

«RIT»

Foja: 1

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 10° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-24268-2018
CARATULADO : COMUNIDAD EDIFICIO CAPITAL/CONSTRUCTORA
SU KSA S.A.

Santiago, treinta y uno de Julio de dos mil veintitrés

VISTOS.

A folio 1 y con fecha 06 de agosto de 2018, comparece Eduardo Sebastián Salas Pino, administrador, en representación de Cincoadmin SpA, y esta a su vez de **Comunidad Edificio Capital**, persona jurídica del giro de su denominación, todos domiciliados en calle Zenteno 1482-1490, comuna y ciudad de Santiago, e interpone demanda en juicio sumario de indemnización de perjuicios, en contra de **Inmobiliaria Radal S.A.**, sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por don Armando Ide Nuealart, ingeniero, y por Francisco Bascuñan Obach, constructor, todos domiciliados en Avenida Andrés Bello 2.777, oficina 704, comuna de Las Condes, Región Metropolitana; y en contra de **Constructora Sukasa S.A.**, sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por don Armando Ide Nuealart, ingeniero, y por don Marcelo Aste Moya, constructor, todos domiciliados en Avenida Andrés Bello 2.777, oficina 704, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, con el objeto de que condene a los demandados “*in solidum*” al pago de una indemnización de perjuicios a título de daño emergente a favor de Comunidad Edificio Capital por la suma de UF 8.275,44 (equivalentes a \$225.141.580) que corresponde al valor de reparación de los daños presentes en los subterráneos y ascensores, o la mayor o menor suma que se determine conforme al mérito del proceso, más intereses corrientes a partir de la notificación de la demanda; o en subsidio, a partir de la fecha que se establezca en definitiva, con costas.

Expone como argumentos de hecho que Comunidad Edificio Capital es propietaria, de todos los espacios comunes del Edificio Capital, ubicado en calle Zenteno 1482-1490, comuna de Santiago, Región Metropolitana, obra compuesta por dos Torres (A y B de 25 pisos) y 4 subterráneos, con múltiples departamentos, locales comerciales, bodegas y estacionamientos. Que la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Santiago, consta, en el caso de la Torre A de resolución número 140, de fecha 6 de Agosto de 2013, y en el caso de la Torre B de resolución número 27, de fecha 5 de febrero de 2015.

Precisa que la demanda se interpone en contra de Inmobiliaria Radal S.A., en su calidad de “Propietario Primer Vendedor” del referido proyecto inmobiliario; y



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

en contra de Constructora Suksa S.A., en su calidad de “Empresa Constructora”, por haber ejecutado y construido las obras.

Indica que a poco tiempo de la recepción definitiva de la obra comenzaron a manifestarse los primeros indicios de daños en los espacios comunes del Edificio Capital: filtraciones en la losa del subterráneo y problemas en el funcionamiento de los ascensores. Al efecto, la Inmobiliaria reconoció los defectos de construcción del proyecto e intentó, sin éxito, reparar alguno de los daños presentes en los espacios comunes.

Efectúa las siguientes precisiones respecto de los daños:

A) Filtraciones en la losa del subterráneo: graves filtraciones en los pavimentos de estacionamientos del primer piso y bajo dichas losas, en la rampa de estacionamiento, produciéndose daños en las losas de niveles inferiores; filtraciones en fisuras o grietas multidireccionales en las losas sobre subterráneo de los patios del conjunto; sistema empleado para la impermeabilización inadecuado, existiendo sectores en donde aún hay insertos en el pavimento del estacionamiento del primer piso que favorecen la infiltración de agua hacia el subterráneo; juntas de dilatación de las losas sin sistema de impermeabilización, rellenos craquelados, y en algunos casos, sin ningún tipo de relleno. Sostiene que la solución al problema consiste en reemplazar el total del o los sistemas presentes en losas de circulación vehicular y estacionamientos de superficie (impermeabilización por su cara positiva con un sistema de membrana de poliurea), rampa acceso vehicular (impermeabilización con el sistema de poliurea 100% pura), y junta de dilatación (sistema PROFLEX – 2000 para alto tránsito vehicular), cuyo valor asciende a \$177.954.380 (UF 6541,55), a lo cual hay que sumarle \$35.000.000 por concepto de arriendo de estacionamientos por el periodo que duren los trabajos (45 días hábiles), lo cual arroja un total de \$212.954.380.

B) Problemas en el funcionamiento de los ascensores: los 6 ascensores de ambas Torres, presentan problemas de instalación, lo que provoca que los mismos no funcionen correctamente y ponen en riesgo los habitantes de la Comunidad. De acuerdo a la empresa certificadora contratada en octubre de 2017, los ascensores no cumplían con la norma chilena (NCh3395 Of.2015, NCh440/1 Of.2014 y la NCh2840/1 Of.2004). Asimismo, la Inmobiliaria reconoció los problemas de instalación de los ascensores, pero no efectuaron las reparaciones comprometidas. Dice que el costo de reparación de los ascensores asciende a \$12.187.200.

En cuanto al derecho, cita los artículos 16, 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, los artículos 1.1.2, 1.2.3, 1.2.6, 1.2.9, 1.2.11, 1.2.15, 5.5.1 y 5.5.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

Imputa a los demandados responsabilidad estricta calificada por las fallas o defectos en la construcción del Edificio Capital, precisando que es responsabilidad del ejecutante de una obra de edificación, asegurarse que la aplicación de los materiales deba ejecutarse de acuerdo a normas oficiales, y a falta de ellas, a las reglas que la técnica y el arte de la construcción establezcan, lo que no ocurrió.

Con fecha nueve de enero de dos mil diecinueve según consta a folio 32, se llevó a efecto comparendo de estilo, con la concurrencia del apoderado de la demandante y en rebeldía de las demandadas. Se tuvo por contestada la demanda en rebeldía de las demandadas. Se llamó a las partes a conciliación, la que no se produjo.

Con fecha catorce de enero de dos mil diecinueve, las demandadas se hicieron parte en la causa, según consta a folio 1 del cuaderno de incidente de nulidad de lo obrado.

Mediante resolución de fecha diecisiete de enero de dos mil diecinueve y folio 35, modificada por resolución de fecha treinta de abril de dos mil diecinueve y folio 40, se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos substanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes:

1.- Existencia y estipulaciones del contrato de compraventa que dio origen a la obligación que se demanda.

2.- Cumplimiento por las partes a las obligaciones emanadas de dicha convención.

3.- Características, entidad y gravedad de los pretendidos defectos, daños o fallas de construcción invocados en la demanda. Hechos que la constituyen.

4.- En la efectividad del punto anterior, fechas en que éstos se evidenciaron.

5.- Si el incumplimiento que se le imputa a los demandados, le ocasionó perjuicios a la actora. En la efectividad, naturaleza y relación de causalidad.

6.- Existencia y naturaleza de los perjuicios alegados por el actor.

7.- Estado de la construcción al momento de efectuarse la entrega del inmueble.

A folio 65, las demandadas, representadas por el abogado Francisco Gamboa Del Río, interpusieron excepción de prescripción, solicitando se declare que la acción impetrada por la actora se encuentra prescrita, con costas.

Indica que los supuestos vicios o defectos demandados, son de aquellos que la ley cataloga como “fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones” contenidos en el artículo 18 inciso noveno N° 2 de la Ley General de Urbanismo y Construcción. De acuerdo al numeral 2 del citado artículo, “Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

prescribirán en los plazos que se señalan a continuación: 2. En un plazo de 5 años contados desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.”.

Tal como reconoce la demandante, la recepción definitiva de la Torre A fue el 06 de Agosto de 2013, es decir, reconoce que han transcurrido más de 5 años desde la recepción definitiva de la obra correspondiente a esta torre y por lo tanto la acción deducida por la actora se encuentra prescrita. Agrega que no obsta a esta conclusión la existencia de recepciones definitivas parciales sobre distinto hitos o etapas del proyecto inmobiliario, toda vez que - dado que el artículo 18 inciso final no distingue - la prescripción en esta hipótesis comienza a correr desde que se permite el uso de la obra por el órgano municipal. Añade que dicho plazo no ha sido interrumpido, y que la interrupción sólo puede operar respecto de los mismos supuestos defectos o vicios de la construcción por cuyos daños se demanda.

A folio 190, la demandante evacuó el traslado concedido, solicitando el rechazo de la excepción opuesta, con costas.

Señala que no es efectivo que la acción se encuentre prescrita. Sostiene que la demanda se interpuso dentro de los 5 años desde la recepción de las obras, por cuanto fue presentada el 06 de agosto de 2018, y en el caso de la Torre A, la recepción definitiva de las obras por parte de la Municipalidad de Santiago fue con fecha 06 de Agosto de 2013, encontrándose interrumpida civilmente la prescripción con la interposición de la demanda. Añade que de cualquier forma se produjo la interrupción natural de la prescripción ya que existen correos que dan cuenta del compromiso de la inmobiliaria para efectuar las reparaciones correspondientes, y testigos de la demandada que han reconocido que con anterioridad a la interposición de la demanda intervinieron la losa de los estacionamientos. Agrega que los daños presentes en los subterráneos - si bien en un principio eran atribuidos a fallas constructivas o de instalaciones- son de tal envergadura que han afectado la estructura soportante del Edificio Capital.

Mediante resolución de fecha veinticinco de mayo de dos mil veinte y folio 197, se recibió la excepción a prueba, fijándose como hechos substanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes:

1.- Efectividad de haberse interrumpido la prescripción. Época y circunstancias.

Mediante resolución de fecha uno de agosto de dos mil veintidós y folio 255, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO.



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

I.- En cuanto a las tachas opuestas en audiencia de fecha nueve de mayo de dos mil diecinueve y folio 59 respecto del testigo Rodrigo Saavedra Ide:

PRIMERO: Que en audiencia de fecha nueve de mayo de dos mil diecinueve y folio 59 la parte demandante formuló la tacha establecida en el artículo 358 N° 1 del Código de Procedimiento Civil respecto del testigo Rodrigo Saavedra Ide, por ser pariente legítimo del representante legal de las demandadas don Armando Ide Nulart. En subsidio de dicha inhabilidad, interpuso la tacha del artículo ya citado, número 5, por cuanto de las propias respuestas del testigo, se desprende que Inmobiliaria Su Ksa, empleadora del testigo, tiene una relación y participación directa con la demandada Inmobiliaria Radal, habiendo declarado prestarle servicios de post-venta para dicha inmobiliaria.

SEGUNDO: Que evacuando el traslado conferido, las demandadas solicitaron el rechazo con costas de las tachas opuestas.

Respecto de la tacha del artículo 358 N° 1 del Código de Procedimiento Civil, indicaron que la norma exige cierto grados o niveles de parentesco con la parte que los presenta como testigo, y quien solicita el testimonio de éste, corresponde a Inmobiliaria Radal S.A. y a Constructora Su Ksa S.A. y no los representantes legales o los laborales dependientes de dichas empresas. Respecto a la tacha del artículo 358 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, señalaron que el testigo ha declarado tener un contrato de trabajo indefinido con la sociedad Inmobiliaria Su Ksa limitada, persona jurídica distinta a las demandadas del presente juicio.

TERCERO: Que de acuerdo al artículo 358 n° 1 y 5 del Código de Procedimiento Civil, “Son también inhábiles para declarar:... 1°. El cónyuge y los parientes legítimos hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad de la parte que los presenta como testigos;... 5°. Los trabajadores y labradores dependientes de la persona que exige su testimonio;...”.

Que la inhabilidad del artículo 358 número 1 del Código de Procedimiento Civil se fundamenta en la presunta falta de objetividad o imparcialidad mínima necesaria para que el deponente pueda declarar en forma completamente libre y espontánea, amén de tener una relación cercana de parentesco con la parte que solicita su testimonio.

Por su parte, la referida inhabilidad del numeral 5° data de la época de dictación del texto original del Código de Procedimiento Civil (1902), mientras que, la fecha de dictación del texto original del Código del Trabajo data de una fecha posterior, año 1931. Este texto refundió todas las leyes laborales desperdigadas en dicha época y no contenía las normas de protección a los trabajadores que al



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

día de hoy si existen en la normativa laboral, a saber: sistema reglado y formal de terminación de contrato individual de trabajo, protección de los derechos fundamentales de los trabajadores mediante el procedimiento de tutela laboral, entre otros.

Que los derechos otorgados por las leyes del trabajo constituyen, en general, una garantía suficiente para que las personas sometidas a dependencias de otras puedan declarar libres de presión de parte de sus empleadores o patrones.

CUARTO: Que preguntado si tiene alguna relación de parentesco con los representantes o alguno de ellos de las demandadas (SIC), respondió que es primo hermano de Armando Ide. Interrogado si actualmente mantiene una relación laboral o presta habitualmente servicios a honorarios para o con alguna de las demandadas, respondió que no, porque tiene contrato indefinido con Inmobiliaria Su Ksa Limitada, desde ya hace 11 años. Que preguntada si su empleadora o él a título de trabajador ejecutó o ha tenido participación en la construcción, venta y post-venta de las unidades y espacios comunes de edificio Capital, respondió que sí, que es jefe de post-venta, e hizo la entrega completa del proyecto y en la actualidad está a cargo de cumplir con las garantías de post-venta, pero no tuvo que ver ni en la construcción ni en la venta.

QUINTO: Si bien el testigo declaró ser primo hermano de Armando Ide, quienes son parte en el juicio como demandadas son las sociedades que éste representa, Inmobiliaria Radal S.A. y Constructora Sukasa S.A., por lo cual mal podría configurarse la inhabilidad del numeral 1 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil a su respecto. En éste punto ha de tenerse presente el artículo 1448 del Código Civil, el cual establece que “Lo que una persona ejecuta a nombre de otra, estando facultada por ella o por la ley para representarla, produce respecto del representado iguales efectos que si hubiese contratado él mismo.”. Así, siendo Armando Ide Nuealart parte de éste juicio no a título personal sino que en su calidad de representante de las sociedades demandadas, no se encuentra en el supuesto de la tacha deducida, razón por la cual habrá de rechazarse tacha fundada en el numeral 1° del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, sin costas, por estimarse que existió motivo plausible para deducirla.

SEXTO: Por otra parte, el testigo reconoció la existencia de una relación laboral con la demandada Inmobiliaria Su Ksa bajo la modalidad de contrato indefinido. Sin embargo, habida cuenta de lo razonado en el considerando cuarto, en cuanto a que los derechos otorgados por las leyes del trabajo constituyen, en general, una garantía suficiente para que las personas sometidas a dependencias de otras puedan declarar libres de presión de parte de sus empleadores o



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

patrones, lo cual garantizaría su plena imparcialidad para declarar en juicio, no resta sino el rechazo de la tacha fundada en el numeral 5° del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, sin costas, por estimarse que existió motivo plausible para deducirla.

II.- En cuanto a la tacha opuesta en audiencia de fecha nueve de mayo de dos mil diecinueve y folio 59 respecto del testigo Pablo Fernando Fuentes

Portales:

SEPTIMO: Que en audiencia de fecha nueve de mayo de dos mil diecinueve y folio 59 la parte demandante formuló la tacha establecida en el artículo 358 N° 5 del Código de Procedimiento Civil respecto del testigo Pablo Fernando Fuentes Portales, por cuanto el testigo indicó ser trabajador del denominado Grupo Inmobiliario Su Ksa, del cual forma parte la demandada Inmobiliaria Radal, existiendo una relación de dependencia entre el testigo y dicha demandada.

OCTAVO: Evacuando el traslado conferido, las demandadas solicitaron el rechazo con costas de las tachas opuestas, por cuanto el testigo ha señalado que desempeña funciones para “Grupo Inmobiliario Su Ksa”, entidad distinta a las demandadas en el presente caso, asimismo el testigo ha señalado que no está seguro o que “por lo que entiende”, inmobiliaria Radal formaría parte de dicho grupo, adicionalmente el testigo ha señalado que inmobiliaria Radal, únicamente opero hasta la venta del proyecto objeto del juicio, y en esas circunstancias ningún vínculo laboral o de subordinación existe entre el testigo y las demandadas que lo presentan a declarar.

NOVENO: Que de acuerdo al artículo 358 n° 5 del Código de Procedimiento Civil, “Son también inhábiles para declarar:... 5°. Los trabajadores y labradores dependientes de la persona que exige su testimonio;...”.

Que la referida inhabilidad del numeral 5° data de la época de dictación del texto original del Código de Procedimiento Civil (1902), mientras que, la fecha de dictación del texto original del Código del Trabajo data de una fecha posterior, año 1931. Este texto refundió todas las leyes laborales desperdigadas en dicha época y no contenía las normas de protección a los trabajadores que al día de hoy si existen en la normativa laboral, a saber: sistema reglado y formal de terminación de contrato individual de trabajo, protección de los derechos fundamentales de los trabajadores mediante el procedimiento de tutela laboral, entre otros. Que los derechos otorgados por las leyes del trabajo constituyen, en general, una garantía suficiente para que las personas sometidas a dependencias de otras puedan declarar libres de presión de parte de sus empleadores o patrones.



«RIT»

Foja: 1

DECIMO: Que preguntado que función cargo o trabajo tiene en la actualidad y para quien lo desempeña, el testigo respondió que cargo es Gerente de Operaciones, del Grupo Inmobiliario Su Ksa, desde junio del año 2015, con contrato indefinido. Interrogado si dentro del Grupo Inmobiliario Su Ksa, está incorporado la demandada Inmobiliaria Radal, el testigo respondió que de acuerdo a los antecedentes que conoce sí.

UNDECIMO: Que no siendo la empleadora del testigo parte del juicio, corresponde el rechazo de la tacha fundada en el numeral 5° del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, sin costas, por estimarse que existió motivo plausible para deducirla. Aun de estimarse que el testigo trabaja de forma indirecta para la demandada Inmobiliaria Radal, a través del Grupo Inmobiliario Su Ksa, habida cuenta de lo razonado en el considerando cuarto, en cuanto a que los derechos otorgados por las leyes del trabajo constituyen, en general, una garantía suficiente para que las personas sometidas a dependencias de otras puedan declarar libres de presión de parte de sus empleadores o patrones, lo cual garantizaría su plena imparcialidad para declarar en juicio, igualmente procede rechazo de la tacha opuesta, sin costas, por estimarse que existió motivo plausible para deducirla.

III.- En cuanto a la tacha opuesta en audiencia de fecha doce de abril de dos mil veintidós y folio 232 respecto del testigo José Aragón Lizcano:

DUODECIMO: Que en audiencia de fecha doce de abril de dos mil veintidós y folio 232 la parte demandada formuló tacha fundada en el artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil respecto del testigo José Aragón Lizcano, por cuanto acuerdo a lo señalado por el declarante se desprende de manera evidente un interés al menos indirecto en el resultado del juicio, el que está dado por habitar como arrendatario una de las unidades de la obra objeto del juicio, afectándole el resultado del juicio. Agrega que es actual su interés por cuanto al momento de declarar es arrendatario; y además se trata de un interés pecuario, por cuanto los perjuicios o afectaciones señaladas por el son de carácter material y reparables por una vía económica.

DECIMOTERCERO: Que evacuando el traslado conferido, la demandante solicitó el rechazo con costas de la tacha opuesta, ya que la jurisprudencia es conteste que dicha inhabilidad se refiere a un interés exclusivamente pecuniario en el litigio, interés que no se da en autos al ser demandados exclusivamente daños sobre espacios comunes y no sobre la unidad de la cual es testigo es solo arrendatario. Que siendo arrendatario y no propietario, se hace aún más evidente que no mantiene interés en el resultado del juicio, desde que no se encuentra afectado su patrimonio por los daños existentes en el edificio. Además, no se



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

verifica beneficio pecuniario alguno para el testigo en caso de admitirse la demanda

DECIMOCUARTO: Que de acuerdo al artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, "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;...".

Conforme lo anterior, la inhabilidad prevista en el n° 6, conforme ha declarado de forma reiterada la jurisprudencia de nuestros Tribunales Superiores de Justicia, debe ser alegada y fundada en términos claros y precisos, no bastando con la mera enunciación de la causal para inhabilitar a un testigo. Por otra parte, se ha establecido que el interés debe ser pecuniario, estimable en dinero, cierto y material (sin que baste el meramente moral), además de ser concreto y real, y estar vinculado al resultado actual del pleito y no a otra circunstancia. Adicionalmente, y conforme a la norma citada, el interés económico alegado debe causar un impacto tal, en la persona que declara como testigo, que le provoca la pérdida de la imparcialidad a la hora de prestar su declaración, en otras palabras, la falta de imparcialidad es una consecuencia que emana del interés patrimonial, material y actual.

DECIMOQUINTO: Que el testigo declaró que le afecta el resultado del juicio porque vive en el piso 18, con el problema del edificio, y cuando llueve el agua filtra y cae sobre el auto, porque la loza esta fisurada y colapsa los asesores en horas punta, agregando que vive en el edificio en calidad de arrendatario.

De los dichos expuestos, no se logra verificar un interés patrimonial en los términos del artículo 358 n° 6 del Código de Procedimiento Civil, ya que no se divide de forma alguna un interés de carácter pecuniario en el resultado del juicio. Por tanto, habrá de rechazarse la tacha, sin costas, por estimarse que existió motivo plausible para deducirla.

IV.- En cuanto a las tachas opuestas en audiencia de fecha doce de abril de dos mil veintidós y folio 232 respecto del testigo Luis Alejandro Venegas Marchant:

DECIMOSEXTO: Que en audiencia de fecha doce de abril de dos mil veintidós y folio 232 la parte demandada formuló tachas fundadas en el artículo 358 N° 5 y 6 del Código de Procedimiento Civil respecto del testigo Luis Alejandro Venegas Marchant.

Respecto de la causal del N°5 estima que de la propia declaración del testigo resulta manifiesto que este es un trabajador y laborador dependiente de la parte que exige su testimonio.



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

Respecto de la tacha del N°6 señala que según propios dichos, el declarante tiene interés que se dé solución a los problemas que presenta el edificio, señalando que constructora Su Casa (SIC) debe dar solución a dichos problemas. Adicionalmente el interés directo se configura por querer el bien para su empleador.

DECIMOSEPTIMO: Que evacuando el traslado conferido, la demandante solicitó el rechazo con costas de las tachas opuestas. En relación a la tacha del n° 5 hace presente que la norma en comento resulta evidentemente extemporánea y aplicable a la realidad actual, desde que parte del supuesto que a los testigos en esta tacha se les exige su testimonio, o que resulta más propio de una relación de esclavitud que una relación laboral, conforme el testigo indico su testimonio fue solicitado voluntariamente pudiendo negarse, lo que no hizo por conocer y entender por conocer las realizadas de la comunidad demandante.

Respecto la tacha del n° 6, expone que como el testigo expresamente lo indicó no mantiene interés personal alguno en el resultado del juicio, señalando tener solo una apreciación personal que los daños reclamados no deberían haberse manifestado por lo que serían responsabilidad de la constructora. En consecuencia, no se verifica un beneficio pecuniario para el testigo de admitirse la demanda.

DECIMOCTAVO: Que de acuerdo al artículo 358 n° 5 y 6 del Código de Procedimiento Civil, “Son también inhábiles para declarar:... 5°. Los trabajadores y labradores dependientes de la persona que exige su testimonio; 6°. Los que a juicio del tribunal carezcan de la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto;...”.

Respecto a la referida inhabilidad del numeral 5° data de la época de dictación del texto original del Código de Procedimiento Civil (1902), mientras que, la fecha de dictación del texto original del Código del Trabajo data de una fecha posterior, año 1931. Este texto refundió todas las leyes laborales desperdigadas en dicha época y no contenía las normas de protección a los trabajadores que al día de hoy si existen en la normativa laboral, a saber: sistema reglado y formal de terminación de contrato individual de trabajo, protección de los derechos fundamentales de los trabajadores mediante el procedimiento de tutela laboral, entre otros. Que los derechos otorgados por las leyes del trabajo constituyen, en general, una garantía suficiente para que las personas sometidas a dependencias de otras puedan declarar libres de presión de parte de sus empleadores o patronos.

Sobre la inhabilidad prevista en el n° 6, conforme ha declarado de forma reiterada la jurisprudencia de nuestros Tribunales Superiores de Justicia, debe ser



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

alegada y fundada en términos claros y precisos, no bastando con la mera enunciación de la causal para inhabilitar a un testigo. Por otra parte, se ha establecido que el interés debe ser pecuniario, estimable en dinero, cierto y material (sin que baste el meramente moral), además de ser concreto y real, y estar vinculado al resultado actual del pleito y no a otra circunstancia; que adicionalmente, y conforme a la norma citada, el interés económico alegado debe causar un impacto tal, en la persona que declara como testigo, que le provoca la pérdida de la imparcialidad a la hora de prestar su declaración, en otras palabras, la falta de imparcialidad es una consecuencia que emana del interés patrimonial, material y actual.

DECIMONOVENO: Que el testigo declaró que su empleador es edificio Capital; que su superior jerárquico es el administrador de edificio Eduardo Salas; que trabaja ahí desde el 2 de febrero de 2015; que tiene un interés para la comunidad, de manera personal ninguna, especificando que se refiere a generar la solución a los problemas de filtración, dado que eso genera problemas para él hacia los residentes; que la constructora debiera reparar.

VIGESIMO: Que habida cuenta de lo razonado en el considerando decimooctavo, en cuanto a que los derechos otorgados por las leyes del trabajo constituyen, en general, una garantía suficiente para que las personas sometidas a dependencias de otras puedan declarar libres de presión de parte de sus empleadores o patrones, lo cual garantizaría su plena imparcialidad para declarar en juicio, corresponde el rechazo de la tacha fundada en el numeral 5° del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, sin costas, por estimarse que existió motivo plausible para deducirla.

VIGESIMO PRIMERO: Que de los dichos expuestos, no se logra verificar un interés patrimonial en los términos del artículo 358 n° 6 del Código de Procedimiento Civil, ya que no se divisa de forma alguna un interés de carácter pecuniario en el resultado del juicio. Que por las razones antes expuestas habrá de rechazarse la tacha, sin costas, por estimarse que existió motivo plausible para deducirla.

V.- En cuanto al fondo:

VIGESIMO SEGUNDO: A folio 1 comparece Eduardo Sebastián Salas Pino, en representación de Cincoadmin SpA, y esta a su vez de Comunidad Edificio Capital, e interpuso demanda en juicio sumario de indemnización de perjuicios, en contra de Inmobiliaria Radal S.A., representada legalmente por don Armando Ide Nuealart, y por Francisco Bascañan Obach; y en contra de Constructora Sukasa S.A., representada legalmente por don Armando Ide Nuealart, y por don Marcelo Aste Moya, todos ya individualizados.



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

Fundó su demanda en los antecedentes de hecho y de derecho ya reseñados en la parte expositiva de esta sentencia, los que se dan por reproducidos para todos los efectos legales.

VIGESIMO TERCERO: Con fecha nueve de enero de dos mil diecinueve según consta a folio 32, se llevó a efecto comparendo de estilo, con la concurrencia del apoderado de la demandante y en rebeldía de las demandadas. Se tuvo por contestada la demanda en rebeldía de las demandadas. Se llamó a las partes a conciliación, la que no se produjo.

VIGESIMO CUARTO: Mediante resolución de fecha diecisiete de enero de dos mil diecinueve y folio 35, modificada por resolución de fecha treinta de abril de dos mil diecinueve y folio 40, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que obra en autos.

VIGESIMO QUINTO: Que, atendida la naturaleza jurídica de la acción incoada en autos, y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, corresponde a la demandante probar los fundamentos facticos o presupuestos de la acción incoada.

Probada por una parte la existencia de una situación jurídica cualquiera, es permitido a la contraria destruirla y reemplazarla por otra; pero la parte que pretende realizar este cambio debe establecer la modificación que alega. De esta forma, a quien haga una afirmación en juicio, incluso el demandado cuando niega -siempre que en esta negativa vaya envuelta una afirmación- le incumbe la prueba de los hechos en que se basa sus alegaciones.

VIGESIMO SEXTO: Que, a fin de acreditar los fundamentos de su libelo, la parte demandante rindió la siguiente prueba documental:

A folio 1:

1.- Copia simple de escritura pública de fecha 9 de abril de 2018, otorgada en la notaria de don Pedro Parra Ahumada en virtud de la cual se designa a 5Admin SpA como administrador del Edificio Capital.

2.- Copia de estatutos actualizados de la sociedad 5AMIN SpA, emitido por el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.

A folio 47:

1.- Escritura pública de compraventa suscrita el 30 de Junio del año 2016, entre Marcela Andrea López Gomes y Luis Alberto Urquieta Godoy.

2.- Escritura pública de mutuo hipotecario suscrita el 30 de Septiembre del año 2016, entre Gonzales Zuñiga, Juan Rigoberto y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria de Chile.

3.- Copia de correos electrónicos de fecha 3 de Octubre de 2017, enviados entre Eduardo Salas y Constructora Su Ksa.



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

4.- Certificado de recepción definitiva parcial de la edificación, emitido por la Ilustre Municipalidad de Santiago, con fecha 6 de Agosto de 2013.

5.- Certificado de recepción definitiva parcial de la edificación, emitido por la Ilustre Municipalidad de Santiago, con fecha 5 de Febrero de 2015.

6.- Presupuestos de fecha 20 de Octubre de 2017 y de fecha 6 de Marzo de 2018, realizados por SVR Elevator Chile LTDA.

7.- Informe Pericial de Comunidad Edificio Capital, elaborado el 4 de Agosto de 2018, por el Constructor Civil, Izet Ustovic Kaflik.

8.- Presupuesto de fecha 20 de Octubre de 2017, emitido por SVR Elevator Chile LTDA, para la ejecución de reparaciones a los ascensores del Edificio Capital.

9.- Informe de inspección de los ascensores de la Torre A y B del Edificio Capital, emitido por Ingeniería & Certificaciones.

10.- Copia de correos de fecha 14 de Febrero de 2018, enviados entre Constructora Su Ksa y V y V Elevadores LTDA.

11.- Copia de correos, enviados entre el 15 de Diciembre de 2017 al 19 de Diciembre 2017, entre Constructora Su Ksa, SVR Elevators y Eduardo Salas.

Mediante resolución de folio 51 y fecha siete de mayo de dos mil diecinueve, se citó a las partes a audiencia de percepción documental, respecto de los documentos singularizados con los números 3, 10 y 11, la cual se llevó a efecto con fecha treinta de septiembre de dos mil diecinueve a folio 133; sin embargo, la demandante no compareció con un medio técnico electrónico necesario para la adecuada percepción de los documentos, por lo cual la diligencia no tuvo lugar en dicho acto.

A folio 61:

1.- Factura número 2547 emitida a Comunidad Edificio Capital, con fecha 03 de enero de 2019, por SVR Elevators Chile Limitada, por concepto de mantención de ascensores enero 2019.

2.- Factura número 2548 emitida a Comunidad Edificio Capital, con fecha 03 de enero de 2019, por SVR Elevators Chile Limitada, por concepto de mantención de ascensores enero 2019.

3.- Factura número 2665 emitida a Comunidad Edificio Capital, con fecha 01 de febrero de 2019, por SVR Elevators Chile Limitada, por concepto de mantención de ascensores febrero 2019.

4.- Factura número 2666 emitida a Comunidad Edificio Capital, con fecha 01 de febrero de 2019, por SVR Elevators Chile Limitada, por concepto de mantención de ascensores febrero 2019.



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

5.- Factura número 2755 emitida a Comunidad Edificio Capital, con fecha 28 de febrero de 2019, por SVR Elevators Chile Limitada, por concepto de mantención de ascensores marzo 2019.

6.- Factura número 2756 emitida a Comunidad Edificio Capital, con fecha 28 de febrero de 2019, por SVR Elevators Chile Limitada, por concepto de mantención de ascensores marzo 2019.

7.- Factura número 2757 emitida a Comunidad Edificio Capital, con fecha 28 de febrero de 2019, por SVR Elevators Chile Limitada, por concepto de mantención de ascensores abril 2019.

8.- Factura número 2758 emitida a Comunidad Edificio Capital, con fecha 28 de febrero de 2019, por SVR Elevators Chile Limitada, por concepto de mantención de ascensores abril 2019.

9.- Factura número 1539 emitida a Comunidad Edificio Capital, con fecha 20 de marzo de 2018, por SVR Elevators Chile Limitada, por concepto de mantención de ascensores marzo 2018.

10.- Factura número 1540 emitida a Comunidad Edificio Capital, con fecha 20 de marzo de 2018, por SVR Elevators Chile Limitada, por concepto de mantención de ascensores marzo 2018.

11.- Factura número 1640 emitida a Comunidad Edificio Capital, con fecha 20 de abril de 2018, por SVR Elevators Chile Limitada, por concepto de mantención de ascensores abril 2018.

12.- Factura número 1641 emitida a Comunidad Edificio Capital, con fecha 20 de abril de 2018, por SVR Elevators Chile Limitada, por concepto de mantención de ascensores abril 2018.

13.- Factura número 1742 emitida a Comunidad Edificio Capital, con fecha 18 de mayo de 2018, por SVR Elevators Chile Limitada, por concepto de mantención de ascensores mayo 2018.

14.- Factura número 1743 emitida a Comunidad Edificio Capital, con fecha 18 de mayo de 2018, por SVR Elevators Chile Limitada, por concepto de mantención de ascensores mayo 2018.

15.- Factura número 1829 emitida a Comunidad Edificio Capital, con fecha 19 de junio de 2018, por SVR Elevators Chile Limitada, por concepto de mantención de ascensores junio 2018.

16.- Factura número 1830 emitida a Comunidad Edificio Capital, con fecha 19 de junio de 2018, por SVR Elevators Chile Limitada, por concepto de mantención de ascensores junio 2018.



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

17.- Factura número 1903 emitida a Comunidad Edificio Capital, con fecha 10 de julio de 2018, por SVR Elevators Chile Limitada, por concepto de mantención de ascensores julio 2018.

18.- Factura número 1904 emitida a Comunidad Edificio Capital, con fecha 10 de julio de 2018, por SVR Elevators Chile Limitada, por concepto de mantención de ascensores julio 2018.

19.- Factura número 2019 emitida a Comunidad Edificio Capital, con fecha 01 de agosto de 2018, por SVR Elevators Chile Limitada, por concepto de mantención de ascensores agosto 2018.

20.- Factura número 2020 emitida a Comunidad Edificio Capital, con fecha 01 de agosto de 2018, por SVR Elevators Chile Limitada, por concepto de mantención de ascensores agosto 2018.

21.- Factura número 2117 emitida a Comunidad Edificio Capital, con fecha 03 de septiembre de 2018, por SVR Elevators Chile Limitada, por concepto de mantención de ascensores septiembre 2018.

22.- Factura número 2118 emitida a Comunidad Edificio Capital, con fecha 03 de septiembre de 2018, por SVR Elevators Chile Limitada, por concepto de mantención de ascensores septiembre 2018.

23.- Factura número 2229 emitida a Comunidad Edificio Capital, con fecha 01 de octubre de 2018, por SVR Elevators Chile Limitada, por concepto de mantención de ascensores octubre 2018.

24.- Factura número 2231 emitida a Comunidad Edificio Capital, con fecha 01 de octubre de 2018, por SVR Elevators Chile Limitada, por concepto de mantención de ascensores octubre 2018.

25.- Factura número 2332 emitida a Comunidad Edificio Capital, con fecha 06 de noviembre de 2018, por SVR Elevators Chile Limitada, por concepto de mantención de ascensores noviembre 2018.

26.- Factura número 2333 emitida a Comunidad Edificio Capital, con fecha 06 de noviembre de 2018, por SVR Elevators Chile Limitada, por concepto de mantención de ascensores noviembre 2018.

27.- Factura número 2439 emitida a Comunidad Edificio Capital, con fecha 05 de diciembre de 2018, por SVR Elevators Chile Limitada, por concepto de mantención de ascensores diciembre 2018.

28.- Factura número 2440 emitida a Comunidad Edificio Capital, con fecha 05 de diciembre de 2018, por SVR Elevators Chile Limitada, por concepto de mantención de ascensores diciembre 2018.

A folio 222:



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

1.- Copia de correos electrónicos de fecha 3 de Octubre de 2017, enviados entre Eduardo Salas y Constructora Su Ksa.

2.- Presupuestos de fecha 20 de Octubre de 2017 y de fecha 6 de Marzo de 2018, realizados por SVR Elevator Chile LTDA.

3.- Copia de correos de fecha 14 de Febrero de 2018, enviados entre Constructora Su Ksa y V y V Elevadores LTDA.

4.- Copia de correos electrónicos de fecha 19 de enero de 2016, enviados entre Rodrigo Saavedra y María Ester Muñoz.

5.- Copia de correos, enviados entre el 15 de Diciembre de 2017 al 19 de Diciembre 2017, entre Constructora Su Ksa, SVR Elevators y Eduardo Salas.

Mediante resolución de folio 226 y fecha seis de abril de dos mil veintidós, se citó a las partes a audiencia de percepción documental, respecto de los instrumentos singularizados con los números 1, 3, 4 y 5, la cual se llevó a efecto a folio 247 con fecha veintiséis de mayo del dos mil veintidós, dejándose constancia que existen discrepancias respecto a los correos acompañados bajo el número 1 (en cuanto al orden de dichos correos, el contenido de los mismos, las horas indicadas en estos y las casillas electrónicas de las que provienen los correos), bajo el número 3 (en cuanto al orden y la composición del documento, y respecto a las horas señaladas en los correos), dejándose igualmente constancia respecto de los documentos signados con los números 4 y 5 que no se contaba con acceso a la cadena de correos.

VIGESIMO SEPTIMO: Adicionalmente, la demandante rindió prueba testimonial, consistente en la declaración de los siguientes testigos, debidamente juramentados en audiencia de fecha siete de mayo de dos mil diecinueve y folio 54, y en la audiencia de fecha doce de abril de dos mil veintidós y folio 232:

1.- De Izet Ustovic Kaflik, quien respondió al punto 3 señalando que “Los pavimentos de los estacionamientos, que corresponde al conjunto de los edificios de la Comunidad Capital, correspondiente a las Torres A y B presentan fallas tales como grietas, fisuras, defectos en las juntas de dilatación que implican filtraciones hacia los pisos inferiores. Tales filtraciones afectan las armaduras de las losas y con ello riesgo de corrosión. Esta situación de largo plazo afecta la estabilidad estructural de dichas zonas, agravado debido que en nuestro país es afectado por movimientos telúricos de intensidad.”. Repreguntado respecto si sabe los hechos que generaron los daños en la losa, respondió que “los pavimentos evidencian fallas que pueden deberse a un proceso constructivo inadecuado o el uso de materiales no apropiados. Y esas fallas son absolutamente visibles con la gran cantidad de puntos de infiltración o filtración en varias zonas de las losas de estacionamientos, las filtraciones vistas pueden tener dos orígenes aguas lluvias y



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

aguas servidas pues se observaron filtraciones de bajadas del sistema de alcantarillado de los pisos superiores, lo que agrava el efecto de corrosión de las armaduras del hormigón armado.”. Repreguntado acerca de cómo tomo conocimiento de lo que señala, respondió que “Por inspección visual para la elaboración de informes de peritajes solicitados por la Administración de la Comunidad cuya evidencia fotográfica forma parte del informe mencionado.”.

Respondiendo al punto 6, se remitió al informe pericial acompañado a folio 47.

2.- De Alberto José Aragon Lizcano (en audiencia de folio 54), quien respondió al punto 3 señalando que “...el agua se filtra a los pisos menos uno, dos y tres perjudicando la salida de los vehículos y la pintura de los mismos, donde se juntan las losas se ve ya, el fierro y por allí se filtra el agua y el desgaste de la losa influye para mojar y perjudicar la pintura de nuestros vehículos. En el primer piso hay una parte de una losa que cuando pasan vehículos se mueve esta losa, se siente un movimiento flojo”.

Repreguntado como sabe lo señalado, respondió que “A mí me consta lo dicho porque llevo viviendo cinco años en el edificio y he visto el deterioro desde hace 5 años a la fecha, parece un edificio de más de 20 años y solo tiene 5 a 6 años. Soy de las primeras familias que vive en este edificio esto es en calle Zenteno 1490 comuna de Santiago.”, agregando que “desde la primera lluvia nos dimos cuenta de todos estos detalles, es decir hace cinco años a la fecha”.

Repreguntado respecto de los ascensores, indico que “nunca han cumplido a cabalidad con su funcionamiento ya que soy técnico en ascensores y conozco el manejo de estos. No son para un edificio de esas características que hizo la Constructora de 500 apartamentos para 3 ascensores de ese tipo de marca de ascensores que son los más baratos del mercado, no pueden soportar el flujo de gente que hay viviendo en esos edificios que serían alrededor de 500 departamentos...”.

3.- De Daniela Paz Madrid Campos, quien respondió al punto 3 indicando que “efectivamente que hay un daño visible en los techos de los subterráneos, o losa, de los estacionamientos y bodegas. Los daños son fácilmente visibles ya que falta en algunos lugares trozos de losa quedando al descubierto los fierros del entramado de la construcción de esta losa, lo que produce fugas de agua y reblandecimientos del material, cayendo agua en los techos o en el capot de los vehículos ahí caen gotitas de agua también en las bodegas, menciono además las manchas de humedad en techos y muros.”. Repreguntada como le consta lo dicho, respondió que le consta “porque visito la Comunidad tres veces a la semana desde marzo de 2018 a la fecha, cuando debo atender a los trabajadores



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

y cobrar los Gastos Comunes.”. Respecto de los ascensores señaló que “son tres ascensores por Torres son 2 torres cada una con 430 departamentos aproximadamente creo que es insuficiente la cantidad de ascensores por el volumen de personas que circulan y más en las horas punta, que se debe hacer fila para subir al ascensor sobre todo si falla alguno como el año pasado que hubo una falla por filtración de agua en uno de los ascensores y en un edificio de alrededor de casi 4.000 personas es una locura por lo que había que dar prioridad en las largas filas a las madres con niños a los minusválidos a las sillas de ruedas y a los adultos mayores en las filas de alrededor de 50 minutos para subir al ascensor. Los primeros cinco días hubo comprensión en el sentido de esperar la priorización señalada. Pero al correr de los días la gente se puso más agresiva porque quieren llegar a buena hora a su trabajo y por las noches desean llegar pronto a sus hogares, luego de esperar micro...”.

4.- De Karin Eugenia Díaz Robles, quien respondió al punto de prueba de la excepción de prescripción “...no ha prescrito porque tiene un problema estructural y eso tiene una vigencia de 10 años, no está prescrito... La construcción cuando la fui a ver tiene problemas estructurales, afectan la losa, los subterráneos,... existen fierros a la vista, enfierradura a la vista, existen moldajes que están incomparados al hormigón, existen diferentes alturas... toda la instalación vertical que evacua las aguas horizontal que evacua aguas, presentan filtraciones, esas filtraciones dañan el hormigón, produce inflorescencia, olores y daños en la losa, las vigas y todo, eso está, no recuerdo la fecha de recepción, pero cuando yo fui eso tenía... las juntas de construcción, están mal hechas... los estacionamientos, se están separando las juntas de dilatación y las de construcción y el hormigón se está desmoronando, desagregando y eso es estructural... Esto me consta porque fui al lugar, había llovido, estaba inundado y con el plano en mano, revisé, tomé registro fotográfico, tomé medidas de altura con un instrumento digital, tomé niveles, con instrumento digital,...”. Repreguntada como son las losas y estructuras soportantes del edificio, respondió “de hormigón armado, que presenta diferentes espesores, que presenta vigas, con diferentes medidas y que en algunos casos carecen del recubrimiento que debe tener la encerradura con el hormigón y que se forma cuando colocan el moldaje, con la caluga con la enfierradura. Por eso hay enfierradura a la vista, lo cual debilita las vigas y debilita los pilares, se produce pandeos en los pilares y flexión en las vigas y por eso la reparación que han hecho entre comillas es rellenar, nivelar por la parte superior.”. Repreguntada sobre las reparaciones indico que “aprecie varias reparaciones en distintos lugares y otras en el mismo lugar. En la losa hay varias y otras que son reiterativas, en el mismo lugar...”.



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

Repreguntada que se refiere con reparaciones reiteradas en la loza o en las losas (SIC), respondió “En algunas partes había marcas de asfalto, capa asfáltica, impermeabilizante, que no sirvió porque estaba lloviendo y seguía filtrando. En otra tenía una membrana asfáltica sobre la loza de hormigón donde ya había la marca de otra anterior, es decir, seguían haciendo lo mismo quien no resulto.”.

5.- José Aragón Lizcano (en audiencia de folio 232), respondió al punto de prueba de la excepción de prescripción “Si cuando vinieron hacer las baldosas de los ascensores se interrumpieron los trabajos y no se vieron los trabajadores de la constructora para hacer los trabajos y siguieron los problemas y han seguido todo los problemas en el edificio antes mencionados, de las losas y ascensores... Esto me consta porque cuando llueve o lavan el primer piso, el agua sigue derecho hacia los aparcaderos(estacionamientos) por medio de la fisura de las uniones de las losas...”.

Repreguntado, agregó que “Vivo en calle Zenteno 1490 dpto. 1815, desde el año 2014” y que no recuerda que hayan reparado las losas, que no lo ha visto nunca.

Repreguntado respecto de los problemas que presentaban los ascensores, indico que “El primer lugar que es grave es la falla continua se paran mucho y la calidad del ascensor son pésimas y capacidad del tipo de ascensor y la calidad.”, agregando que estos problemas fueron comunicados a la constructora.

6.- Luis Alejandro Venegas Marchant, respondió que se hicieron reparaciones en el edificio, lo cual le consta porque cuando llegó a principios del año 2015, aparentemente el departamento de post-venta de la constructora había puesto membrana asfáltica en la loza para evitar la filtración de agua, llueve y llega hasta los 4 niveles, la cual no puso término a las filtraciones, degradándose la losa.

VIGESIMO OCTAVO: Que de otra parte, la demandante solicitó a folio 55, en forma legal y en la oportunidad procesal correspondiente, la absolución de posiciones, o confesión provocada, de don Francisco Bascuñan Obach, en representación de Inmobiliaria Radal, y de don Marcelo Aste Moya, en representación de Constructora Suksa S.A.

Por resolución de fecha veintiséis de agosto de dos mil diecinueve y folio 107 se autorizó a Samuel Buzeta Plaza para que absuelva posiciones por Inmobiliaria Radal S.A. y a don Francisco Gamboa Del Río para que absuelva posiciones por Constructora Su Ksa S.A. Que en audiencia de fecha treinta de septiembre del año dos mil diecinueve y folio 137, comparecieron don Samuel Buzeta Plaza, en representación de Inmobiliaria Radal S.A., y don Francisco Gamboa Del Río, en representación de Constructora Suksa S.A., quienes previa y



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

legalmente juramentados declararon al tenor de los pliegos de absolución agregados en el mismo folio.

VIGESIMO NOVENO: Que adicionalmente, a folio 45 la demandante solicitó que los demandados Inmobiliaria Radal S.A. y Constructora Suksa S.A., exhibieran los siguientes documentos:

I.- Que la demandada Inmobiliaria Radal S.A., exhibiera:

a) Copias íntegras y completas de especificaciones técnicas de los estacionamientos del Edificio Capital, ubicado en calle Zenteno 1482 y 1490, comuna de Santiago, debidamente firmadas por profesionales competentes que las elaboraron.

b) Copia íntegra y completa de los planos generales y de detalle, de cálculos de los estacionamientos del Edificio Capital, ubicado en calle Zenteno 1482 y 1490, comuna de Santiago, firmadas por los arquitectos y profesionales competentes que los elaboraron, y debidamente autorizados por instituciones fiscalizadoras.

c) Copia íntegra y completa de todos los formularios de Solicitud de inspección, presentados al departamento de Post-Venta, por daños en espacios comunes del Edificio Capital, ubicado en calle Zenteno 1482 y 1490, comuna de Santiago, tanto las solicitudes de inspección presentadas por los copropietarios del edificio como por la administración, desde el año 2013 hasta la fecha y sus respectivas respuestas.

II.- Que la demandada Constructora Suksa S.A., exhibiera:

a) Copia íntegra de Listado de todas y cada una de las Reparaciones de Post Venta realizadas en el Edificio Capital, ubicado en calle Zenteno 1482 y 1490, comuna de Santiago, realizadas por la Empresa Constructora SUKSA S.A., desde el 6 de Agosto del 2013 a la fecha.

b) Copia íntegra y completa de Libro de Obra, donde se registraron indicaciones de la Inspección Técnica de Obra, Arquitectos, Ingenieros, y la Inmobiliaria, respecto de la construcción del Edificio Capital, ubicado en calle Zenteno 1482 y 1490, comuna de Santiago

c) Contrato de Construcción de Obra, celebrado entre INMOBILIARIA RADAL S.A. y CONSTRUCTORA SUKSA S.A., respecto del Edificio Capital, ubicado en calle Zenteno 1482 y 1490, comuna de Santiago

Mediante resolución de folio 62 y fecha diez de mayo de dos mil diecinueve, el Tribunal dio lugar a la exhibición solicitada.

A folio 79 y con fecha diez de junio de dos mil diecinueve, se llevó a efecto audiencia de exhibición de documentos, en rebeldía de la parte demandante.



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

TRIGESIMO: Que asimismo, a folio 44 la demandante solicitó se decretara prueba pericial por perito especialista en construcción, de profesión Arquitecto, Constructor Civil o Ingeniero Civil, que informe respecto de la efectividad de existir daños en los espacios comunes del Edificio Capital, efectividad de provenir estos de fallas o defectos de la construcción y su costo de reparación.

Por resolución de siete de mayo de dos mil diecinueve y folio 53 se citó a las partes a audiencia de designación de peritos, la cual se llevó a efecto el diez de junio de dos mil diecinueve y folio 79 no existiendo acuerdo entre las partes.

Mediante resolución de diez de junio de dos mil diecinueve y folio 80 se designó perito de la especialidad en construcción civil a doña Karin Eugenia Díaz Robles.

El peritaje señalado fue agregado a estos autos a folio 119. Que en su parte conclusiva, consignó lo siguiente: *“Efectivamente existen filtraciones en pavimentos del estacionamiento del primer piso, en la rampa de acceso del estacionamiento, en losas de los subterráneos, de los patios del condómino. Además, fisuras y grietas multidireccionales; falta de impermeabilización general; incorrecta o errónea.*

Aplicación de productos en juntas de dilatación, de construcción, de losas entre otros.

Consecuencias de la falta de impermeabilidad:

-Filtraciones

-Eflorescencia

-Ataque de sales

-Corrosión de armaduras

-Pérdida de confort

Hormigón Impermeable, depende del espesor de hormigón, tiene su limitación en construcción (Juntas), La calidad del Hormigón; Material sensible a los tiempos, colocación y curado; La resistencia al agua del hormigón, se define por la cantidad de agua o humedad que surge en el lado opuesto al ataque del agua.

Existen daño en muros producto de las filtraciones y falta de estanqueidad y hermeticidad en las tuberías, el hormigón presenta enfierradura a la vista, hormigón desprendido, moldajes en el mismo hormigón, total descuido y falta de prolijidad en la calidad del producto que debían entregar a los nuevos propietarios y/o usuarios.

Los drenes realizados según proyecto, para evacuación de aguas lluvias, no dan abasto.



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

Hay que sanitizar, sellar, reparar, pintar. Investigar donde están las filtraciones de las tuberías. (hay que escáner) y posteriormente reparar shaft y/o corte de losas con fierros a la vista.

Existen sectores donde realizaron perforaciones en la losa y estas no fueron ocupadas. Otras son de mayor diámetro, y sirvieron para tuberías de menos diámetro.

La estructura de hormigón armado comienza a comprometerse cuando aflora la corrosión de sus armaduras (oxidación- color café). Estas van provocando daños cada vez más severos en la estructura pudiendo llegar a inutilizarla por completo. La corrosión de la enfierradura, disminuye la resistencia de los elementos que componen la construcción, de igual manera la falta de recubrimiento de la enfierradura. La corrosión disminuye la adherencia acero-hormigón reduciendo la capacidad portante de la estructura. Afecta la estabilidad y solidez del edificio.

Queda en evidencia el hecho de que la corrosión en la estructura armada genera riesgos a las estructuras, existen grietas, fisuras y esto provoca el desprendimiento del hormigón.

Una vez solucionada la entrada de agua en la losa de hormigón, toca reparar las consecuencias de las filtraciones.

Presencia de moldajes, clavos, calugas incorporadas a la vista en los elementos hormigonados.

Lo que existe en el condominio, es consecuencia de:

- Mala ejecución del proyecto de instalaciones de alcantarillado.*
- Mala ejecución o mal cálculo de la evacuación de aguas lluvias.*
- Mala ejecución en la losa de hormigón. Existen desniveles.*
- Mala ejecución de las vigas, existe desprendimiento de hormigón.*

En general se reitera que existen Filtraciones de aguas de primer piso a subterráneos, por losas, por vigas, por muros, filtraciones verticales en red de alcantarillados, por falta de estanqueidad y hermeticidad de las mismas. Construcción mal ejecutada, existen restos de moldajes, clavos, separadores (calugas) dentro del elemento hormigonado, además problemas en vigas, separaciones de hormigón, desprendimiento de hormigón, problemas de pendientes en losas, desniveles y otros. Existe abierta separación de la junta de construcción, donde separa (construcción etapa I –Etapa).

Hay marcas de humedad y filtraciones en cielo de losas de los subterráneos. Existen grietas por donde se filtra agua a los subterráneos.



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

Hay zonas donde claramente el descimbre fue mal ejecutado, el encofrado quedo dentro del hormigón. No existen señales del uso de algún tipo de impermeabilización en los pavimentos existentes.

Hay vigas (que sostienen losas), que no tienen soporte, presentan diferentes alturas de piso a cielo, se filtra agua, existe descenso de viga. En losas hay presencia de desnivel en losas, separaciones.”.

TRIGESIMO PRIMERO: Por su parte, las demandadas rindieron la siguiente prueba instrumental:

A folio 60:

1.- Copia del permiso de edificación de obra nueva N° 15.097 de fecha 10 de mayo de 2012, suscrito por don Miguel Saavedra Saenz, Director de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Santiago.

2.- Copia de la resolución N° E-50/2012 de fecha 28 de mayo de 2012, suscrita por don Miguel Saavedra Saenz, Director de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Santiago.

3.- Copia de la resolución de aprobación de modificación de proyecto de edificación N° 859 de fecha 29 de mayo de 2013, suscrita por don Miguel Saavedra Saenz, Director de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Santiago.

4.- Copia de la resolución N° E-43/2013 de fecha 13 de junio de 2013, suscrita por don Miguel Saavedra Saenz, Director de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Santiago.

5.- Copia de Certificado de Recepción definitiva de edificación N° 140, de fecha 6 de agosto de 2013, que otorga la recepción definitiva parcial de la etapa 1 de la obra ubicada en calle Zenteno N° 1470 – 1498 de la comuna de Santiago.

6.- Copia de Certificado de Recepción definitiva de edificación N° 1, de fecha 7 de enero de 2014, que otorga la recepción definitiva parcial de la etapa 2 de la obra ubicada en calle Zenteno N° 1470 – 1498 de la comuna de Santiago.

7.- Copia simple de Reducción a Escritura Pública de acta de reunión de comité Comunidad Edificio Capital de fecha 09 de abril de 2018 autorizada ante Notario Público don Pedro Parra Ahumada Titular de la Primera Notaría de Peñalolén.

8.- Copia de Certificado de Recepción definitiva de edificación N° 27, de fecha 5 de febrero de 2015, que otorga la recepción definitiva parcial de la etapa 3 de la obra ubicada en calle Zenteno N° 1470 – 1498 de la comuna de Santiago.

9.- Actas de recepción de la entrega de los departamentos y unidades del Edificio Capital I y II, los que se acompañaron en un pendrive el cual quedo guardado en la custodia del tribunal bajo el N°3704-2019.



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

Mediante resolución de folio 68 y fecha veintisiete de mayo de dos mil diecinueve, se citó a las partes a audiencia de percepción documental, respecto de los instrumentos singularizados en el número 9, la cual no consta se haya llevado a cabo.

A folio 63:

1.- Copia de correo electrónico de 24 de octubre de 2017 a las 12:30 horas, enviado por don Eduardo Salas desde la casilla eduardosalasp@gmail.com a don Rodrigo Saavedra@suksa.cl, junto con sus correos de arrastre.

2.- Copia de correo electrónico de 27 de febrero de 2019 a las 10:57 horas, enviado por don Rodrigo Castro Hernández desde la casilla rcastro@minvu.cl a don Rodrigo Barrera rodrigo.barrera@ndt.chile.cl, junto con sus correos de arrastre.

3.- Copia de correo electrónico de 6 de diciembre de 2017 a las 18:17 horas, enviado por Admicomu Chile Tda administración@admicomu.cl, a don Rodrigo Castro Hernández rcastro@minvu.cl, junto con sus correos de arrastre

4.- Copia de correo electrónico de 2 de marzo de 2016 a las 16:53 horas, enviado por Alexis Osses a.osses@alphaingenieria.cl a don Rodrigo Saavedra rsaavedra@suksa.cl, junto con sus correos de arrastre.

5.- Copia de correo electrónico de 19 de enero de 2016 a las 12:13 horas, enviado por don Rodrigo Saavedra rsaavedra@suksa.cl a la casilla m.ulloa@frigosnack.cl, con sus respectivos correos de arrastre.

6.- Copia de correo electrónico de 14 de febrero de 2018 a las 11:48 horas, enviado por don Luis Valdés Canales luis.valdes@vyvelevadores.cl a don Rodrigo Saavedra rsaavedra@suksa.cl, con sus respectivos correos de arrastre.

Mediante resolución de folio 70 y fecha veintinueve de mayo de dos mil diecinueve, se citó a las partes a audiencia de percepción documental, respecto de los documentos precedentemente singularizados (1 al 6), la cual se llevó a efecto con fecha dieciséis de septiembre de dos mil diecinueve a folio 122 y con fecha treinta de septiembre de dos mil diecinueve a folio y con fecha treinta de septiembre de dos mil diecinueve y folio 133, sin embargo, la diligencia no tiene lugar toda vez que los únicos archivos presentados se encuentran en formato PDF y no son visibles directamente desde la casilla de correo electrónico del cual provienen.

A folio 65:

1.- Copia de Certificado de Recepción Definitiva de Edificación N°140 de fecha 06 de Agosto de 2013 emitido por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Santiago.



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

2.- Copia de Certificado de Recepción Definitiva de Edificación N°1 de fecha 07 de Enero de 2014 emitido por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Santiago.

3.- Copia de Certificado de Recepción Definitiva de Edificación N°27 de fecha 5 de Febrero de 2015 emitido por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Santiago.

A folio 179:

1.- Curriculum vitae de don Luis Lucero Alday.

TRIGESIMO SEGUNDO: Que adicionalmente, las demandadas rindieron prueba testimonial, consistente en la declaración de los siguientes testigos, debidamente juramentados en audiencia de fecha nueve de mayo de dos mil diecinueve y folio 59:

1.- Rodrigo Saavedra Ide, quien respecto del punto 2 respondió que se cumplieron las obligaciones contractuales (entre Inmobiliaria Radal y el cliente final y entre Constructora Suksa e Inmobiliaria Radal) porque existe los contratos de compraventa y la entrega de las unidades en conformidad, asimismo de la recepción final del edificio Capital Uno y Capital Dos por parte de la dirección de obras de la municipalidad con los certificados correspondientes. Contrainterrogado, señaló que los edificios no cuentan con un proyecto de impermeabilización en sus lozas ni estacionamientos.

Respondiendo al punto 3, señaló que “Lo incluido en la demanda no son daños ni defectos en la construcción sino exclusivamente defectos de la falta de mantenimiento”.

Repreguntado respecto de cuáles son los supuestos daños que adolecería el edificio indicó que “Filtraciones, principalmente por mal uso de las instalaciones y por falta de mantenimiento”, falta de mantenimiento que le consta porque ha “visitado personalmente el edificio”, mal uso de las instalaciones que le consta porque “Las filtraciones en los departamentos se deben en su mayoría a la manipulación de artefactos por ejemplo, el desarmar el sifón de la tina para limpiar y no volver a rearmar eso conlleva que el agua caiga a través del *shaft* hacia los espacios comunes, principal causa de filtración.”. Contrainterrogado para que indique que mantenciones debería realizarse a las losas de estacionamiento, respondió que “Las losas de estacionamiento expuestas al agua tienen su debida a pendiente o desnivel, la que conduce al agua a resumideros los cuales al no tener su debida mantención se obstruyen formando aposamiento y filtración. También respecto a lo mismo se debe reparar los sellos y membranas en las uniones de losas que tienen estas pendientes.”. Contrainterrogado para que diga si tiene conocimiento de reparaciones realizadas por las demandadas en losas de



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

estacionamiento y la época de las mismas, respondió “Si, el edificio se comenzó a entregar el año 2014 y a mediados del año 2015 se reparó y reforzó la membrana y sello que tiene la junta de dilatación entre las losas, lo que a la fecha no se ha vuelto a reparar por parte de la comunidad.”.

Contrainterrogado, agregó que “Los ascensores fueron recibidos en conformidad por la dirección de obras de la municipalidad, junto a su debida certificación de acuerdo a la normativa del año que se entregó, la comunidad a la fecha pide hacer mejoras a las instalaciones debido al actual normativa las que en su fecha de recepción no las había, que son las que están implícitas en la demanda, por lo tanto sería una mejora a lo que esta, respecto a la actual normativa vigente.”; y que “Todas las reparaciones y mantenciones de los ascensores sólo las puede ejecutar el mantenedor debidamente contratado por la comunidad, no post-venta ni por un tercero, por temas de responsabilidad civil y penal.”.

Respecto del punto 7, respondió “Perfecto estado”, añadiendo que “De otra manera no lo recepciona la dirección de obra”.

2.- Pablo Fernando Fuentes Portales, quien respondió respecto del punto 4 que los daños se evidenciaron luego de la entrega total del proyecto, el año 2018, constándole lo anterior por cuanto “...durante mi visita el primer trimestre del año 2018, evidencie problemas principalmente en la losa del estacionamiento y una clara falta de mantenimiento de la misma, en especial falta de sellos y limpiezas de colectores de aguas lluvias, además de falta de pintura impermeabilizante”.

Respecto del punto 7 señalo que “De acuerdo a los antecedentes que manejo, no hubo disconformidad por parte de los propietarios en la recepción total del proyecto. Los antecedentes indican que no hubo observaciones a la recepción.”.

TRIGESIMO TERCERO: Que adicionalmente, las demandadas solicitaron a folio 64 (solicitud resuelta con fecha veinticuatro de mayo de dos mil diecinueve a folio 67), en forma legal y en la oportunidad procesal correspondiente, la absolución de posiciones, o confesión provocada, de don Eduardo Salas Pino, en representación de la parte demandante Comunidad Edificio Capital, quien previa y legalmente juramentado declaro en audiencia de fecha dieciocho de noviembre del año dos mil diecinueve (agregada a folio 152) al tenor del pliego de absolución agregado en el mismo folio.

TRIGESIMO CUARTO: Que de igual forma, a folio 43 las demandadas solicitaron que la demandante, exhibiera los siguientes documentos:

1. Libros de Novedades llevados por la Comunidad Edificio Capital, que abarquen los años 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019, particularmente se requiere la



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

exhibición sobre todos aquellos asientos, entradas, certificaciones, inscripciones o anotaciones que den cuenta de las mantenciones realizadas en las losas y losas del cielo de los estacionamientos y subterráneos del Edificio Capital, y de sus ascensores; y

2. Detalles de gastos comunes del Edificio Capital, que abarquen los años 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019.

Mediante resolución de folio 58 y fecha nueve de mayo de dos mil diecinueve, el Tribunal dio lugar a la exhibición solicitada.

A folio 142 y con fecha veintidós de octubre de dos mil diecinueve, se llevó a efecto audiencia de exhibición de documentos, en rebeldía de la demandante, poniéndose término a dicha audiencia.

TRIGESIMO QUINTO: Asimismo, a folio 60 las demandadas solicitaron se oficiara a la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Santiago, a fin de que esta remitiera los Expedientes (o copia de los mismos) S.P.E 5.1.4/5.1.6 N°2278162/2011; S.M.P.E 5.1.17 N°2513153/2013; S.R.D.E 5.2.5 N°2554854-2013; S.P.E 5.1.4/5.1.6 N°15.097-12; S.R.D.E 5.2.5 N°2554854-13; S.R.D.E 5.2.5 y 5.2.6 ID DOC N°2805823 y S.P.E 5.1.4/5.1.6 N°15097 de fecha 10/05/2012, todos correspondientes al inmueble ubicado en calle Zenteno N°1470-1498, comuna y ciudad de Santiago.

Que mediante resolución de folio 68 y fecha veintisiete de mayo de dos mil diecinueve se dio lugar a la solicitud de oficio referida.

TRIGESIMO SEXTO: En otro orden de cosas, a folio 42 las demandadas solicitaron se decretara prueba pericial para determinar el origen y atribución de los daños en las instalaciones de estacionamiento de superficie y subterráneos del Edificio Capital.

Por resolución de siete de mayo de dos mil diecinueve y folio 53 se citó a las partes a audiencia de designación de peritos, la cual se llevó a efecto el diez de junio de dos mil diecinueve y folio 79 no existiendo acuerdo entre las partes. Por resolución de dieciséis de septiembre de dos mil diecinueve y folio 125 se designó como perito al Ingeniero Civil, especialista en obras civiles, don Luis Eugenio Lucero Alday.

En el peritaje señalado que fue agregado a estos autos a folio 169, concluyó lo siguiente: *“Tal como se relató de la audiencia de reconocimiento conjunto, se confirma que las filtraciones que han existido, porque en el momento de la audiencia no existían, se han posicionado más bien en las juntas de dilatación, que como se ha dicho tienen como función principal en este caso, proveer apoyos para otra parte del edificio dado que éstos se han construido por etapas.*



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

Al efecto se han revisado los planos estructurales, provistos por la inmobiliaria a petición de este perito, que contienen tanto los planos de armaduras de losas como también los detalles de cada una de las juntas de dilatación.

En esa revisión se ha constatado el correcto armado de las losas presente en los planos lo que permite descartar que filtraciones en el plano geométrico de las losas puedan ocurrir por razones estructurales.

Los planos estructurales de las losas como de las juntas de dilatación de las losas se muestran en los respectivos anexos.

Con relación a las juntas de dilatación, los detalles presentados en los planos, permiten descartar fallas en el diseño y dan cuenta que las juntas tal como están diseñadas debieran cumplir su función tanto de un punto de vista estructural como para los efectos de las precitadas filtraciones. Al efecto, como se dijo, los diferentes detalles se muestran en anexo del informe.

Con relación a las armaduras superiores a la vista en el borde de una losa, mencionadas en la audiencia de reconocimiento conjunto, un examen con mayor detalle visual permite descartar la existencia de fisuras o grietas en ese borde, lo que se aprecia es un desgaste del recubrimiento de hormigón el que no es producido por esfuerzos sino más bien por desgaste propiamente tal.

Con relación a la ejecución de estas partidas, el problema de las filtraciones se comienza a tratar vía correo electrónico con fecha 3 de octubre de 2017, entre la administración del edificio y post venta de la inmobiliaria, según consta en autos folio 47 del 3 de mayo de 2019, prueba 7. La data de recepción definitiva de los edificios es agosto de 2013 para un caso y febrero de 2015 para el otro, lo que quiere decir que en fechas anteriores al 3 de octubre de 2017 no se apreciaba esa situación.

Ahora bien dado que la partida de impermeabilización no existe y por tanto no se ejecutó, era de suyo importante que tanto la inmobiliaria señalara el cuidado que había que tener con la losa de superficie frente a eventuales lluvias, como la atención que debiera tener la administración del edificio en mantener dedicadamente las juntas y las vías de evacuación de aguas lluvias, porque en caso contrario lo más probable era que hubiesen filtraciones.

Al parecer nada ocurrió entre agosto de 2013 y octubre de 2017 para un edificio y entre febrero de 2015 y octubre de 2017 para el otro.

Por otra parte consta en autos que hubo cambio en la administración de los edificios con fecha 19 de febrero de 2018, asumiendo para ese efecto en calidad de nueva administradora la sociedad 5ADMIN SpA (folio 152 de fecha 18/11/2019).



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

Según se señala, la administración saliente presentaba una serie de irregularidades, que no es del caso detallar en este informe, pero que afectaban el servicio. No obstante en el mismo folio en la pregunta número 64, a saber, "Para que diga por quién fueron realizadas las mantenciones señaladas", quien absolve posiciones en representación de 5ADMIN SpA, responde "...algunas de éstas también son realizadas por personal contratado por la comunidad como lo son temas menores: limpieza de aguas lluvias, pintura,", lo que permite presumir que el tema de las filtraciones era considerado un tema menor, al menos por la administración.

En consecuencia, tanto la audiencia de reconocimiento conjunto, como la documentación disponible, permite descartar, para el caso de las filtraciones en las losas, fallas en la construcción, errores de colocación, o bien vicios como señala la demandante. Las recepciones no dan cuenta de ese tipo de errores y dada la integridad estructural que se observa a la fecha de la audiencia de reconocimiento conjunto, teniendo presente la recepción definitiva, que data desde agosto de 2013 para una torre y de febrero de 2015 para la otra, más bien habla de un problema de información preventiva y cautela por parte de la inmobiliaria y mantenimiento por parte de la administración."

TRIGESIMO SEPTIMO: Que con mérito de la prueba documental y antecedentes aportados por las partes, se pueden tener por acreditados los siguientes hechos:

1.- Que con fecha 10 de mayo de 2012, la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Santiago otorgó el permiso de edificación de obra nueva n° 15097, con una superficie edificada de 57.656, 99 metros cuadrados y de 25 pisos más subterráneos de altura destinados a vivienda-comercio ubicado en calle Zenteno n° 1470-1498, sector Urano, de propiedad de Inmobiliaria Radal S.A., cuyo arquitecto responsable es don Claudio Montero Carvajal (MW Arquitectos Limitada), y su calculista responsable es Ernesto Hernández Muñoz

2.- Que con fecha 06 de agosto de 2013 se emitió certificado n° 140 de recepción definitiva parcial de edificación (etapa 1) destinada a vivienda y comercio (15 pisos + 4 subterráneos), ubicada en calle Zenteno n° 1470-1498 esquina Pedro Lagos. Se dejó constancia que el permiso que se recibe es de obra nueva, número 15097 de fecha 10 de mayo de 2012 por una superficie total de 27.783,28 metros cuadrados, de propiedad de Inmobiliaria Radal S.A., cuyo arquitecto responsable es don Claudio Montero Carvajal (MW Arquitectos Limitada), su constructor responsable es Mauricio Varas Díaz (Constructora Su Ksa S.A.), y su calculista responsable es Ernesto Hernández Muñoz. Dicho certificado de recepción fue emitido por don Miguel Saavedra Saenz, Director de



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Santiago. Se recibieron un total de 468 departamentos, 08 locales comerciales, 471 bodegas y 272 estacionamientos, correspondientes a la Torre A.

3.- Con fecha 01 de enero de 2014 se emitió certificado n° 1 de recepción definitiva parcial de edificación (segunda etapa) destinada a vivienda y comercio ubicada en calle Zenteno n° 1470-1498 esquina Pedro Lagos. Se dejó constancia que el permiso que se recibe es de obra nueva, número 15097 de fecha 10 de mayo de 2012 por una superficie total de 775,36 metros cuadrados, de propiedad de Inmobiliaria Radal S.A., cuyo arquitecto responsable es don Claudio Montero Carvajal (MW Arquitectos Limitada), que su constructor responsable es Mauricio Varas Díaz (Constructora Su Ksa S.A.), y su calculista responsable es Ernesto Hernández Muñoz. Que dicho certificado de recepción fue emitido por don Miguel Saavedra Saenz, Director de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Santiago. Se reciben 44 estacionamientos.

4.- Que con fecha 05 de febrero de 2015 se emitió certificado n° 27 de recepción definitiva parcial de edificación (tercera etapa por una superficie de 29.080,00 metros cuadrados) destinada a vivienda y comercio ubicada en calle Zenteno n° 1482. Se dejó constancia que el permiso que se recibe es de obra nueva, número 15097 de fecha 10 de mayo de 2012 por una superficie total de 57.638,64 metros cuadrados, de propiedad de Inmobiliaria Radal S.A., cuyo arquitecto responsable es don Claudio Montero Carvajal, que su constructor responsable es Constructora Su Ksa S.A. (Mauricio Varas Díaz), y su calculista responsable es Ernesto Hernández Muñoz. Que dicho certificado de recepción fue emitido por don Vicente Gómez Onat, Director de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Santiago. Se recibieron 507 departamentos, 5 locales comerciales, 395 bodegas y 261 estacionamientos, correspondientes a la Torre B.

5.- Que el Edificio Capital, ubicado en calle Zenteno 1482 y 1490, comuna de Santiago esta compuesto por dos torres (edificio Capital I o Torre A y edificio Capital II o Torre B). El edificio Capital I o Torre A tiene 25 pisos, 4 subterráneos, 468 departamentos, 8 locales comerciales, 471 estacionamientos y 272 bodegas, mientras que el edificio Capital II o Torre B tiene 25 pisos, 4 subterráneos, 507 departamentos, 5 locales comerciales, 261 estacionamientos y 395 bodegas.

TRIGESIMO OCTAVO: Que antes de entrar al fondo de la acción y excepción deducidas en juicio, ha de señalarse que existe surtida prueba aportada por las partes que no podrá ser valorada o sólo lo será parcialmente por las razones que se indican a continuación.

Que respecto de los documentos acompañados a folio 47 por la demandante y singularizados con los números 3, 10 y 11 se decretó por resolución



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

de folio 51 y fecha siete de mayo de dos mil diecinueve audiencia de percepción documental, la cual, en definitiva no se concretó por cuanto el día señalado la demandante no compareció con un medio técnico electrónico necesario para la adecuada percepción de los documentos. Así, tales documentos no se pueden entender acompañados a esta causa, por lo cual no serán valorados.

Que respecto de los documentos acompañados a folio 222 por la demandante y singularizados con los números 1, 3, 4 y 5 se decretó mediante resolución de folio 226 y fecha seis de abril de dos mil veintidós a audiencia de percepción documental, la cual se llevó a efecto a folio 247 con fecha veintiséis de mayo del dos mil veintidós, dejándose constancia que existen discrepancias respecto a los correos acompañados bajo el número 1 (en cuanto al orden de dichos correos, el contenido de los mismos, las horas indicadas en estos y las casillas electrónicas de las que provienen los correos), bajo el número 3 (en cuanto al orden y la composición del documento, y respecto a las horas señaladas en los correos), dejándose igualmente constancia respecto de los documentos signados con los números 4 y 5 que no se contaba con acceso la cadena de correos. De esta forma, los documentos signados con los números 1 y 3 será valorada de acuerdo a lo observado, mientras que los documentos signados con los números 4 y 5 no se pueden entender acompañados a esta causa, por lo cual no serán valorados.

En el folio 45 la demandante solicitó respecto de los demandados Inmobiliaria Radal S.A. y Constructora Suksa S.A. exhibición de documentos, audiencia que se llevó a efecto a folio 79 y con fecha diez de junio de dos mil diecinueve en rebeldía de la parte solicitante, no dejándose copia de los mismos por la parte llamada a exhibir, a solicitud de aquella, por lo cual el tribunal no puede valorarlos ya que no forman parte de la causa.

Respecto del instrumento acompañado a folio 60 por la demandada signado con el numero 9 (pendrive guardado en la custodia del tribunal bajo el N°3704-2019 el cual contendría Actas de recepción de la entrega de los departamentos y unidades del Edificio Capital I y II), se citó a las partes a audiencia de percepción documental por resolución de folio 68 y fecha veintisiete de mayo de dos mil diecinueve, la cual no consta se haya llevado a efecto, por lo cual el tribunal no puede valorarlo ya que no forma parte de la causa.

Asimismo, en relación a los documentos acompañados a folio 70 por la demandada signados con los números 1 a 6, mediante resolución de folio 70 y fecha veintinueve de mayo de dos mil diecinueve, se citó a las partes a audiencia de percepción documental, la cual tuvo lugar (con fecha dieciséis de septiembre de dos mil diecinueve a folio 122 y con fecha treinta de septiembre de dos mil



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

diecinueve a folio y con fecha treinta de septiembre de dos mil diecinueve y folio 133), sin embargo, los únicos archivos presentados se encontraban en formato PDF y no fueron visibles directamente desde la casilla de correo electrónico del cual provienen, por lo cual el tribunal no puede valorarlo ya que no forma parte de la causa.

Finalmente cabe observar que si bien a folio 45 la demandada solicitó exhibición de documentos respecto de la demandante, la audiencia de exhibición de tales documentos se llevó a efecto en rebeldía de la parte ésta, no verificándose en definitiva la exhibición solicitada.

En este punto ha de tenerse presente que de acuerdo al artículo 348 bis del Código de Procedimiento Civil, la forma de acompañar un documento electrónico a la causa es mediante la audiencia de percepción documental que se ordenará al efecto. Si bien el tribunal puede omitir la citación a audiencia de percepción, ello no ocurrió en la especie, con lo cual, la única forma en que se entiende que dicha clase de documentos han sido puestos en conocimiento de la contraparte es a través de la audiencia de percepción documental. Luego, de no concretarse dicha audiencia en forma legal no puede entenderse que los documentos electrónicos ofrecidos formen parte de la causa, ni podrán ser estos valorados.

V.A.- En cuanto a la excepción de prescripción extintiva deducida por la demandada a folio 40:

TRIGESIMO NOVENO: Que a folio 40, el demandado dedujo excepción de prescripción extintiva.

Al respecto, la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, concurriendo los demás requisitos legales, y se encuentra tratada en el Código Civil, en los artículos 2492 y siguientes.

Que la prescripción se inserta en un sistema jurídico proteccional que tiene como objetivo principal el otorgar certeza y seguridad a las relaciones jurídicas que ligan a los sujetos de derecho y la debida tutela o protección de los mismos, instando en definitiva a que los partícipes de dichas relaciones no se hallen vinculadas en forma indefinida, provocando con ello incertidumbre y falta de consolidación de las diversas situaciones jurídicas. Si bien el ordenamiento, por una parte otorga la protección al acreedor, facultando al sujeto activo para exigir de aquel que le garantice el ejercicio pacífico y en definitiva la eficacia de su derecho; protege a su vez al sujeto pasivo de la relación, estableciendo con normas de orden público el real alcance y permanencia del deber que de esta relación emana. La prescripción extintiva o liberatoria, permite la estabilidad de los



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

derechos dando seguridad jurídica y, en definitiva se constituye en un castigo para el actor negligente que no hace valer sus derechos en el tiempo que fija la ley. Tratase de una institución universal de orden público, puesto que cuando la ley estima que determinada relación jurídica amerita no extinguirse a través de la prescripción liberatoria, lo señala expresamente, como en la acción de reclamación de estado civil, la acción de partición, etc.

CUADRAGESIMO: De acuerdo a lo prescrito en el artículo 2514 del Código Civil, la prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos, exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones, agregando el inciso segundo del mismo artículo que dicho tiempo se cuenta desde que la obligación se haya hecho exigible.

De otro lado el artículo 2515 del texto legal citado, dispone que este tiempo es en general de cinco para las ordinarias.

CUADRAGESIMO PRIMERO: A su turno, el artículo 2493 de nuestro código sustantivo, prescribe que “El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla, el juez no puede declararla de oficio”.

CUADRAGESIMO SEGUNDO: Por su parte, conforme al artículo 18 inciso noveno a undécimo de la Ley General de Urbanismo y Construcción “*Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en los plazos que se señalan a continuación:*

1. En el plazo de diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble.

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

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

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

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

CUADRAGESIMO TERCERO: Que para resolver la excepción de prescripción opuesta por las demandadas, y a fin de determinar el plazo de aplicable a la especie cabe dilucidar en primer término la naturaleza de las fallas o



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

defectos reclamados, o respecto de qué elementos se produjeron dichas fallas o defectos.

De acuerdo a lo consignado en los hechos del libelo pretensor, estas fallas o defectos se identifican con filtraciones en la losa del subterráneo y problemas en el funcionamiento de los ascensores, agregando en el petitorio de la demanda que se trata de fallas, defectos, vicios y/o desperfectos en la construcción o diseño del Edificio Capital.

Como se transcribió en el considerando precedente, el artículo 18 inciso noveno de la Ley General de Urbanismo y Construcción distingue entre estructura soportante del inmueble, elementos constructivos o de las instalaciones, y elementos de terminaciones o de acabado de las obras.

La noción de elementos constructivos está definido en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones como el “*conjunto de materiales que debidamente dimensionados cumplen una función definida, tales como muros, tabiques, ventanas, puertas, techumbres, etc.*”. Por otra parte, el concepto de “estructura soportante” no está conceptualizado en la ley, aunque se podría concluir que se trata de “aquella que resiste una carga determinada, además de su propio peso”, ello a partir de los conceptos de “muro soportante” (“aquel que forma parte de la estructura de un edificio y resiste una carga determinada, además de su propio peso”) y “tabique soportante” (“el que debe resistir cualquier carga, además de su propio peso”), ambos definidos en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Que de las definiciones antes referidas, la losa del subterráneo y los ascensores se puede asimilar a elementos constructivos o de las instalaciones, ya que están constituidas por un conjunto de materiales debidamente dimensionados que cumplen una función determinada de permitir aparcar vehículos y transportar seres vivientes y objetos, respectivamente, sin que pueda adjudicárseles la naturaleza de estructura soportante. Si bien, durante su cometido deben soportar cierta carga (vehículos, seres vivientes u objetos), su elaboración y función no está enfocada a dicho destino, a diferencia de, por ejemplo, los cimientos o las columnas de una construcción cuyo único y preciso fin es el de soportar una carga que permita que una edificación permanezca erguida.

Así las cosas, debe aplicarse a las acciones para hacer efectivas las responsabilidades por fallas o defectos respecto de la losa del subterráneo y los ascensores, el plazo de prescripción previsto en el artículo 18 inciso 9° numeral 2 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones de cinco años contados desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

Sobre este aspecto, se desestimará la ampliación efectuada por la actora al evacuar el traslado de la excepción de prescripción, consistente en que "...los daños presentes en los subterráneos -si bien en un principio eran atribuidos a fallas constructivas o de instalaciones- son de tal envergadura, que han llegado a afectar la estructura soportante del Edificio Capital.". Lo anterior, habida cuenta que la demanda es el acto procesal que contiene los fundamentos fácticos y jurídicos de la pretensión del actor, mediante la cual se fija la controversia del juicio y se recibe la causa a prueba, no pudiendo el actor alterar posteriormente los hechos en que la demanda se apoya, aún evacuando el traslado de la excepción de prescripción.

CUADRAGESIMO CUARTO: En segundo término, cabe desentrañar desde cuando se contabilizará el plazo de prescripción extintiva.

Si bien la ley es clara en indicar que ello ocurre desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales (artículo 18 inciso 11° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones), en el caso de autos se produjeron tres recepciones definitivas parciales de edificación en tres momentos distintos, tal como se tuvo por acreditado en el considerando trigésimo séptimo, la primera el 06 de agosto de 2013 (certificado n° 140), la segunda el 01 de enero de 2014 (certificado n° 1), y la tercera el 05 de febrero de 2015 (certificado n° 27).

Que la primera recepción correspondió a los departamentos, locales comerciales, bodegas y estacionamientos de la Torre A, mientras que la tercera recepción correspondió a los departamentos, locales comerciales, bodegas y estacionamientos de la Torre B (y la segunda a 44 estacionamientos).

Como se ha mencionado, los ítems alegados corresponden a la losa del subterráneo y los ascensores correspondientes a la Comunidad Edificio Capital. Respecto de los ascensores de la Torre A, se puede determinar con claridad que el plazo de prescripción comenzó a correr el 06 de agosto de 2013, pudiendo verificarse que a la fecha de notificación de la demanda, ocurrida el 08 de noviembre de 2018 transcurrió con creces el plazo de prescripción previsto en el artículo 18 inciso 9° numeral 2 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, razón por la cual se declararán prescritas las acciones ordinarias para hacer efectivas las responsabilidades por fallas o defectos respecto de los ascensores de la Torre A o edificio Capital I de la Comunidad Edificio Capital, como se dirá en lo resolutivo del fallo.

En cambio, respecto de la losa de los subterráneos no se puede efectuar el mismo ejercicio ya que ni en la demanda, ni en la excepción de prescripción o su traslado se singularizaron con precisión las zonas y estacionamientos de la losa



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

del subterráneo afectada por las fallas o defectos, así como tampoco se señaló en qué proporción o porcentaje entre las Torres A y B se produjeron tales fallas o defectos.

De este modo, existiendo tres recepciones definitivas parciales resultaba del todo necesario conocer con exactitud los espacios afectados para el cómputo del plazo, siendo carga procesal de la demandada aportar la información necesaria para determinar si se verificaban los supuestos de la excepción deducida. Por otra parte, la demandada se limitó a pedir la declaración de prescripción de todas las acciones ejercidas por la demandante, sin distingo alguno.

En consecuencia, careciendo de los elementos necesarios para efectuar, mediando dicho distingo, el cómputo de la excepción opuesta, no resta sino su rechazo.

A mayor abundamiento, a pesar de haber existido tres recepciones definitivas parciales, pareciera que la prueba aportada por las partes apunta a que la losa del subterráneo constituye una sola unidad del Edificio Capital. Así lo declaró textualmente, por ejemplo, el testigo de la demandante don Luis Alejandro Venegas Marchant, cuando preguntado si el edificio cuenta con losas y subterráneos separados o independientes, señaló que “Son parte de la misma construcción”.

En cuanto a la alegación de la demandada respecto a que la prescripción comienza a correr desde que se permite el uso de la obra por el órgano municipal a pesar de existir recepciones definitivas parciales sobre distintos hitos o etapas del proyecto inmobiliario, cabe señalar que la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago ha entendido que si han intervenido recepciones definitivas parciales que permiten la utilización de parte de la obra, el plazo de prescripción se cuenta desde la recepción parcial de la parte que fue afectada por el daño y no desde la última de las varias recepciones definitiva (Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, sentencia definitiva de fecha 02 de diciembre de 2009. Gaceta Jurídica N° 354, página 90, año 2009). Dicha interpretación jurisprudencial no se contrapone a lo concluido precedentemente ya que no se ha precisado la parte que fue afectada por el daño (cuales zonas o estacionamientos de la losa del subterráneo, correspondiente a cual torre).

V.B.- En cuanto a la demanda de indemnización de perjuicios deducida por el actor a folio 1:

CUADRAGESIMO QUINTO: Que el artículo 1437 del Código Civil, señala que *“Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la*



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos y cuasidelitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos sujetos a patria potestad.”.

Que de acuerdo al artículo 1545 del Código Civil, “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”. Por su parte, el artículo 1546 del citado cuerpo de leyes dispone que “Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella”, agregando el artículo 1489 inciso 2° del Código Civil, que en el caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, “podrá el otro contratante pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios”.

CUADRAGESIMO SEXTO: La indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual tiene lugar cuando se infringe una obligación preexistente entre las partes, fundamentalmente de origen convencional, y por asimilación, de otras fuentes extracontractuales (René Abeliuk Manasevich, Las Obligaciones, Tomo II, Editorial Jurídica de Chile, Quinta Edición, año 2011, pág. 911).

También se ha dicho que la “Responsabilidad contractual es la sujeción a la sanción impuesta por un ilícito contractual. Este ilícito es el daño causado a otro por la infracción de una obligación o relación jurídica específica preestablecida, sea que derive ella de un contrato, un cuasicontrato o de una disposición de la ley, como la obligación alimenticia. Su sanción es la de reparar o indemnizar el daño causado por dicha infracción” (Alessandri, Somarriva, Vodanovic, Tratado de Las Obligaciones, Volumen II, Editorial Jurídica de Chile, Segunda Edición, año 2010, pág. 251).

Son requisitos copulativos del estatuto de responsabilidad civil contractual, o elementos necesarios para que surja la obligación de indemnizar perjuicios contemplada en aquel: la capacidad contractual (que se tiene por acreditada en autos, ya que aquella se constituye como la regla general, y no se ha invocado en la especie ninguna causal de incapacidad reconocida por el legislador); el incumplimiento del deudor (de un contrato celebrado previa y válidamente por las partes); perjuicio del acreedor; relación de causalidad entre el incumplimiento y los perjuicios; imputabilidad del deudor (dolo o culpa); inexistencia de una causal de exención de responsabilidad; y la mora del deudor.



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

Por su parte, el artículo 1547 del Código Civil, preceptúa que “El deudor no es responsable sino de la culpa lata en los contratos que por su naturaleza sólo son útiles al acreedor; es responsable de la leve en los contratos que se hacen para beneficio recíproco de las partes; y de la levísima, en los contratos en que el deudor es el único que reporta beneficio”; agregando en su inciso 2° que “El deudor no es responsable del caso fortuito, a menos que se haya constituido en mora (siendo el caso fortuito de aquellos que no hubieran dañado a la cosa debida, si hubiese sido entregada al acreedor), o que el caso fortuito haya sobrevenido por su culpa.”; y en su inciso 3° que “La prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo; la prueba del caso fortuito al que lo alega.”. Mientras que el artículo 44 inciso 2° del Código Civil establece que “Culpa leve, descuido leve, descuido ligero, es la falta de aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios. Culpa o descuido, sin otra calificación, significa culpa o descuido leve. Esta especie de culpa se opone a la diligencia o cuidado ordinario o mediano”, agregando el inciso 3° que “El que debe administrar un negocio como un buen padre de familia es responsable de esta especie de culpa”.

De conformidad al inciso primero del artículo 1556 del Código Civil, “La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provengan de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento”.

CUADRAGESIMO SEPTIMO: Que conforme al artículo 2003 número 3 del Código Civil, establece que: *"Los contratos para construcción de edificios, celebrados con un empresario, que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado, se sujetan además a las reglas siguientes:... 3a. Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los cinco años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario, sino en conformidad al artículo 2000, inciso final..."*

CUADRAGESIMO OCTAVO: Además, de acuerdo al artículo 18 incisos 1° a 4° y 6° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, *"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*



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

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 será responsable de cumplir con todas las normas legales y reglamentarias aplicables a dicho proyecto y por los errores en que haya incurrido en el ejercicio de sus funciones, si de éstos se han derivado daños o perjuicios.

El profesional competente que realice el proyecto de cálculo estructural, incluidos los planos, la memoria de cálculo, especificaciones técnicas y el estudio de geotecnia o mecánica de suelos, 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, si de éstos se han derivado daños o perjuicios. En los casos en que el estudio de mecánica de suelos sea realizado por un profesional competente diferente, este estudio será de su exclusiva responsabilidad.

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...

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.”.

CUADRAGESIMO NOVENO: En complemento con lo anterior, el artículo 1.2.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece que *“El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella producidos como consecuencia de su diseño y/o de su construcción, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes él estime responsables.”.*

Agrega el artículo 1.2.6 de dicha Ordenanza que “Los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos de la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y por 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 y de lo establecido en el número 3 del artículo 2003 del Código Civil.”.



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

Por su parte, el artículo 1.2.9 de la referida Ordenanza preceptúa que *“El constructor o las empresas y los profesionales distintos del constructor contratados por el propietario serán responsables de adoptar, durante el transcurso de la obra, medidas de gestión y control de calidad para que ella se ejecute conforme a las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de la presente Ordenanza, y se ajuste a los planos y especificaciones del respectivo proyecto. Asimismo, una vez que la obra está terminada, dichos profesionales serán responsables de informar al Director de Obras Municipales respectivo, de las medidas de gestión y control de calidad adoptadas y certificar que éstas se han cumplido.*

Las personas jurídicas que presten el servicio de gestión y control mencionado en el inciso anterior, deberán realizarlo a través de profesionales competentes y serán solidariamente responsables con el constructor a cargo de la obra.”.

Añade el artículo 1.2.11 de la Ordenanza en análisis que *“Las personas jurídicas constituidas como empresas proyectistas o como empresas constructoras serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como proyectista o constructor, respecto de los daños y perjuicios que ocasionaren.”.*

Que artículo 5.5.1 de la Ordenanza en análisis prescribe que *“La calidad de los materiales y elementos industriales para la construcción y sus condiciones de aplicación a las obras quedará sujeta a las normas oficiales vigentes, y a falta de ellas, a las reglas que la técnica y el arte de la construcción establezcan.*

El control de calidad de los materiales establecidos en el inciso anterior será obligatorio y lo efectuarán los Laboratorios de Control Técnico de Calidad de Construcción que estén inscritos en el Registro Oficial de Laboratorios de Control Técnico de Calidad de Construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, según el decreto N° 10 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del 15.01.02.”.

Finalmente el artículo 5.5.2 de dicha Ordenanza indica que *“La aplicación de las normas se hará en forma que estimule el uso de materiales y elementos industriales de mejores características técnicas y económicas.”.*

QUINCAGESIMO: Cabe destacar que toda la legislación que regula la materia de construcción y urbanismo es particularmente estricta en cuanto determina la responsabilidad de los intervinientes en base a un hecho objetivo, esto es, la calidad de lo construido, sin atender en principio a la conducta desplegada por el responsable, salvo que medie al efecto alguna circunstancia eximente como el caso fortuito o fuerza mayor.



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

Cabe entonces al tribunal determinar la existencia de los vicios de construcción que se ha expuesto por el actor en su demanda y de existir estos, si los demandados se encuentran amparados por una causal de exención de responsabilidad, en este caso, si el defecto estuvo fuera de su ámbito de control.

QUINCAGESIMO PRIMERO: De la prueba allegada por las partes se han tenido por establecidos los hechos enumerados en el considerando trigésimo séptimo.

Luego, para acceder a lo demandado, resulta necesario constatar la existencia de los perjuicios denunciados, así como el ser éstos causados por la deficiencia constructiva que se imputan. Al respecto la Ley General de Urbanismo y Construcción no alude a cualquier daño o perjuicio, sino aquellos que provengan de fallas o defectos de construcción.

Que en primer lugar, se analizará la existencia de las filtraciones de la losa del subterráneo.

Si bien de los antecedentes y pruebas aportadas por las partes, se puede dar por establecido la existencia de filtraciones en las losas de los subterráneos del Edificio Capital (siendo un hecho no discutido por las partes, ni desacreditado por la prueba aportada) habrá de determinarse inequívocamente, si estos corresponden o devienen de fallas de construcción o, como asevera la demandada, a falta de mantención de los espacios comunes de parte de la comunidad edificio u otro motivo ajeno a la voluntad de ésta.

Los aspectos técnicos que supone la apreciación de las fallas o defectos de construcción en que la demandante basa su pretensión, escapan al pleno y acabado conocimiento de este magistrado; de ahí que, de la prueba aportada por las partes, cobra relevancia las pericias efectuadas en el inmueble. Así, el parecer, opinión o información proporcionada por expertos, obtenida a través de la aplicación de sus conocimientos a un supuesto concreto, aportan argumentos o razones para formar el convencimiento del tribunal respecto a los hechos cuya percepción o entendimiento escapa a las de conocimiento común o general; dictámenes o conclusiones que si bien facilitan la labor jurisprudencial, no obligan en cambio al juez, desde que éste es libre de apreciar el mérito probatorio de dichos medios.

QUINCAGESIMO SEGUNDO: Que al efecto, el demandante rindió la prueba pericial evacuada por la perito de la especialidad en construcción civil doña Karin Eugenia Díaz Robles; mientras que la demandada rindió prueba pericial evacuada por el perito al Ingeniero Civil, especialista en obras civiles, don Luis Eugenio Lucero Alday. Adicionalmente, la demandante acompañó a folio 47 y



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

como prueba documental, Informe Pericial de Comunidad Edificio Capital, elaborado el 4 de Agosto de 2018, por el Constructor Civil Izet Ustovic Kaflik.

Sobre el aspecto en análisis, la perito Karin Eugenia Díaz Robles determinó la existencia de filtraciones en pavimentos del estacionamiento del primer piso, en la rampa de acceso del estacionamiento, en losas de los subterráneos, de los patios del condómino; además de fisuras y grietas multidireccionales, falta de impermeabilización general, incorrecta o errónea; y determinó como causa de las mismas la mala ejecución del proyecto de instalaciones de alcantarillado, mala ejecución o mal cálculo de la evacuación de aguas lluvias, mala ejecución en la losa de hormigón (desniveles), y mala ejecución de las vigas (desprendimiento de hormigón). Por su parte, el perito Luis Eugenio Lucero Alday confirmó que las filtraciones que han existido posicionándose más bien en las juntas de dilatación (en los diferentes niveles desde el -1 hasta el -4 de manera decreciente rastros de filtraciones, se aprecia que éstas se han producido de manera preferente en las diferentes juntas de dilatación), descartando, a través de la revisión de los planos, filtraciones por razones estructurales y fallas en el diseño, atribuyendo las filtraciones a razones de desgaste y falta de mantenimiento por parte de la administración.

Conforme al artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, “*Los tribunales apreciarán la fuerza probatoria del dictamen de peritos en conformidad a las reglas de la sana crítica*”.

En otro orden de cosas, en el documento denominado “Informe Pericial de Comunidad Edificio Capital” acompañado a folio 47 por la demandante, el Constructor Civil Izet Ustovic Kaflik dio cuenta que en las losas sobre subterráneo de los patios del conjunto, se registran filtraciones en fisuras o grietas multidireccionales; no se observan productos aplicados, que cuenten con algún tipo de refuerzo que le permita soportar cierto grado de requerimiento de elongación, sobre todo en las juntas de dilatación de las losas, las que observan sin sistema de impermeabilización, rellenos craquelados y en algunos casos, sin ningún tipo de relleno del espacio; concluyendo que los sistemas aplicados son inadecuados pues no aseguran la impermeabilidad actual ni futura de las losas que cubren el área de subterráneo.

Del análisis de dichas pericias allegadas y de la documental señalada, se observa una disparidad en las conclusiones arribadas. Habida cuenta de la divergencia referida, atendido lo dispuesto en el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, y que no consta en proceso la falta de imparcialidad o calificación de los peritos designados, se decidirá dar prevalencia a aquellas conclusiones que sean estimadas por este sentenciador más precisas, cabales y



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

minuciosas en cuanto a la causa de las filtraciones en la losa del subterráneo, y como dispone el artículo 428 del Código de Procedimiento Civil, más conforme con la verdad.

En este sentido, apreciados ambas pericias de acuerdo a las reglas de la sana crítica, se estima más conforme con la verdad aquella evacuada por la perito Karin Eugenia Díaz Robles, quien acompañó un informe de mayor minuciosidad, más extenso, que da cuenta concienzudamente de la metodología usada, de los antecedentes tenidos a la vista, que se limita al objeto de la pericia y de su arte o ciencia, sin efectuar conclusiones o apreciaciones jurídicas o analizar o cotejar piezas del proceso, lo cual ciertamente excedería el ámbito de su pericia. Dicha pericia se vió además apoyada y complementada con su declaración como testigo en juicio, donde señaló igualmente que se apersonó en el lugar 4 o 5 días enteros y uno media tarde, que tomó registro fotográfico, medidas de altura con un instrumento digital, niveles con instrumento digital (nivel digital, guincha digital, guincha normal, nivel con láser, máquinas fotográficas y celular), fue 3 o 4 veces a la municipalidad, al departamento de obras, obtuvo planos, especificaciones técnicas, libro de obra, planos de arquitectura, planos de estructura, planos de instalaciones, entre otros, todos los cuales revisó. Adicionalmente dicha pericia encuentra su correlato en la referida instrumental denominada “Informe Pericial de Comunidad Edificio Capital”, al igual que en las declaraciones de los testigos de la demandante.

QUINCAGESIMO TERCERO: Luego, contrastada la prueba pericial aportada por las partes, con la demás prueba allegada a éste juicio, es decir, sin hacer aquellas prevalecer sobre estas sino habiéndolas valoradas en su conjunto, se puede establecer que las filtraciones en la losa del subterráneo del Edificio Capital fueron provocadas por la mala ejecución del proyecto de instalaciones de alcantarillado, mala ejecución o mal cálculo de la evacuación de aguas lluvias, mala ejecución en la losa de hormigón, y mala ejecución de las vigas, todo ello responsabilidad de las demandadas. Respecto de este ítem no existe constancia en autos que el demandado se encuentre amparado por una causal de exención de responsabilidad.

Se descartará la hipótesis de las demandadas relativa a que dichas filtraciones son producto de la falta de mantención o mantenimiento por parte de la administración, no sólo por cuanto contraviene lo concluido precedentemente, sino porque además la prueba rendida por las demandadas en dicho sentido resultó insuficiente. Al efecto, contrainterrogado para que diga si tiene conocimiento de reparaciones realizadas por las demandadas en losas de estacionamiento y la época de las mismas, el testigo Rodrigo Saavedra Ide respondió “Si, el edificio se



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

comenzó a entregar el año 2014 y a mediados del año 2015 se reparó y reforzó la membrana y sello que tiene la junta de dilatación entre las losas, lo que a la fecha no se ha vuelto a reparar por parte de la comunidad.”. Cabe resaltar, por una parte, que el testigo no ocupa el vocablo mantención, sino reparación y reforzamiento, lo cual indudablemente da cuenta de acciones por parte de las demandadas encaminadas a enmendar, corregir o remediar, a arreglar algo que está roto o estropeado; y por otra, que dichas reparaciones y reforzamientos efectuadas por las demandadas en la membrana y sello que tiene la junta de dilatación entre las losas se produjeron durante el lapso de tiempo que se verificaron las recepciones definitivas parciales (de 2013 a 2015), lo cual evidencia que el edificio ya padecía de fallas o defectos al momento de su entrega (entrega que habría ocurrido según señaló el año 2014). Por otra parte el referido testigo indicó que el mal uso de las instalaciones le consta porque “Las filtraciones en los departamentos se deben en su mayoría a la manipulación de artefactos por ejemplo, el desarmar el sifón de la tina para limpiar y no volver a rearmar eso conlleva que el agua caiga a través del shaft hacia los espacios comunes, principal causa de filtración.”, lo cual no pareciera decir relación con los subterráneos o estacionamientos sino, como textualmente indica, con los departamentos, lo cual no es materia de discusión en estos autos. Además señaló el testigo que los edificios no cuentan con un proyecto de impermeabilización en sus losas ni estacionamientos, lo cual no es óbice para que el edificio haya tenido que ser entregado sin las fallas o defectos ya señalados. Que además, ha de observarse que la declaración del segundo testigo presentado por las demandadas, don Pablo Fernando Fuentes Portales, no es conteste con la del primero (don Rodrigo Saavedra Ide), ya que aquel aseveró que los daños se evidenciaron luego de la entrega total del proyecto, el año 2018, en circunstancias que este indicó que a mediados del año 2015 se reparó y reforzó la membrana y sello que tiene la junta de dilatación entre las losas.

Por último, ha de expresarse que la pericia evacuada por Luis Eugenio Lucero Alday se efectuó a partir de inspección visual realizada en (una) audiencia de reconocimiento (el 19 de Diciembre de 2019) y de la revisión de planos estructurales, y justamente en base a esto último (a la mera revisión de dichos planos) es que *“ha constatado el correcto armado de las losas presente en los planos lo que permite descartar que filtraciones en el plano geométrico de las losas puedan ocurrir por razones estructurales.”*, agregando que *“Con relación a las juntas de dilatación, los detalles presentados en los planos, permiten descartar fallas en el diseño y dan cuenta que las juntas tal como están diseñadas debieran cumplir su función...”*, conclusiones que se estimarán especulativas, tanto por



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

ocupar el vocablo “deberían”, cuanto por el hecho de ocupar como punto de base para sus conclusiones preponderantemente los planos de la obra, siendo de conocimiento lego o supra pericial el hecho que los planos de arquitectura o ingeniería de una obra es una representación gráfica de una futura obra, mas no necesariamente refleja el resultado de la ejecución de la misma.

Adicionalmente, la pericia evacuada por Luis Eugenio Lucero Alday efectúa una serie de cotejos de pruebas y conclusiones jurídicas, como consta a foja 8 de su informe, en circunstancias que tal labora es exclusiva del Juez, debiendo limitarse la prueba pericial al análisis, de acuerdo a la ciencia o arte del perito, del objeto de la controversia (filtraciones en la losa del subterráneo).

QUINCAGESIMO CUARTO: Que de esta forma, habiéndose acreditado la existencia de filtraciones en la losa del subterráneo en el Edificio Capital producidas a causa de fallas o defectos en su construcción, corresponde acoger parcialmente la demanda, condenándose a las demandadas al pago de los daños y perjuicios provenientes de dichas fallas o defectos en las áreas comunes del inmueble sublite que se señalaron precedentemente.

Que en cuanto a la valorización de los perjuicios, la demandante indica que estos ascienden a la cantidad de \$177.954.380 (UF 6.541,55) por concepto de reemplazo de los sistemas presentes en la losas de circulación vehicular y estacionamientos de superficie, rampa de acceso vehicular y junta de dilatación, más la suma de \$35.000.000 por concepto de arriendo de estacionamientos por el período que duren los trabajos (45 días hábiles). Al efecto, la única prueba aportada respecto a dicho punto fue la documental agregada a folio 47 consistente en el Informe Pericial de Comunidad Edificio Capital elaborado por Izet Ustovic Kaflik y la prueba pericial agregada a folio 119 por la perito Karin Eugenia Díaz Robles.

Que las pruebas señaladas no resultan contestes entre sí ni en cuanto a las técnicas de reparación, ni en cuanto al valor de reparación (valor que tampoco calza con el señalado en la demanda). Tampoco se acompañó por la actora un presupuesto que diera cuenta detallada del valor de tales reparaciones.

Así, sólo restará hacer una apreciación prudencial del monto con el cual las demandadas habrán de indemnizar a la demandante, tomando en cuenta, por razones de equidad, lo señalado en el considerando cuadragésimo cuarto, en cuanto al hecho de que parte de la losa del subterráneo del Edificio Capital fue recepcionada el 06 de agosto de 2013 por la Dirección de Obras Municipales. De acuerdo a los antecedentes allegados a la causa, ya mencionados en este y los razonamientos que precedente, se fijará prudencialmente el monto a indemnizar en la suma de \$170.000.000.- (ciento setenta millones de pesos), el que no



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

considera la necesidad de arrendamiento de estacionamientos, pues la prueba no permite determinar la fuente considerada para establecer el valor de la renta de cada uno de ellos y la necesidad de contar con ellos, pues no se individualiza la cantidad exacta de copropietarios que requerirán de los mismos

Que conforme a lo establecido en el artículo 1559 del Código Civil, se dará lugar al pago de los intereses corrientes para operaciones no reajustables desde que el presente fallo se encuentre firme y ejecutoriado y hasta el pago efectivo e íntegro de lo adeudado.

Que por razones de equidad, la cantidad ordenada pagar deberá ser reajustada en base al Índice de Precios al Consumidor desde el mes anterior a la fecha de ejecutoriedad de la sentencia y hasta su pago efectivo de lo adeudado, puesto que el reajuste tiene como único objeto morigerar los efectos de la inflación, impidiendo así la pérdida del valor real de lo debido por la demandada.

QUINCAGESIMO QUINTO: Que en segundo término, en cuanto a los problemas en el funcionamiento de los ascensores de la Torre B o edificio Capital II de la Comunidad Edificio Capital, la demandante señaló que existirían problemas de instalación lo que provocaría que los mismos no funcionen correctamente, lo que pone en riesgo a los habitantes de la comunidad, y que no cumplirían con la norma chilena.

Como primera observación, cabe precisar que ninguno de los informes periciales hace alusión a los ascensores del Edificio Capital, mientras que los testigos lo hacen de forma somera. En este punto, cabe efectuar la misma apreciación hecha respecto las filtraciones en la losa del subterráneo en cuanto a que los aspectos técnicos que supone la apreciación de las fallas o defectos de en las instalaciones en que la demandante basa su pretensión, escapan al pleno y acabado conocimiento de este magistrado; de ahí que cobra relevancia la prueba pericial, la cual, como se dijo, no hizo referencia al funcionamiento de los ascensores (considerando cuadragésimo primero).

De la testimonial rendida por la demandante se observa que los ascensores instalados no se condicen con la magnitud de la obra o resultan insuficientes, más que presentar fallas propiamente tales. Así el testigo don Alberto José Aragón Lizcano, quien aseveró ser técnico en ascensores, señaló que “nunca han cumplido a cabalidad con su funcionamiento ya que soy técnico en ascensores y conozco el manejo de estos. No son para un edificio de esas características que hizo la Constructora de 500 apartamentos para 3 ascensores de ese tipo de marca de ascensores que son los más baratos del mercado, no pueden soportar el flujo de gente que hay viviendo en esos edificios que serían alrededor de 500 departamentos póngale un promedio de 4 personas, entonces para 200 personas



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

y son 3 ascensores, en los que hay que hacer una fila 30 minutos esperando el ascensor....”. Por su parte, la testigo Daniela Paz Madrid Campos refirió que “son tres ascensores por Torres son 2 torres cada una con 430 departamentos aproximadamente creo que es insuficiente la cantidad de ascensores por el volumen de personas que circulan y más en las horas punta, que se debe hacer fila para subir al ascensor sobre todo si falla alguno como el año pasado que hubo una falla por filtración de agua en uno de los ascensores y en un edificio de alrededor de casi 4.000 personas es una locura por lo que había que dar prioridad en las largas filas a las madres con niños a los minusválidos a las sillas de ruedas y a los adultos mayores en las filas de alrededor de 50 minutos para subir al ascensor. Los primeros cinco días hubo comprensión en el sentido de esperar la priorización señalada. Pero al correr de los días la gente se puso más agresiva porque quieren llegar a buena hora a su trabajo y por las noches desean llegar pronto a sus hogares, luego de esperar micro...”.

QUINCAGESIMO SEXTO: A mayor abundamiento, los presupuestos realizados a finales de 2017 y comienzos de 2018 por SVR Elevator Chile Limitada acompañados por la actora a folio 47, dan cuenta que se requiere “implementar los componentes para cumplir con la actual ley de ascensores y el proceso de certificación”, lo cual se ve corroborado por la señalado por el testigo de la demandada don Rodrigo Saavedra Ide, quien indicó que “Los ascensores fueron recibidos en conformidad por la dirección de obras de la municipalidad, junto a su debida certificación de acuerdo a la normativa del año que se entregó, la comunidad a la fecha pide hacer mejoras a las instalaciones debido al actual normativa las que en su fecha de recepción no las había, que son las que están implícitas en la demanda, por lo tanto sería una mejora a lo que esta, respecto a la actual normativa vigente.”.

En el folio 47, la demandante acompañó informes de inspección de los ascensores de la Torre A y B del Edificio Capital emitido por Ingeniería & Certificaciones, los cuales tenían como finalidad determinar si los ascensores del Edificio Capital se encuentran en condiciones de seguir funcionando y si se da cumplimiento con las normas técnicas chilenas vigentes sobre la materia, en específico, con la NCh3395 Of.2015, NCh440/1 Of.2014 y la NCh2840/1 Of.2004, normas las cuales la demandante estimó incumplidas, siendo ello el fundamento de su pretensión. Si bien dichos informes efectúan un análisis del estado de los ascensores, no hay constancia en ellos que se hubiera incumplido la NCh2840/1 Of.2004, única de las tres normativas citadas que sin lugar a dudas le era exigible a las demandadas con anterioridad a la construcción y recepción de la obra.



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

Código: NYQNXGCXXKT

«RIT»

Foja: 1

QUINCUAGESIMO SEPTIMO: Que habida cuenta de lo razonado en los considerandos que preceden, no resta sino el rechazo de la demanda en aquella parte que solicita la indemnización de perjuicios por problemas en el funcionamiento de los ascensores de la Torre B o edificio Capital II de la Comunidad Edificio Capital.

QUINCUAGESIMO OCTAVO: Que el resto de la prueba aportada y no analizada con mayor detalle, en nada altera lo resuelto por este magistrado, sea que no proporcionan antecedentes suficientes y concretos para dilucidar el asunto sometido a conocimiento en este proceso, o bien porque no proporcionan nuevos y mejores antecedentes en relación con las probanzas que sí fueron analizadas detalladamente a lo largo de esta sentencia.

QUINCUAGESIMO NOVENO: Por último, atendido lo dispuesto por el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, no habiendo resultado totalmente vencida, no se condenará en costas a las demandadas.

Por estas consideraciones y atendido lo dispuesto en los artículos 44, 1437, 1444, 1545, 1547, 1566, 1559, 1698, 1700, 1702, 2003 y siguientes del Código Civil; artículos 144, 160, 170, 177, 254, 342, 346, 358, 348 bis, 384, 425, 428, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; y artículos 18 y siguientes del Decreto con Fuerza de Ley 458 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el cual aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcción; artículos 1.2.3, 1.2.6, 1.2.9, 1.2.11, 5.5.1, 5.5.2 y siguientes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; y demás normas que pertinentes, se decide que:

I.- Que se rechazan, sin costas, las tachas opuestas por la demandante en audiencia de fecha nueve de mayo de dos mil diecinueve y folio 59 respecto del testigo Rodrigo Saavedra Ide.

II.- Que se rechaza, sin costas, la tacha opuesta por la demandante en audiencia de fecha nueve de mayo de dos mil diecinueve y folio 59 respecto del testigo Pablo Fernando Fuentes Portales.

III.- Que se rechaza, sin costas, la tacha opuesta por las demandadas en audiencia de fecha doce de abril de dos mil veintidós y folio 232 respecto del testigo José Aragón Lizcano.

IV.- Que se rechazan, sin costas, las tachas opuestas por las demandadas en audiencia de fecha doce de abril de dos mil veintidós y folio 232 respecto del testigo Luis Alejandro Venegas Marchant.

V.- Que se acoge parcialmente la excepción de prescripción extintiva opuesta por las demandadas a folio 65, y se declaran prescritas las acciones ordinarias para hacer efectivas las responsabilidades por fallas o defectos respecto de los ascensores de la Torre A o edificio Capital I de la Comunidad



«RIT»

Foja: 1

Edificio Capital, de acuerdo a lo señalado en el considerando cuadragésimo cuarto.

VI.- Que **se acoge parcialmente** la demanda de indemnización de perjuicios interpuesta a folio 1, en la forma establecida en el considerando quincuagésimo cuarto, y se condena solidariamente a las demandadas a pagarle a la demandante la suma de **\$170.000.000.-(ciento setenta millones de pesos)**, más intereses corrientes para operaciones no reajustables desde que el presente fallo se encuentre firme y ejecutoriado hasta el pago efectivo e íntegro de lo adeudado, y más el reajuste en base al Índice de Precios al Consumidor desde el mes anterior a la fecha de ejecutoriedad de esta sentencia y hasta su pago efectivo de lo adeudado.

VII.- Cada parte pagará sus costas.

Regístrese, notifíquese y en su oportunidad archívese.

Rol N° C-24268-2018.

Dictada por don Gastón Villagra Santander, Juez Titular del Décimo 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 y uno de Julio de dos mil veintitrés**



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

Código: NYQNXGCXXKT