso por el ministro de fe en la misma fecha, al folio 92, de conformidad con la cual el apoderado de la demandante dedujo tacha en contra del testigo don **Hernán Felipe Moreno Mayer-Beckh**.

Dicho testigo declaró entre sus respuestas a las preguntas de tachas que su relación con los hechos consistía en su calidad de socio de la oficina de arquitectura a cargo del proyecto; que fue contratado por Inmobiliaria Piacenza para estar a cargo del proyecto y; que efectivamente ha trabajado y pretendía trabajar en otros proyectos de las empresas relacionadas a inmobiliaria Piacenza o a su dueño.

Debido a sus respuestas, el apoderado de la demandante promovió incidente de tacha del testigo fundado en el N°6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, arguyendo que el testigo tenía interés directo o indirecto en el resultado del juicio.

Por su parte, el apoderado de la demandada evacuó el traslado solicitando el rechazo de la tacha debido a que el testigo no declaró tener interés en el resultado del juicio, sino que declaró tener participación en el origen del proyecto, por lo que sería un testigo importante para esclarecer los hechos, por lo que contribuiría a resolver verazmente el juicio.

Evacuado el traslado, el tribunal dejó la tacha para definitiva.

Segundo: Que, las tachas son inhabilidades estatuidas por el legislador procesal para resguardar la imparcialidad y la objetividad de las



personas que declaran sobre los hechos sustanciales pertinentes y controvertidos en el juicio.

De esa manera y de conformidad a lo indiciado por el artículo 356 del Código de Procedimiento Civil, *“Es hábil para testificar en juicio toda persona a quien la ley no declara inhábil”*.

De lo expuesto en la normal legal precitada, se concluye que la regla general es que toda persona es hábil para declarar en el juicio a menos que esté inhabilitada para testificar.

Tercero: Que, teniendo en consideración que las causales de inhabilidad establecidas por el legislador son de derecho estricto y no admiten excepciones, la invocada no puede extenderse a una relación diversa a la expresamente establecida.

Por su parte, el artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, señala que *“Son también inhábiles para declarar: (...) 6 ° Los que a juicio del tribunal carezcan de la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto”*.

Cuarto: Que, en primer lugar, para una acertada inteligencia de la resolución de las tachas opuestas con ocasión de la causal invocada del numeral 6° del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, hay que tener presente que si bien, la causal de la tacha en análisis tal y como se indicó tiene por objeto resguardar la imparcialidad que debe tener un testigo al momento de testificar en el juicio, el interés que se aduce al testigo debe ser cierto, directo, actual y pecuniario.

En dicho sentido, de las respuestas del testigo don Hernán Moreno, no se aprecia que este tuviese algún interés en el juicio de carácter económico o pecuniario, cierto, real y actual, toda vez que, solo refirió que era socio de la oficina de arquitectura a cargo del proyecto que había sido contratado por Inmobiliaria Piacenza, y que él había trabajado y pretendía trabajar en otros proyectos de las empresas relacionadas a dicha Inmobiliaria. Por lo demás, la demandante no fundamentó en qué sentido se afectaría la parcialidad del testigo, ni en qué sentido estaría involucrado el interés pecuniario del testigo, además de no realizarse ninguna pregunta tendiente a esclarecer de qué forma este se podría ver implicado con el



resultado del juicio, que su vínculo con las demandadas se encontrare vigente, ni alguna otra que pudiera vincularlo con algún tipo de responsabilidad en las eventuales fallas que se aducen en la construcción del edificio, no encontrándose verificada una circunstancia por la cual pudiera verse implicado, por lo que, **se rechazará, sin costas, la tacha opuesta en su contra.**

II. En cuanto al fondo:

Quinto: Que, compareció **Nicolás Muñoz Montes**, en representación convencional de don **Mauricio Alejandro Lucero Vargas**, quien dedujo demanda de indemnización de perjuicios por calidad en la construcción en contra de **Inmobiliaria Piacenza Limitada**, representada legalmente por don **Roberto Fleiderman Barchaj** y solicitó que, en definitiva, se le condene al pago de \$150.000.000.- por concepto de indemnización de perjuicios.

Fundamentó la demanda en los antecedentes de hecho y de derecho expuestos en la parte expositiva de esta sentencia.

Sexto: Que, la demandada contestó la acción deducida en su contra, solicitando su total rechazo, además de haber opuesto excepción de incompetencia del tribunal y excepción de falta legitimación pasiva, pidiendo el rechazo de la demanda, con costas, fundado en los antecedentes de hecho y de derecho expuestos en la parte expositiva de esta sentencia.

Séptimo: Que, la carga de la prueba puede ser definida como la necesidad de las partes de probar los hechos que constituyen el supuesto fáctico de la norma jurídica que invocan a su favor a riesgo de obtener una resolución desfavorable a sus pretensiones y resistencias. Conforme a lo anterior, el ordenamiento positivo nacional regula el *onus probandi* en el artículo 1698 del Código Civil, al señalar que: *“Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta”*.

A partir de lo antes señalado, es carga de la parte demandante el acreditar la existencia de defectos en la construcción del inmueble en el cual reside, el daño que estos producen y el vínculo de estos con el actuar u omisión de la demandada, y así acreditado, será de carga de la demandada desvirtuar dichas alegaciones, así como su falta de legitimación pasiva. Por



su parte, habiéndose accionado por los perjuicios sufridos, corresponderá a la demandante probar su existencia y *quantum*.

Octavo: Que, a fin de acreditar sus asertos, la parte demandante rindió la siguiente prueba instrumental no objetada de contrario:

- Conjuntamente a la demanda del folio 1:

1. Informe Acústico de 16 de octubre de 2018, elaborado por el Laboratorio CPIA de Mediciones Acústicas, el cual se elaboró por don Leonardo Parma, para determinar mediante la evaluación de mediciones de niveles de presión sonora llevada a cabo en el departamento N°56 del edificio Piacenza N°1137, comuna de Las Condes, si se cumplían las normas de emisión de ruidos generados respecto de los niveles máximos permitidos a causa del funcionamiento de la piscina del edificio, según lo declarado en el D.S. 38/11 del Ministerio del Medio Ambiente.

En dicho informe se determinó que los niveles de presión sonora no cumplían en las habitaciones que midió con los puntos 2 y 3 con el máximo nivel de ruido permitido, pues, al encontrarse emplazado el edificio en Zona I, de acuerdo con la normativa, tenía un máximo de presión sonora en horario diurno ascendente a 55 decibeles, en circunstancias en que en esos dos puntos obtuvo como resultado de la medición 62 decibeles.

Además, constató in situ la problemática adicional, referida a las vibraciones producidas por el uso de la piscina, al no contar con medidas de amortiguamiento y estar directamente conectada a la losa del departamento afectado, lo cual provocaba una clara sensación de molestia debido a que los tabiques divisorios y losas vibraban en conjunto produciendo ruidos de baja frecuencia perturbando el bienestar de los residentes.

2. Copia de escritura pública de Compraventa con Mutuo Hipotecarios Plus, de 26 de agosto de 2015 celebrada entre don Mauricio Alejandro Lucero Vargas, Inmobiliaria Piacenza Limitada y Banco de Chile, ante la Notaría de don René Benavente Cash. Conforme el cual se acredita que efectivamente mediante dicho antecedente el Sr. Lucero adquirió el departamento N°56 del edificio Piacenza N°1137, comuna de Las Condes.

3. Ordenanza Comunal de Sonidos y Ruidos de la Comuna de Las Condes.



4. Decreto Supremo N° 38/11 del Ministerio del Medio Ambiente.
5. Impresión de la página web donde se describe el perfil del edificio.
6. Fotografía del Edificio Piacenza N°1137, comuna de Las Condes, donde aparece la ubicación de la piscina.
7. Imagen Axonométrica del Edificio Piacenza N°1137, comuna de Las Condes.
8. Certificado de Dominio vigente de 4 de junio de 2019, respecto de la inscripción de fojas 69649, número 102603 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2015. El cual acredita la vigencia del dominio del Sr. Lucero a dicha fecha.

- Mediante presentación del folio 15:

9. Informe Acústico de 16 de octubre de 2018, elaborado por el Laboratorio CPIA de Mediciones Acústicas. Ya acompañado.

- Mediante presentación del folio 38:

10. Proyecto Acústico de junio de 2018, elaborado por Inmobiliaria y Proyectos Acústicos Ltda., específicamente por don Andrés Alcaíno Flores y Mario Huaquín Mora, jefe de ingeniería e ingeniero consultor acústico. Dicho antecedente se confeccionó para entregar soluciones de control de ruido y vibraciones, para mitigar la molestia del funcionamiento de la piscina al interior del departamento 56 del “edificio Piacenza 1131” (sic) -sin perjuicio que de conformidad a los demás antecedentes y alusiones efectuadas en el informe se entiende que corresponde al edificio Piacenza 1137, objeto del juicio-. Para su confección se analizaron los planos de Arquitectura, para estudiar las condiciones de instalación de las estructuras de piscina y losa divisoria, con el fin de indicar las posibles anomalías en su instalación y proponer soluciones que permitan atenuar la molestia al interior del departamento.

En su contenido, se logra apreciar que del análisis de las especificaciones técnicas del montaje de losas, entregado por Arquitectura, se determinó que entre la losa que recibía el volumen de la piscina y la losa propia del interior del departamento, se generó una dilatación de 80mm, colmatada con un material no indicado en planimetría -respecto de esto, expresó que en la reunión que tuvo no se le supo indicar si correspondía a



poliestireno expandido o simplemente se dejó la cavidad vacía-, provocó que ambas losas se encontrasen en simpatía estructural, por lo que, toda la vibración o transmisión e ruido a través de dichas estructuras era muy fácil de percibir.

A lo cual agregó que la longitud de la losa de la piscina, de aproximadamente 9,30 metros, permitía que esta se flectara y trabajara como una membrana amplificando el sonido hacia la cámara entre losas.

A su vez, indicó que, en las especificaciones del instalador de la piscina, no se consideró ningún elemento de amortiguación o atenuación elástica que permitiera una correcta dilatación con la estructura provista para su montaje.

Afirmó que todas esas anomalías constructivas, permitían que el ruido se generase al interior de la piscina, al transmitirse de manera directa hacia el departamento inferior, además de ser probable que la cavidad de dilatación entre la piscina y departamento se comportara como cámara de resonancia, permitiendo amplificar el sonido.

También, hizo presente que en el uso de la piscina, el volumen del agua genera un pulso de ondas, las cuales se traducían en presión en todas direcciones por lo que la ausencia de dilataciones correctas permitía que el movimiento del volumen de agua fuera percibido como vibraciones al interior del departamento, lo cual se podía percibir en el movimiento del mobiliario de dicha propiedad.

En tanto, se indicó que el sonido de los skimmers se encontraba en niveles normales, no caracterizando acústicamente la molestia de dicho ruido que manifestó el dueño del departamento. Por lo demás, las bombas de la piscina se encontraban instaladas en un sector lejano al departamento afectado, lo cual no influía en el ambiente de ruido y vibraciones.

Sobre la base de dichos resultados y antecedentes, se propuso una solución en el informe relativa a la mitigación del problema de transmisión de ruido hacia el departamento inferior de la piscina, desacoplando mecánicamente mediante una manta de elastómero de poliuretano de celdas mixtas, de espesor 25mm., considerando un vaso interior de hormigón armado de espesor $50 \pm 0.05\text{mm}$ en todas las caras interiores de



la piscina y escalera. Aislando los quipos de bombeo de alimentación de agua de la piscina.

11. Presupuesto de construcción de piscina de empresa Splash Store, dirigido al demandante, de 28 de junio de 2023, en el cual se aprecia una cotización para la construcción sobre losa en muros y pisos de piscina visitada \$5.911.920.-; una cotización por la desinstalación de ciertas estructuras de la piscina ascendente a \$3.034.500.-; una cotización por el revestimiento fibra de vidrio doble por la suma de \$4.254.250.- y; una cotización por cambio de borde completo, extensión de borde, escalera y ducha del recinto piscina, ascendente a \$4.819.500.- todo con IVA incluido.

12. Presupuesto de venta de material aislante Sylomer, de Comercializadora Sonoflex Chile SpA, de 30 de junio de 2023, la cual asciende al monto de 18.885.789.- IVA incluido.

- Mediante presentación del folio 45:

13. Copia de inscripción en Registro de Comercio de la sociedad Desarrolladora Insigne SpA. En el cual consta su inscripción, de 1 de agosto de 2023, en el cual consta que dicha sociedad se constituyó el 1 de febrero de 2016, entre don Roberto Abraham Fleiderman Barchaj y don Ronald Harry Fleiderman Nussbaum, con el objeto social de dedicarse al área inmobiliaria.

14. Copia de inscripción de poderes de la sociedad Desarrolladora Insigne SpA, de 2 de agosto de 2023, en el cual consta los poderes que se otorgaron a don Roberto Abraham Fleiderman Barchaj, en su calidad de socio administrador y las facultades que este le otorgó al mandatario judicial don Ronald Harry Fleiderman Nussbaum.

Noveno: Que, asimismo, rindió **prueba testifical**, en virtud de la cual comparecieron a declarar en estrados el 10 y 13 de noviembre de 2023, cuyas actas constan a los folios 68 y 73, los testigos don **Yorik Anatoli Yakuba Vives**, don **Leonardo Rubén Parma Salazar**, don **Matías Milani Dotto** y don **William Kleinpaul Millani**, quienes, debidamente examinados y juramentados, declararon lo siguiente:

Don **Yorik Anatoli Yakuba Vives**, declaró respecto del punto de prueba N°2 (*“Existencia de los perjuicios demandados. En la afirmativa:*



origen, naturaleza y monto de los mismos”) que, el uso de la piscina le generaba ruidos dentro del edificio al Sr. Lucero, lo cual fue tema en un vuelo -en circunstancias que él era compañero de trabajo del Sr. Lucero, ambos pilotos de LATAM-, comentando en dicho vuelo nocturno del año 2018 que no había podido descansar durante el día producto de dichos ruidos, en circunstancias que en esa fecha el departamento estaba recién entregado y lo estaba viendo con post venta. En cuanto al monto de los perjuicios, era algo que no manejaba.

Repreguntado por el perjuicio que habría notado en el Sr. Lucero en términos anímicos, respondió que producto de la falta de descanso y el no poder dormir por los ruidos generados que le comentó en el vuelo del 2018, Mauricio debió cambiar su domicilio.

Agregó a lo anterior que, al cambiar su domicilio, el Sr. Lucero arrendó el departamento, pero producto de la misma situación de los ruidos, se lo devolvieron, razón por la cual se encontraba desocupado en la actualidad.

Don **Leonardo Rubén Parma Salazar**, declaró respecto a los puntos de prueba N°1 (*“Efectividad de existir un defecto en la construcción del inmueble correspondiente a la piscina que se encuentra emplazada en el Edificio Piacenza N°1137, lugar de residencia del demandante”*) y N° 4 (*“En la afirmativa de existir un defecto en la construcción, si los eventuales daños son imputables a hechos u omisiones del demandado”*) que, no eran omisiones imputables al sistema constructivo, lo cual le constaba porque había una serie de fenómenos que se producían para satisfacer las normas de ruidos molestos entre vecinos, existiendo un registro de soluciones acústicas para satisfacer las normas de ruidos molestos entre vecinos, no existiendo mención en dicho registro a este tipo de ruido.

Previa exhibición del informe técnico agregado al folio 15, reconoció que era suyo y que su firma correspondía a la de dicho documento.

También refirió que en el informe hay conclusiones relativas al tema de los ruidos, los cuales en un par de puntos superan los máximos de la norma.



Don **Matías Milani Dotto**, declaró respecto al punto de prueba N°2 (*“Existencia de los perjuicios demandados. En la afirmativa: origen, naturaleza y monto de los mismos”*) que, el perjuicio sufrido por el Sr. Lucero correspondía a la imposibilidad de usar y/o arrendar su departamento, ya que, se debió ir a vivir a otro domicilio, por el ruido fuerte y constante de la piscina, y el monto es lo que el estaría pagando de dividendo mes a mes por dicho inmueble.

Repreguntado, respondió que los perjuicios se habrían extendido a la parte anímica del demandante, por el desgaste emocional y físico, constante pelea con la Inmobiliaria, ruido que no lo deja dormir ni convivir, y la frustración del gasto económico que esto le implicaba.

Don **William Kleinpaul Millani**, declaró respecto al punto de prueba N°2 (*“Existencia de los perjuicios demandados. En la afirmativa: origen, naturaleza y monto de los mismos”*) que, entendía que el perjuicio sufrido por el Sr. Lucero correspondía a los ruidos que se presentaban en su departamento cuando se utilizaba la piscina, por lo que le contaba cuando trabajaban juntos, razón por la cual no podía descansar idealmente para realizar su labor, lo cual le afectaba su calidad de vida, descanso u su vivir.

Repreguntado, respondió que de todas maneras el Sr. Lucero sufría un perjuicio económico, pues se cambió a vivir en otra parte y trató de arrendar el departamento en alguna ocasión, pero tenía los mismos reclamos por el arrendatario, por lo que dejó de arrendar el departamento, lo cual afecta su economía.

Décimo: Que, adicionalmente el actor produjo **prueba pericial**, evacuándose tres informes periciales en autos, a saber: **(i)** informe pericial evacuado en el **folio 103** por don **Felipe Eduardo Aburto Vallejos**; **(ii)** informe pericial incorporado en el folio 118 por don **Mario Uribe Rivera** e; **(iii)** informe pericial presentado en folio 123 por don **Álvaro Hernán Vergara Mejías**, conforme se detallan a continuación.

(i) Al perito judicial don **Felipe Aburto Vallejos**, ingeniero acústico, se le encargó efectuar las mediciones técnicas que permitieran corroborar los informes aportados por la demandante, que dan cuenta de que el ruido



derivado de la deficiente construcción de la piscina, supera la norma acústica vigente en 2 o 3 recintos del departamento del demandante.

Al respecto, informó que luego de tomar las mediciones del ruido en el departamento N°56 del edificio Piacenza 1137, comuna de Las Condes, de acuerdo con los valores obtenidos durante el monitoreo y peritaje realizado para la campaña de mediciones del 25 de enero de 2024, se observaron superaciones en el receptor ubicado en dicho inmueble, generando un incumplimiento a los niveles máximos permitidos según el D.S. 38/11 del Ministerio del Medio Ambiente, pudiendo constatar un impacto acústico negativo hacia los moradores de la vivienda, compuesto principalmente por los aportes que entrega Edificio Piacenza, específicamente el funcionamiento de la piscina ubicada en la terraza superior del edificio.

A su vez, emitió un informe de la medición que efectuó de las vibraciones en el departamento N°56 del edificio Piacenza 1137, comuna de Las Condes, y tomando en consideración los valores obtenidos durante las mediciones realizadas en enero de 2024, concluyó que se observaron superaciones a los límites máximos establecidos para Categoría 1 – categoría que contempla la molestia en las personas - en todos los puntos monitoreados, verificando el incumpliendo a los límites máximos permisibles según FTA – *Transit noise and vibration assessment* para la campaña de mediciones, producto de las vibraciones del suelo generadas por el funcionamiento de la piscina ubicada en la terraza del edificio. A lo cual agregó que, se podía determinar que los valores registrados se encontraban por sobre del umbral de percepción humana definido en el documento FTA-VA—90-1003-06, el cual es de 65 [VdB].

(ii) Al perito judicial don **Mario Uribe Rivera**, médico psiquiatra, se le encargó examinar a don Mauricio Lucero Vargas, evaluando el posible daño a su salud mental e integridad psíquica, derivado de las alteraciones a tranquilidad, su bienestar psicológico, su reposo, y su privacidad que produce la exposición a los ruidos excesivos, así como la permanencia del problema a lo largo de años en que no se ha resuelto.



El perito realizó tres entrevistas clínicas semiestructuradas al Sr. Lucero, mediante Zoom, en enero de 2024, y una entrevista presencial, además, de una serie de exámenes y test, luego de lo cual, concluyó que no exhibía síntomas ni signos de patología psiquiátrica de significación clínica. Por su parte, la personalidad exhibía rasgos obsesivos sin significación patológica y con potencial adaptativo. Dicho lo anterior, refirió que el litigio de marras producía en el Sr. Lucero una frustración crónica y un daño en su autoestima y en su dignidad, que superaba la pérdida económica, exhibiendo una vertiente subjetiva dañosa, asociada al sentimiento de haber sido engañado en su compra y no escuchado sistemáticamente en sus reclamos por la empresa vendedora. Por otra parte, dadas sus convicciones éticas se mostró particularmente contrario a la idea de vender su departamento a una tercera persona por considerarlo un engaño reñido con sus principios morales. Por lo anterior, el Sr. Lucero veía limitada su proyección económica y familiar futura, al tener que pagar una suma alta de dividendos de una propiedad que no podía utilizar, sin capacidad financiera de concretizar otra compra habitacional que pudiera resolver su problema. Sumado a ello una serie de dificultades relacionales con la comunidad de su edificio y con su pareja, producto de lo mismo, además de una importante pérdida de energía y de tiempo. Por otra parte, afirmó que no había evidencia de fines gananciales en su trámite.

(iii) Al perito judicial don **Álvaro Hernán Vergara Mejías**, ingeniero civil industrial, se le encargó la evaluación de la posible diferencia en el valor comercial entre un departamento que es afectado por ruidos por sobre la norma vigente, que afectan la vida de sus ocupantes en la forma descrita en la demanda; y un departamento, de las características del inmueble del demandante, que no es afectado por tal defecto.

Para dicho efecto, empleó una metodología basada en un modelo matemático estadístico denominado “Regresión Lineal Múltiple”, para lo cual utilizó en una primera fase, una base de datos de referenciales, con el fin de obtener los valores de compraventas de aquellos departamentos emplazados en el último piso de edificios con piscinas en sus azoteas. Y en una segunda fase, depuró dichos datos para poder construir un modelo



económico de regresión lineal múltiple con el fin de evaluar si efectivamente los departamentos que se encuentran bajo una piscina presentan una afectación o merma en su precio de compraventa.

A base de la data obtenida, concluyó que existía una disminución entre 6,50% (arrojado por el modelo aditivo) y 7,16% (arrojado por el modelo multiplicativo) en el valor de los departamentos que se encontraban debajo de la piscina respecto a los que no lo están, en virtud de lo cual, estableció un rango de cuantificación en la disminución de valor entre \$20.250.000.- y \$ 24.750.000 para el bien afectado, fundado en los resultados obtenidos.

Undécimo: Que, por su parte, la demandada rindió prueba documental, no objetada de contrario, que se pormenoriza a continuación:

- Mediante presentación del folio 14:

1. Copia simple de escritura pública de Revocación de Poderes y Nuevos Poderes de fecha 22 de mayo de 2015, otorgada en la Notaría de Santiago de don Cosme Fernando Gomila Gatica, donde consta que don Roberto Fleiderman Barchj es representante legal de Inmobiliaria Piacenza Limitada, cuyo repertorio corresponde al número 5.093/2015.

2. Copia autorizada de la Inscripción de fojas 39.601 número 23.408 del Registro de Comercio de Santiago del año 2015, con vigencia y anotaciones marginales, donde consta que don Roberto Fleiderman Barchj es representante legal de Inmobiliaria Piacenza Limitada.

- Mediante presentación del folio 69:

3. Copia del Informe Acústico elaborado por Inmobiliaria y Proyectos Acústicos Ltda., específicamente, por don Andrés Alcaíno y don Mario Huaquin, en mayo del 2018, con el objetivo de ilustrar las mediciones de niveles de ruido, obtenidas al interior de departamento N°56, receptor sensible, producto de funcionamiento de piscina en proyecto inmobiliario Edificio Piacenza, ubicado en la “Calle Piacenza #1131 comuna de Las Condes” (sic) -sin perjuicio que de conformidad a los demás antecedentes y alusiones efectuadas en el informe se entiende que corresponde al edificio Piacenza 1137, objeto del juicio-.



En dicho informe se determinó que los niveles de presión sonora exigidos por la Ordenanza de Sonidos y Ruidos Molestos de la comuna de Las Condes, la cual sitúa el Edificio Piacenza, dentro de Zona I, cumplían con el uso normal de la piscina horario diurno, pues hecha la medición en dos puntos, obtuvo 51 y 53 decibeles, en circunstancias que, el máximo de presión sonora en horario diurno fijado por la normativa precitada corresponde a 55 decibeles.

4. Copia del Informe sobre diseño del Proyecto del Edificio Piacenza, del señor Franco Somigli, de 9 de noviembre de 2023, quien en su calidad de arquitecto participe del proyecto de edificación, señaló que éste cumplía con toda la normativa vigente y había recibido el permiso de edificación el 13 de junio de 2013, encontrándose dentro del proyecto la piscina, sin que se contraviniera ningún artículo.

Además, señaló que no había normativa vigente a la fecha de aprobación del proyecto respecto a las condiciones que debía cumplir una piscina, ni tampoco, respecto de la separación entre una unidad de vivienda y una piscina, quedando su diseño a criterio de los proyectistas.

Finalmente indicó que e habían tomado todas las medidas de resguardo al diseñar la piscina del Edificio Piacenza, al aplicar doble losa en el fondo y se revistió en su totalidad con fibra de vidrio, ambas medidas para evitar filtraciones. Por lo que, el ruido y vibraciones que se podían generar en un edificio de vivienda, eran propios de la naturaleza y estructura de este.

5. Copia del informe sobre estado del Proyecto, del señor Franco Somigli, de 28 de junio de 2017, en la cual también se menciona que el edificio Piacenza cumpliría con toda la normativa vigente al momento de su construcción, específicamente indica que la construcción de la piscina debía cumplir con que el proyecto de estructuras incorporare las solicitudes estructurales que demande la piscina y el volumen de agua que contiene y el proyecto de piscinas debía ser aprobado por la SEREMI de Salud, de modo de garantizar que esta cumpliera con los criterios higiénicos y sanitarios vigentes.



Además, refirió que como medidas adicionales y que no son exigidas, se adoptaron medidas como ejecución de una doble losa; revestimiento de piscina en base a fibra de vidrio e; impermeabilización sobre loza de cielo, todo para evitar filtraciones, y según lo que indicó, la primera también evitaría el ruido.

Todo por lo cual en el diseño no se habría omitido ningún requerimiento normativo y la solución del sector de piscina se habría diseñado de acuerdo con los parámetros estándar para los edificios de ese tipo.

6. Copia Informe sobre Proyecto del Edificio Piacenza, elaborado por Inmobiliaria y Proyectos Acústicos Ltda. específicamente por don Andrés Alcaíno y don Mario Huaquin, el 29 de enero de 2020, el cual se confeccionó para aportar a la defensa de la demanda, indicando los derechos y deberes de la Inmobiliaria y dar consejos de acción para poder dar objetividad a las mediciones ya realizadas, y por realizar.

En dicho antecedente se informó que el ruido molesto del uso de la piscina no podía ser asociado al proveniente de las instalaciones de la edificación, y por ser ruido generado en un espacio común de esparcimiento dentro del mismo edificio, razón por la cual no le sería aplicable la normativa del D.S. 38/11 del Ministerio del Medio Ambiente, no obstante, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 2 y 9 de la Ordenanza sobre sonidos y ruidos molestos. Ilustre Municipalidad de Las Condes, los ruidos producidos por el uso de las piscinas si podían ser evaluados, por el protocolo de medición del D.S. 38/11 de acuerdo con la exigencia municipal. Además, señaló que también era aplicable el artículo 4.1.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, debido a que se indica que las exigencias aplican a unidades de vivienda que estén contiguas a recintos no habitables.

Por lo anterior, indicó que habiéndose realizado mediciones anteriormente, las cuales eran disímiles, se hacía necesario un tercer ensayo, en los cuales se determinare el momento en el cual comenzaba a generarse la molestia o se buscare la peor condición de la molestia el fin de entregar objetividad e imparcialidad legal a las mediciones.



7. Copia Permiso de Edificación del Proyecto Edificio Piacenza.
8. Copia Protocolización Certificado de Recepción Definitiva, de fecha 25 de junio de 2015, que precisamente da cuenta de dicha circunstancia.
9. Copia Reglamento de Copropiedad, de fecha 30 de diciembre de 2014.

Duodécimo: Que, asimismo, la demandada rindió **prueba testifical**, en virtud de la cual comparecieron a declarar en estrados el 10 de enero de 2024, cuya acta consta al folio 92, los testigos don **Franco Somigli Tijero** y don **Hernán Felipe Moreno Mayer-Beckh**, quienes, debidamente examinados y juramentados, declararon lo siguiente:

Don **Franco Somigli Tijero**, declaró respecto del punto de prueba N°1 (*“Efectividad de existir un defecto en la construcción del inmueble correspondiente a la piscina que se encuentra emplazada en el Edificio Piacenza N°1137, lugar de residencia del demandante”*) que, no tenía conocimiento del caso, aunque se le había informado que el edificio fue aprobado y recibido por la Dirección de obras Municipales por lo que presumía que tenía todos los certificados y declaraciones, por lo que cumplía con la normativa vigente.

Repreguntado por el cumplimiento de la normativa vigente, precisó que había una secuencia de permisos, autorizaciones y verificaciones que debían garantizar la correcta construcción del edificio, sin los cuales este no podía ser recibido.

También, se le exhibió el documento acompañado el 10 de noviembre de 2023, folio 69, el cual fue proveído el 22 de noviembre de 2023, correspondiente a los documentos N°2 y 3 para que ratificara sus conclusiones y su firma, lo cual ratificó y reconoció su firma en ellos.

Ante las preguntas de la contra interrogación, respondió que nunca había estado en el departamento 56 del edificio Piacenza en horario de uso de la piscina; que dentro de los documentos y declaraciones exigidas para la recepción final del edificio se incluía una declaración de arquitecto proyectista que el edificio cumplía con la normativa acústica vigente según la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y; que hasta donde tenía entendido la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones no



estipulaba el límite de transmitancia acústica entre una piscina común y una unidad.

Don **Hernán Felipe Moreno Mayer-Beckh**, respecto del punto de prueba N°1 (*“Efectividad de existir un defecto en la construcción del inmueble correspondiente a la piscina que se encuentra emplazada en el Edificio Piacenza N°1137, lugar de residencia del demandante”*) declaró que, el proyecto fue construido acorde especificaciones y normativas vigentes al momento de su permiso de edificación.

Al responder a las repreguntas, señaló que el edificio contaba con su recepción final y proyectos de los especialistas correspondientes, siendo estos últimos, todos los proyectistas involucrados.

Ante las preguntas de la contra interrogación, respondió que nunca había estado en el departamento 56 del edificio Piacenza mientras estuviera funcionando la piscina; que los proyectos de especialidades cumplían con la normativa vigente al momento de su aprobación y desconocía la materia específica del proyecto de la piscina.

Décimo tercero: Que, del análisis de la discusión dialéctica sostenida entre las partes en el período de discusión, es posible extraer como hechos pacíficos los siguientes:

i. Que el demandante es dueño del departamento N°56 del 5° piso, del edificio Piacenza N°1137, de la comuna de Las Condes. Lo adquirió por compraventa con mutuo hipotecario a Inmobiliaria Piacenza Limitada, representada por don Roberto Fleiderman Barchaj, según consta en escritura pública de fecha 26 de agosto de 2015, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash.

ii. Que el departamento se encuentra en el quinto piso, inmediatamente debajo del techo donde la empresa construyó una piscina para el uso común de los copropietarios.

iii. Que la sociedad demandada es la primera propietaria vendedora del bien raíz.

iv. Que la recepción definitiva del inmueble se produjo hace menos de cinco años desde a la fecha de interposición de la demanda.



Décimo cuarto: Que, resta establecer la efectividad en la ocurrencia de los hechos relacionados con los defectos o fallas en la construcción del edificio Piacenza N°1137, específicamente, en la piscina del edificio y el departamento del actor que se encuentra en el piso inmediatamente inferior a dicha piscina, aunado a los perjuicios que estos defectos o fallas le habían causado al actor.

Como punto de partida, hay que precisar que existe prueba contradictoria respecto a la medición de presión sonora en el departamento del actor, toda vez que, la demandada acompañó un Informe Acústico, elaborado por don Andrés Alcaíno y don Mario Huaquin, de mayo del 2018, ya analizado en la cavilación undécima, el cual si bien indica que se hicieron las mediciones en el edificio Piacenza N°1131, de la lectura del informe y demás antecedentes entregados, se entiende que hizo referencia al edificio Piacenza N°1137, materia de autos, en el cual se concluyó que el nivel de presión sonora se encontraba dentro de los rangos normales. Mientras que, el actor acompañó el Informe Acústico de 16 de octubre de 2018, elaborado por el Laboratorio CPIA de Mediciones Acústicas y el informe pericial evacuado por el perito acústico designado en autos, don Felipe Aburto, en los cuales se concluyó que realizadas las mediciones de presión sonora en el departamento del Sr. Lucero producto del ruido emitido en la piscina, eran superiores a los niveles que tanto el D.S. 38/11 del Ministerio del Medio Ambiente como la Ordenanza sobre sonidos y ruidos molestos de la Municipalidad de Las Condes permiten.

Al respecto, vale señalar que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 428 del Código de Procedimiento Civil, entre dos o más pruebas contradictorias y a falta de ley que resuelva el conflicto, serán los tribunales los encargados de preferir aquella prueba que crean más conforme a la verdad, lo cual, a juicio de este sentenciador, se encuentra en los informes periciales aportados por el actor, pues, el informe elaborado por el Laboratorio CPIA de Mediciones Acústicas fue reconocido en juicio por quien lo elaboró, además de realizarse en 3 puntos distintos del inmueble, en circunstancias que, el informe acompañado por la demandada solo lo hizo en dos. Por otra parte, el informe evacuado por don Felipe Aburto, fue



evacuado por dicho especialista en razón de la designación que se efectuó de este en el juicio de marras, con estricto apego a la ley, el cual también consta con 3 puntos de medición.

Como contrapartida, el informe aportado por la demandada se emitió por terceros que no comparecieron a su ratificación en juicio, impidiendo con ello el contra examen que pudo haber efectuado el actor respecto de sus conclusiones y metodología. En este sentido, si bien dicho informe puede provocar un indicio en conjunto a otros antecedentes, al no existir esos otros antecedentes, sino que, muy por el contrario, los demás medios de prueba contradicen dicha información, se estará a la prueba aportada por el demandante en dicho sentido.

A mayor abundamiento, en el documento aportado por la propia demandada denominado “Copia Informe sobre Proyecto del Edificio Piacenza, de 29 de enero de 2020”, consta que los mismos sujetos que elaboraron el informe acústico en mayo de 2018, señalaron en este nuevo informe que se debían hacer nuevas mediciones para determinar con exactitud los niveles de presión sonora en el departamento del actor, motivo por el cual, sus conclusiones no fueron definitivas en dicho informe.

Así las cosas, tomando en consideración los métodos científicos utilizados en las conclusiones de la prueba rendida por el actor, previo levantamiento de la información, y siendo esta prueba rendida con estricto apego a la ley, dichas circunstancias le otorgan más y convicción a este sentenciador para arribar a una decisión de conformidad a lo dispuesto en el artículo 346 N°1 y 425 del Código de Procedimiento Civil, en relación con los artículos 1700 y 1702 del Código Civil, razón por la cual, **se tendrá por establecida la efectividad que el nivel de presión sonora proveniente del uso de la piscina en el domicilio del actor supera los límites máximos establecidos por la Ordenanza Municipal de la comuna de Las Condes a dicho respecto, tal cual se reflejará al detallar los hechos de la causa.**

Décimo quinto: Que, por otra parte, vale señalar, a priori, que también podría establecerse la existencia de una contradicción entre el informe acompañado denominado Proyecto Acústico de junio de 2018,



elaborado por Inmobiliaria y Proyectos Acústicos Ltda., específicamente, por don Andrés Alcaíno Flores y Mario Huaquín Mora y, aquél acompañado por la demandada, que posteriormente la misma sociedad emitió el 2020, denominado “Copia Informe sobre Proyecto del Edificio Piacenza, de 29 de enero de 2020”, pues la conclusión del primero consiste en establecer que de acuerdo a las diversas anomalías constructivas que detectaron, el ruido generado al interior de la piscina se transmitía de manera directa hacia el departamento inferior, además, de ser probable que la cavidad de dilatación entre la piscina y departamento se comportara como cámara de resonancia, permitiendo amplificar el sonido, en circunstancias que, en el segundo se indicó que el ruido molesto del uso de la piscina no podía ser asociado al proveniente de las instalaciones de la edificación, y por ser ruido generado en un espacio común de esparcimiento dentro del mismo edificio, desconociendo con ello sus propias conclusiones.

Sin perjuicio de lo anterior, respecto a la injerencia en los elementos constructivos utilizados en la piscina en relación con los ruidos sufridos por el actor, estos no son contradictorios, pues, lo que alega el actor no es que el ruido provenga directamente desde las instalaciones del edificio, ni tampoco por el ruido propio de la gente, sino que, por la falla o defectos en la construcción de la piscina, le repercute de manera excesiva el ruido en su unidad habitacional, superando los niveles máximos de presión sonora permitidos para el sector donde se encuentra emplazado el edificio.

Así, tal como se indica en el informe de junio de 2018, debido a la construcción de la piscina y las diversas anomalías constructivas detectadas, el ruido generado en dicho lugar repercute de mayor manera en su departamento, tal como se pudo acreditar en las mediciones realizadas tanto en octubre de 2018 como en el informe pericial de 2024, que como se dijo anteriormente, hacen plena prueba respecto al hecho que el nivel de presión sonora proveniente del uso de la piscina en el domicilio del actor supera los máximos niveles exigidos por la Ordenanza Municipal de la comuna de Las Condes a dicho respecto, tal cual se reflejara en los hechos de la causa.



Además, y en concordancia a la anomalías constructivas de la piscina, en el informe de octubre de 2018, también se informó la constatación *in situ* de una problemática adicional, referida a las vibraciones producidas por el uso de la piscina, al no contar con medidas de amortiguamiento y estar directamente conectada a la losa del departamento afectado, lo cual provocaba una clara sensación de molestia debido a que los tabiques divisorios y losas vibraban en conjunto produciendo ruidos de baja frecuencia perturbando el bienestar de los residentes.

De esta manera, al encontrarse en concordancia ambos informes, los cuales se hicieron por empresas diversas, en diferentes fechas, los cuales arribaron a las mismas conclusiones referidas a las anomalías constructivas para evitar la propagación del ruido de la piscina, específicamente, al usarla, ya sea analizando dichos informes en su calidad de informes periciales a la luz del artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, bajo las reglas de la sana crítica o, en su defecto, bajo las reglas de la prueba legal tasada al tenerlos como instrumentos privados, analizada bajo los artículos 346 N°1 y 426 del Código de Procedimiento Civil, en relación con los artículos 1700, 1702 y 1712 del Código Civil, dichos elementos probatorios generan la convicción en los términos de la sana crítica o, una presunción grave, precisa y concordante en cuanto a que efectivamente **los elementos para construir la piscina del sexto piso del edificio Piacenza 1137, fueron deficientes en cuanto a su edificación, pues no previeron la propagación del ruido hacia el departamento del actor que se encuentra ubicado en el piso inmediatamente inferior, generando que al usar la piscina dicho ruido repercutiera de manera tal en dicha unidad habitacional, que este superare los niveles máximos de presión sonora establecidos por la Ordenanza sobre sonidos y ruidos molestos de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, la cual se remite a los niveles establecidos también en el D.S. 38/11 del Ministerio del Medio Ambiente, tal cual se reflejará al detallar los hechos de la causa.**

A mayor abundamiento, si bien, la única norma específica en la OGUC corresponde al artículo 4.1.6. la cual establece la mitigación de decibeles que debe existir entre la división, lo cual no se encuentra



acreditado en autos, de conformidad a la Ordenanza sobre sonidos y ruidos molestos de la Ilustre Municipalidad de Las Condes concordante con los niveles de sonorización establecidos en el DS 38/11, se entiende que existe una *ratio lege* tendiente proteger la salud de las personas, tal cual lo indica en el artículo N°1, a fin de evitar la contaminación acústica, lo cual se encuentra en estricto apego con el principio fundamental reconocido por la Constitución Política en los numerales 8 y 9 del artículo 19°, al consagrar el derecho a vivir en un medioambiente libre de contaminación y el derecho a la salud, por lo que, a todas luces y pese a lo indicado en los informes del arquitecto Franco Somagli, que participó en el proyecto y también declaró como testigo, afirmando que no existía ley que regule específicamente las características en la construcción de una piscina en relación con un departamento construido en el piso inmediatamente inferior, lo cierto es que toda obra de esa envergadura exige un estándar razonable de confortabilidad que no se encuentra cumplido en autos, pues en su calidad de expertos en materia inmobiliaria y de construcción, no es permisible que se excuse en la falta de norma para obviar la mitigación del ruido que pudiese generarse desde una de las construcciones del edificio, más aún, considerando todas las apreciaciones que se realizaron tanto en los informes de junio de 2018 y octubre de 2018, que recalcaron la falta de amortiguación del impacto generado por el ruido y vibración, entre otras anomalías arquitectónicas, más aún al considerar la legítima expectativa del actor al adquirir un inmueble nuevo de la propia inmobiliaria que lo construyó.

Décimo sexto: Que, dilucidado lo anterior, de la valoración de los antecedentes referidos en considerandos trigésimo primero a trigésimo séptimo de esta sentencia, conforme las reglas establecidas en los artículos 1700, 1702, 1706, 1712 y 1713 del Código Civil, y artículos 342, 346 N°1 y 3, 384 N°s 2, 425, 426 y 428 del Código de Procedimiento Civil, es posible tener por acreditados los siguientes hechos:

i. Que, el nivel de presión sonora proveniente del uso de la piscina en el domicilio del actor supera los máximos niveles exigidos por la Ordenanza Municipal de la comuna de Las Condes a dicho respecto.



ii. Que, de acuerdo con la información proporcionada en el informe acompañado por el actor en su presentación del folio 38, denominado “*Proyecto Acústico de junio de 2018, elaborado por Inmobiliaria y Proyectos Acústicos Ltda., que explica la falla constructiva que tiene como efecto los ruidos que afectan y han provocado perjuicio al demandante*”, el cual informa que, efectivamente, producto de la construcción de la piscina, las vibraciones que se generan producen además del ruido, vibraciones en el departamento del actor de tal magnitud, que incluso provocan el movimiento del mobiliario, como cuadros o lámparas, lo cual se encuentra en estricta concordancia con el informe de vibraciones emitido por el perito acústico designado en autos, don Felipe Aburto, quien concluyó que, además, del excesivo ruido generado en el departamento del actor por el uso de la piscina, de dicha circunstancia también se genera una vibración que supera los rangos normales, al encontrarse por sobre el umbral de percepción humana definido en el documento FTA-VA—90-1003-06, el cual es de 65 [VdB] y al superar los límites máximos permisibles según FTA – *Transit noise and vibration assessment* para la campaña de mediciones, todo lo cual, analizado de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, genera la convicción necesaria en este sentenciador, en los términos de la sana crítica, para estimar que efectivamente debido a los elementos constructivos al hacerse uso de dicha instalación se producen vibraciones excesivas en el departamento del actor, que superan el umbral de percepción humana y los límites permisibles según la norma técnica bajo la cual el perito analizó dicha anomalía.

iii. Que, los elementos para construir la piscina del sexto piso del Edificio Piacenza 1137, fueron deficientes en cuanto a su construcción, pues no previeron la propagación del ruido y vibración hacia el departamento del actor que se encuentra ubicado en el piso inmediatamente inferior, generando que al usar la piscina dicho ruido repercutiera de manera tal en dicha unidad habitacional, que este superare los niveles máximos de presión sonora establecidos por la Ordenanza sobre sonidos y ruidos molestos de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, la cual se remite a los niveles establecidos también en el D.S. 38/11 del Ministerio



del Medio Ambiente, mientras que, la vibración generada supera el umbral de percepción humana y los límites permisibles según la norma técnica bajo la cual el perito analizó dicha anomalía.

iv. Que, de la prueba testimonial del demandante consta que tres testigos estuvieron contestes en los hechos y circunstancias relativos a que producto del ruido originado en su departamento, el Sr. Lucero tuvo que desocupar el departamento N°56 del edificio Piacenza N°1137, comuna de Las Condes, y posteriormente no tuvo éxito en arrendarlo por la misma situación, viéndose afectado anímicamente y económicamente por dicha circunstancia, lo cual analizado a la luz del artículo 394 N°2 del Código de Procedimiento Civil, hace plena prueba a su respecto.

v. Que, efectivamente, el no poder vivir ni arrendar el departamento, sin que dicha prueba fuere contrastada por el demandado, evidencia que el inmueble en definitiva no reúne todas las características necesarias para habitarlo en comparación a los demás inmuebles de similares características, lo cual le resta competitividad en el mercado relevante de dicha unidad habitacional, lo cual genera una presunción grave, precisa y concordante en los términos del artículo 426 del Código de Procedimiento Civil, en relación al artículo 1712 del Código Civil, respecto al hecho que el inmueble sufrió una desvalorización a raíz de los ruidos que se siente.

vi. Que, el informe pericial evacuado por el doctor Mario Uribe, quien estableció las afecciones sufridas por el actor en su ámbito patrimonial y personal por el conflicto de marras relacionado a la compra del departamento, sus desperfectos y el impacto económico que esto le generó, más allá de las consecuencias anímicas y sociales que esto le produjo, lo cual a la luz del artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, genera la convicción necesaria en este sentenciador, en los términos de la sana crítica, para determinar la existencia de un perjuicio moral sufrido por el actor, más aún, considerando que de los hechos del caso, el actor ha debido soportar a lo largo del tiempo, sin recibir soluciones por parte de la demandada, lo cual se ve refrendado por la declaración de tres de los testigos presentados por el actor, quienes también manifestaron el daño económico y moral que había sufrido producto de dicha circunstancia.



Décimo séptimo: Que, para una correcta decisión del asunto *sub iudice*, es necesario establecer el marco jurídico que regula el conflicto de marras.

Así y de conformidad a los principios de especialidad de la Ley consagrado en los artículos 4 y 13 del Código Civil, la norma que gobierna la relación de hechos invocados y fundados por el por actor es el Decreto con Fuerza de Ley N°458 que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Dicha normativa establece en su artículo 18 que “(...) *El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios. En el caso de que la construcción no sea transferida, esta responsabilidad recaerá en el propietario del inmueble respecto de terceros que sufran daños o perjuicios como consecuencia de las fallas o defectos de aquélla.*

El arquitecto que realice el proyecto de arquitectura deberá cumplir con todas las normas legales, reglamentarias y técnicas aplicables a dicho proyecto y será responsable por los errores en que haya incurrido en el ejercicio de sus funciones cuando de aquellos se han derivado daños o perjuicios.

El profesional competente que realice el proyecto de cálculo estructural, incluidos los planos, la memoria de cálculo y las especificaciones técnicas, será responsable de cumplir con todas las normas aplicables a estas materias y por los errores en que haya incurrido en el ejercicio de sus funciones cuando de aquellos se han derivado daños o perjuicios.

El profesional competente que realice el estudio de mecánica de suelos y/o los proyectos de socalzado y entibación será responsable de cumplir con todas las normas aplicables a estas materias y por los errores en que haya incurrido en el ejercicio de sus funciones cuando de aquellos se han derivado daños o perjuicios.



Sin perjuicio de lo establecido en el N°3 del artículo 2003 del Código Civil, los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas.

El inspector técnico de obra (ITO) será responsable de supervisar que las obras se ejecuten conforme a las normas de construcción aplicables en la materia y al permiso de construcción aprobado y sus modificaciones, así como al proyecto de arquitectura correspondiente, el proyecto de cálculo estructural y su memoria, y los proyectos de especialidades, incluidos los planos y especificaciones técnicas correspondientes.

Respecto de las responsabilidades, daños y perjuicios a que se refiere este artículo, las personas jurídicas serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil, los que deberán individualizarse en el respectivo permiso de construcción. (...)

En cuanto a las responsabilidades civiles a que se refiere en el citado artículo establece lo siguiente “(...) La responsabilidad civil a que se refiere este artículo, tratándose de personas jurídicas que se hayan disuelto, se hará efectiva respecto de quienes eran sus representantes legales a la fecha de celebración del contrato.

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 hubiese 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”.

A su vez, el artículo 19 de dicho cuerpo normativo, establece que: “Las causas a que dieran lugar las acciones a que se refiere el artículo anterior, se tramitarán conforme con las reglas del procedimiento sumario establecido en el Título XI del Libro III del Código de Procedimiento Civil (...)”

Décimo octavo: Que, los preceptos analizados tornan evidente que la legislación de la materia se propone instaurar un régimen especial de responsabilidad civil por daños causados en razón de defectos, fallas o errores de construcción; régimen en el que siempre concurren como responsables (más allá de toda consideración sobre el puntual origen del defecto o error constructivo) las personas del constructor o empresario y del dueño del inmueble o propietario primer vendedor si el bien raíz fue transferido -como en este caso-, pudiendo alcanzar, ya luego, también al proyectista o a los proveedores o subcontratistas, según fuere el error o falla de que se tratare, esto último, ya por vía de responsabilidad directa o de acción de repetición.

El afán revelado se hace manifiesto en la alteración de las reglas de responsabilidad contenida en el N°3 de artículo 2003 del Código Civil –para el dueño de la obra y el empresario constructor- y, en general, en la consagración de reglas especiales que priman sobre aquellas que rigen la responsabilidad del vendedor por defectos o vicios de la cosa vendida de acuerdo al estatuto común para la compraventa de los artículos 1793 y siguientes del Código Civil, así como sobre las normas de responsabilidad extracontractual que el Título XXXV del Libro IV del Código Civil consagra,



como regla general, para aquellos daños causados a terceros con quienes no se tiene un vínculo preexistente.

Desde luego, este afán omnicomprensivo no puede sino interpretarse con el fin de asegurar un régimen más amplio y estricto de responsabilidad que el contemplado en el derecho común.

Décimo noveno: Que, deriva de lo anterior que el régimen tratado corresponde a un estatuto de responsabilidad estricta u objetiva, el que, por ende, no impone a la víctima legitimada en la acción, para su éxito, más que la prueba de los daños sufridos y del nexo causal con algún defecto constructivo. Establecido aquello, surge la responsabilidad del constructor y del propietario primer vendedor, constituyéndose en deudores de la obligación de indemnizarlos, por lo que nada importa si hubo culpa o negligencia de la demandada.

Vigésimo: Que, establecido lo anterior, y previo a ingresar al fondo del asunto, corresponde analizar la procedencia de las excepciones de incompetencia del tribunal y falta de legitimación pasiva alegadas por la demandada.

Vigésimo primero: Que, respecto a la **excepción de incompetencia del tribunal** basado en que la demanda versa sobre ruidos molestos y no sobre fallas o defectos de la construcción, ha de señalarse que, el artículo 108 del Código Orgánico de Tribunales define la competencia como la facultad que tiene cada juez o tribunal para conocer de los negocios que la ley ha colocado dentro de la esfera de sus atribuciones.

En el caso de marras, la norma de competencia específica determinante es el artículo 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la cual establece que *“Las causas a que dieron lugar las acciones a que se refiere el artículo anterior, se tramitarán conforme con las reglas del procedimiento sumario establecido en el Título XI del Libro III del Código de Procedimiento Civil (...)”*

Así, tal como se ha venido razonado hasta aquí, y como bien indicó la demandante al evacuar el traslado, la demandante claramente indicó en su libelo que la demanda se funda la acción otorgada por el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, específicamente, por las fallas



o defectos en los elementos constructivos. De tal manera que, el intento de la demandada de encasillar la petición del actor en una circunstancia diversa a la solicitada en la demanda, resulta totalmente estéril, pues el hecho que el daño sufrido por el actor se deba a defectos en los elementos constructivos como este alega, o devenga de otra circunstancia como los ruidos molestos de otros miembros de la comunidad independiente de los elementos constructivos, deviene de una calificación jurídica que debe realizar este sentenciador con base en las probanzas rendidas, de lo cual derivara la decisión de acoger o rechazar la pretensión el actor.

Confundir los efectos del daño (ruido), con sus causas (defectos de construcción) es una manipulación fáctica que únicamente buscaba sustraer del conocimiento de este tribunal una causa que, por su naturaleza, materia y cuantía, le corresponde su conocimiento y no a un Juzgado de Policía Local, que sólo tendría competencia para sancionar “ruidos molestos” ocasionados por terceros.

Sin perjuicio de lo anterior, la acción pretendida claramente se invocó al alero del artículo 18 de la LGUC en relación al artículo 19 de dicho cuerpo normativo, razón por la que **se rechazará la excepción en estudio**, como se dirá en lo resolutivo.

Vigésimo segundo: Que, en relación con la **excepción de falta de legitimación pasiva**, ha de señalarse que, en el proceso civil, para conceder la tutela jurisdiccional impetrada a través del ejercicio del derecho de acción se deben reunir copulativamente tres exigencias que son miradas como presupuestos procesales de la acción:

- 1º) Que exista una causa de pedir;
- 2º) **Que concurra la legitimación**, y
- 3º) Que exista la posibilidad de otorgar el petitum de la acción deducida.

La causa de pedir se vincula con la determinación de la razón o del fundamento de la acción, es decir, con el título justificador del derecho.

La legitimación es el segundo componente del derecho de acción. Esta exigencia dice relación con un tema clásico del derecho, cuya presencia se percibe prácticamente en todos los ámbitos de la actividad



jurisdiccional, ya sea el proceso civil, penal, administrativo, laboral o constitucional.

En su simplificación más extrema, la legitimación sirve para determinar los sujetos que pueden ser “justa parte” en un determinado litigio, esto es, quienes tienen la calidad de legítimos contradictores para discutir sobre el objeto del proceso en una determinada relación procesal.

Como principio general, la acción no compete a cualquiera y ella tampoco puede deducirse en contra de cualquiera. La mayor o menor extensión para el ejercicio de este derecho vendrá determinada por el tipo de legitimación que allí se reconozca, atendiendo fundamentalmente a la distinción entre legitimación ordinaria o extraordinaria, que explicado metafóricamente conforman la medida del derecho de acción.

Para la doctrina clásica, la legitimación es un requisito de la acción, entendida esta última como un derecho a una sentencia favorable. Se trata de un presupuesto de fondo, al punto que si ella no concurre -activa y pasivamente- faltará un elemento básico para que se pueda acceder a la tutela judicial.

Por último, la tercera exigencia del derecho de acción se verifica en el proceso civil examinando el petitum o parte petitoria de la demanda, en cuya virtud el actor debe señalar cuál es la concreta tutela jurisdiccional que solicita, enunciando, en forma precisa y clara, las peticiones que se someten al fallo del tribunal (art. 254 N° 5 CPC) (v. Romero Seguel, Alejandro, *Curso de Derecho Procesal Civil. La acción y la protección de los derechos*, Tomo I, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 2007, pp. 13-28).

Vigésimo tercero: Que, dicho lo anterior y con base en los mismos fundamentos por los cuales se rechazó la excepción de incompetencia del tribunal, ha de señalarse que, la demandante planteó adecuadamente la demanda al dirigirla contra el propietario primer vendedor del edificio del cual reclama la acción de indemnización de perjuicios, lo cual precisamente corresponde a uno de los supuestos de legitimación pasiva establecidos por el legislador en el artículo 18 de la LGUC, motivo por el cual, siendo un hecho pacífico dicha calidad de la demandada, **será rechaza la excepción en estudio, como se dirá en lo resolutivo.**



Vigésimo cuarto: Que, respecto a las demás defensas de la demandada en la contestación de la demanda, ha de señalarse que la argumentación sobre los horarios de descanso del demandante no tiene ninguna relevancia para el caso de marras, pues la particularidad en los horarios de descanso que pudiese tener en nada influye en los defectos o fallas constructivas, además, que los niveles de presión sonora máxima tienen parámetros diurnos y nocturnos, siendo una defensa totalmente estéril. Por lo demás, una defensa planteada en esos términos limita arbitrariamente el derecho de dominio que tienen toda persona sobre su propiedad, lo que resulta absolutamente improcedente plantearlo como mecanismo argumentativo de rechazo de la pretensión.

En cuanto al hecho que tenía que saber las deficiencias que tenía el departamento al momento de comprarlo y que le extrañaba que hubiera esperado más de tres años para demandar, ha de señalarse que los defectos demandados en autos precisamente dicen relación con defectos en los elementos constructivos, los cuales claramente, en su mayoría, no son perceptibles a simple vista, estimándose por la propia ley un plazo de 5 años para demandarlos, precisamente, por el tiempo que puede tomar su percepción y/o corroborar con un grado mayor de certeza, previo a accionar judicialmente, que efectivamente existen dichos defectos, razón por la que tampoco trasuntan dichas resistencias de la demandada.

En cuanto al informe acústico que ya se había hecho en el departamento del Sr. Lucero, ha de estarse a lo ya reflexionado sobre dicha prueba en la cavilación décima cuarta.

Respecto de la falta de indicación del estatuto de responsabilidad civil por parte de la demandante, ha de señalarse que tal como se reflexionó en la cavilación décima séptima a décimo novena, la demanda de autos se enmarca en el estatuto de responsabilidad estricta u objetiva establecido en el artículo 18 de la LGUC, lo cual **si indicó el actor en su líbello**. Por lo demás dicha omisión siempre podría ser subsanada por aplicación del principio *iura novit curia*.

Respecto a los requisitos de procedencia de la acción indemnizatoria y los montos solicitados, ha de señalarse que, habiéndose tenido por



acreditados los hechos alegados, y que el daño demandado por el actor provenía de los defectos en los elementos constructivos del edificio Piacenza, además de establecer la cuantía de los montos demandados y las partidas indemnizatorias a las cuales correspondía, como se dirá a continuación, toda dicha resistencia resulta superada.

Vigésimo quinto: Que, dilucidado lo anterior y habiéndose establecido en los hechos de la causa, el daño sufrido por el actor y la relación de este con la deficiencia en los elementos constructivos por parte de la demandada, específicamente en los elementos constructivos de la piscina del sexto piso del edificio Piacenza 1137, los cuales no previeron la propagación del ruido hacia el departamento del actor que se encuentra ubicado en el piso inmediatamente inferior, generando que al usar la piscina dicho ruido repercutiera de manera tal en dicha unidad habitacional, que este superare los niveles máximos de presión sonora establecidos por la Ordenanza sobre sonidos y ruidos molestos de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, la cual se remite a los niveles establecidos también en el D.S. 38/11 del Ministerio del Medio Ambiente, mientras que, la vibración generada supera el umbral de percepción humana y los límites permisibles según la norma técnica bajo la cual el perito analizó dicha anomalía. por el que, la demandada es objetivamente responsable, de acuerdo con el régimen de responsabilidad estricta aplicable a la acción demandada en autos, cabe pronunciarse, entonces, sobre los daños específicos pretendidos y el monto en que su reparación se estima procedente.

Vigésimo sexto: Que, siguiendo este orden de ideas, corresponde señalar en primer lugar, que el actor solicita a título de desvalorización del inmueble por los defectos de aislación de la vibración y el ruido, la suma de \$50.000.000.-

Al respecto, corresponde señalar que el concepto demandado se encuadra bajo el daño patrimonial, el cual, a su vez, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1556 del Código Civil comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante.

En el caso de marras, tomando la alegación del demandado como tal, se entiende que el concepto demandado dice relación con el **daño**



emergente, pues este considera la pérdida o menoscabo efectivo producido en el patrimonio o bienes de una persona como consecuencia de un acto u omisión ilícita civil.

En dicho sentido, pese a no indicarlo expresamente -tal como indicó la demandada en su contestación-, dicha circunstancia no obsta a que el juez pueda realizar la calificación jurídica de dicha partida indemnizatoria debido al principio *iura novit curia*, bajo el cual se entiende que el juez debe aplicar el derecho, por lo cual, se analizará desde dicha óptica.

Vigésimo séptimo: Que, al tenor de lo reflexionado en la cavilación precedente, corresponde indicar que para conceder la partida indemnizatoria requerida se debe establecer que el daño demandado sea cierto y real.

Así, de la prueba rendida por la actora y los hechos que se tuvieron por acreditados en autos, consta que efectivamente el ruido y vibración medidos en el inmueble del Sr. Lucero superan niveles máximos establecidos por ley y por normas técnicas, lo cual generó que el actor tuviese que abandonar su inmueble, e inclusive, se viera impedido de arrendarlo, tal como lo declararon sus testigos, de lo cual deviene claramente una baja en la competitividad de dicho inmueble contra otros de similares características dentro del sector en el cual se encuentra emplazado.

Por lo demás, dichos factores negativos se originaron por los defectos en los elementos constructivos utilizados por la demandada en la construcción de la piscina, específicamente en la división de esta y el inmueble del actor, lo cual para arreglarlo requeriría una suma aproximada de \$36.905.959.-, conforme a los presupuestos acompañados por el actor.

De lo anterior se deduce que, efectivamente el menoscabo alegado por el actor referente a la desvalorización de su inmueble por los factores ya analizados se encuentra acreditado, siendo cierto y actual. Sin perjuicio de lo anterior, atendido la naturaleza de estos, su valuación en \$50.000.000.- no resulta suficientemente justificada en autos, lo cual se entiende al tenor de los factores que provocan su desvalorización relacionados con la acústica del lugar, por lo que, al analizar la extensa prueba rendida en juicio



por las partes, y entendiendo la complejidad del detrimento patrimonial sufrido por el actor, este sentenciador estima que los perjuicios demandados ascienden a la suma prudencial de **\$20.000.000** (veinte millones de pesos).

Vigésimo octavo: Que, en cuanto al **daño moral** demandado, este se fundó en la perturbación cotidiana de su tranquilidad, su bienestar psicológico, su reposo, su privacidad y, en definitiva, su salud, lo cual avaluó en la suma de \$100.000.000.-

Al respecto, se debe precisar que tradicionalmente se ha entendido como el pesar, dolor o molestia que sufre una persona en su sensibilidad física o en sus sentimientos, creencias o afectos. Tal concepto abarca no sólo las lesiones a bienes de la personalidad, lo que en estricto rigor constituye daño moral, sino que además quedan comprendidas las lesiones corporales, la aflicción psicológica y la pérdida de oportunidades para disfrutar de la vida.

Así, si la víctima ha sufrido un daño corporal (biológico-fisiológico y estético) o un daño a la dignidad humana o a otros derechos de la personalidad, debe ser indemnizada por daño moral. (Barrientos Zamorano, Marcelo, *Del daño moral al daño extrapatrimonial: la superación del pretium doloris* en *Rev. Chilena de Derecho*, abr. 2008, Vol.35, N°1, p.85-106. ISSN 0718-3437).

También se ha dicho que el daño moral está constituido por el menoscabo de un bien no patrimonial que irroga una lesión a un interés moral por una que se obligaba a respetarlo (v. Domínguez, Carmen, *El daño moral, Tomo I*, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 2000, p. 84).

Al respecto, ha de señalarse que, se puede extraer nítidamente en base en los hechos establecidos, que el daño provocado por los elementos constructivos utilizados por la demandada elementos constructivos de la piscina del sexto piso del edificio Piacenza 1137, los cuales no previeron la propagación del ruido y vibración hacia el departamento del actor que se encuentra ubicado en el piso inmediatamente inferior, efectivamente le provocaron detrimentos en el ámbito psicológico, emocional e incluso económico, tal cual se expresó e la prueba testimonial rendida por el actor y



en el informe pericial del médico psiquiatra Mario Uribe, de acuerdo a lo previsto en los románicos iv. y v. de la cavilación décima sexta.

A lo anterior también se debe agregar que, la compra de un inmueble, constituye una inversión patrimonial importante para cualquier persona o grupo familiar, ya sea con el fin de vivienda o inversión, por lo que, atendidos los hechos del caso y la contaminación acústica que debió padecer el actor junto con la posterior aflicción económica de no poder arrendarlo por dicha situación sin recibir soluciones por parte de la demandada, claramente le generan frustración e importancia, lo que se condice con las circunstancias anímicas que dan cuenta la prueba testimonial y el informe pericial anotado precedentemente.

Sí hay que precisar que el informe pericial no estableció patologías derivadas del conflicto, sino los daños ya analizados, por el actuar ético del actor y su sensación de engaño.

Vigésimo noveno: Que, sobre la base de lo anterior y demás hechos que fueran descritos en extenso en este fallo y estando suficientemente justificados los presupuestos de procedencia del daño moral reclamado, aunado al hecho que la inversión realizada ha sido un verdadero problema económico que padece el actor a diario, este sentenciador estima prudente y de justicia regular el monto de indemnización por concepto de daño moral en la suma de **\$20.000.000** (veinte millones de pesos).

Trigésimo: Que, no habiéndose solicitado intereses ni reajustes, este tribunal omitirá su pronunciamiento.

Trigésimo primero: Que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, habiéndose acogido la demanda en lo esencial, venciendo en todas sus resistencias a la demandada, se condenará a esta última al pago de las costas del juicio.

Por estas consideraciones, normas legales citadas y visto, además lo dispuesto en los artículos 1545, 1546, 1556, 1698, 1700, 1702, 1712, 1713 y demás pertinentes del Código Civil; artículos 144, 160, 254, 342, 346, 384, 426 y demás pertinentes del Código de Procedimiento Civil; artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y demás normas pertinentes, **se decide:**



I. Que, **se rechaza** la tacha opuesta por el apoderado de la demandante, en contra del testigo de la demandada don Hernán Felipe Moreno Mayer-Beckh, sin costas.

II. Que, **se rechaza** la excepción de incompetencia del tribunal deducida por la demandada.

III. Que, **se rechaza** la excepción de falta de legitimación pasiva deducida por la demandada.

IV. Que, **se acoge** la demanda de indemnización de perjuicios por calidad en la construcción interpuesta por don **Nicolás Muñoz Montes**, en representación convencional de don **Mauricio Alejandro Lucero Vargas**, en contra de Inmobiliaria **Piacenza Limitada**, representada legalmente por don **Roberto Fleiderman Barcha**, condenándose a la demandada a pagar a favor del actor la suma de **\$20.000.000.-** (veinte millones de pesos), por concepto de daño emergente y a la suma de **\$20.000.000** (veinte millones de pesos) por concepto de daño moral.

V. Que, **se condena** a la demandada al pago de las costas del juicio, conforme a lo indicado en el considerando trigésimo primero

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol C-30.204-2019.

Pronunciada por don **Patricio Hernández Jara**, Juez Titular del Undécimo 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, treinta de marzo de dos mil veintiséis.**



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

Código: QQUSCXEFUTX