

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado de Letras de San Bernardo
CAUSA ROL : C-6053-2018
CARATULADO : comunidad conjunto residencial plaza los
nogales/EMPRESA CONSTRUCTORA ORMUZ LIMITADA

San Bernardo, trece de Junio de dos mil veintitrés

VISTOS:

A folio 1, comparece doña Paola Espinoza Abarzúa, cédula de identidad N°11 . 713.928-K, administradora y representante legal de la COMUNIDAD CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA LOS NOGALES, RUT: 65.113.876-0, ambos domiciliados en calle Freire N°975, Conjunto Residencial Plaza Los Nogales, comuna de San Bernardo, quien de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 19.537, la Ley General de Urbanismo y Construcción, y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, interpongo demanda en procedimiento sumario en contra de INMOBILIARIA NATANIEL LIMITADA, sociedad del giro construcción y venta de inmuebles, representada legalmente por doña Denise Catalina Sironvalle Valenzuela, factor de comercio, ambas domiciliadas en Avenida Bulnes N° 79, oficina N°20, comuna de Santiago; y en contra de CONSTRUCTORA ORMUZ LIMITADA, sociedad del giro construcción de edificios, representada legalmente por don Jorge Eduardo Treja Urzúa, Ingeniero Civil, ambos domiciliados en Paseo Presidente Errázuriz Echaurren N°2631, oficina N°23, comuna de Providencia, por las razones de hecho y de derecho que a continuación expone.

En cuanto a los hechos, manifiesta que la presente demanda se dirige en contra de la Inmobiliaria Nataniel Ltda., en su calidad de propietaria primera vendedora del referido proyecto inmobiliario Conjunto Residencial Plaza Los Nogales; y, en contra de Constructora Ormuz Limitada por haber ésta ejecutado y construido las obras.

Manifiesta que la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales de La Ilustre Municipalidad de San Bernardo, se efectuó con fecha 4 de diciembre de 2015, y los primeros departamentos se inscribieron en el



Foja: 1

Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo en febrero de 2016, manifestándose desde un principio daños en los espacios comunes del Edificio.

Indica que transcurrido un tiempo desde que comenzaron a llegar los primeros vecinos de condominio, comenzaron a darse cuenta de los graves problemas que presentan las áreas comunes del Conjunto Residencial Plaza Los Nogales, con nefastas consecuencias para toda la comunidad, al vulnerarse groseramente el legítimo derecho de uso y goce de sus propiedades, poniendo en riesgo la salud e integridad física y psíquica de quienes lo habitan, siendo evidente el ingreso de evacuación, así como descascaramiento de pintura alto tráfico con que se pintó el radier, entre otros.

Sostiene que la comunidad se dirigió a la demandada Inmobiliaria Nataniel Ltda., para que se hiciera responsable de los daños ante la necesidad de adoptar medidas urgentes dado lo impostergable de la situación, sucediendo que ambas demandadas restaron importancia a lo ocurrido, manifestando que era un daño menor, negando toda responsabilidad frente a los miembros de la comunidad, señalando que esto se debía a problemas de mantenimiento, y sólo después de un tiempo y ante la insistencia, reconocieron los **defectos en la construcción** de las áreas comunes, haciendo reparaciones menores que no solucionaban los problemas.

Agrega que las demandadas habían asumido su responsabilidad, realizando las antedichas reparaciones menores durante el transcurso de los años 2016 y 2017, siendo estas las siguientes:

- Para que el agua no ingrese a los departamentos debieron realizar una minicubierta metálica revestida con policarbonato. Asimismo, se debió hacer canaletas en la losa para desviar agua que se acumulaba. Además, en otras, se realizó perforación en la losa, se insertó un Conduit eléctrico y se evacua agua hacia el patio. En algunos casos se pintó blanco en otros no.

- Se realizó canaleta en hojalatería de distintos largos y desarrollos, para que reciba las "soluciones" que se ejecutaron para evacuar agua, que se acumulaba en losa, después se insertó un PVC, para conectar esa canal a la tubería de PVC que recibe todas las aguas.

Siendo tan grave como extenso el defecto en la construcción de las áreas comunes, las reparaciones menores realizados por las demandadas empresa constructora no eliminaron el consecuente peligro para la integridad física de todos los habitantes del edificio y las molestias en el uso y goce de sus propiedades.

Refiere que por lo anterior, en el mes de septiembre de 2018, la comunidad solicitó a una especialista del área de la construcción, doña Karin Eugenia Díaz Robles, quien es constructora civil, ingeniera en construcción, experta profesional



Foja: 1

en prevención de riesgos y perito judicial de la ltima Corte de Apelaciones de Santiago N°2389, un informe de los espacios comunes del edificio, con el objeto de determinar el nivel de los daños presentes y sus causas, resultando concluyente y categórico el informe, en cuanto estableció las grandes diferencias que existen entre cómo se debieron construir las áreas comunes, según las propias especificaciones técnicas del permiso de edificación y lo que finalmente se construyó.

Expresa que algunos de los vicios constructivos detectados presentes en el edificio y que tienen su origen en una deficiente ejecución de la obra, son:

- Peldaños que no cumplen con la normativa vigente, en plano dice 17,57 en la realidad miden (16 a 18.5), con diferencias en el mismo peldaño y de este con otros peldaños. También existen desniveles entre peldaños.

- Descansos no tienen elementos antideslizantes, existen clavos en el hormigón, dentro de estructura metálica, no cubrió con todo el hormigón la estructura metálica, presenta distintas alturas y malas terminaciones.

- Ancho acceso a escala, en terreno mide 1, 15 en plano dice 1,50m. (ancho escala entre pilares 1,08.- de baranda a baranda mide 1,094).

- Ancho pasillo dice 1,20 m en plano y en terreno varia 1, 15- 1, 30 -Frente a Torre A se ha hundido terreno (donde va huella con piezas de hormigón, estas se hundieron al igual que el pasto).

- Asentamiento de terreno (hundimiento frente a torre A) -Existe estructura metálica con manchas de soldadura, claramente no tiene pintura intumescente.

- Las juntas de dilatación entre distintos pisos, está cubierta con hojalatería de disunto largo y ancho. (parches). Mala unión de juntas (hojalatería distintas medidas 0,75- 1,05 etc, distintos tornillos).

- Algunas hojalatería de las juntas sin pintar (unas si, otras no)

- Desniveles en la losa, de los pasillos.

- Desniveles en descansos

- Enchufes a la intemperie, sin tapa sin caja (debió ser Tipo Hidrobox)

- Radier de pasillo con grietas, distintos anchos.

- Recubrimiento del radier (pintura alto tráfico) saltado y/o eliminado.

- Los departamentos, en su acceso, presentan diferentes alturas con respecto a la losa y desnivelado (ejemplo: Puerta en depto F 104 quedo corta, puerta en G104 quedó justa, pero pavimento esta desnivelado).

- Vías de evacuación de aguas mal ejecutadas ("soluciones parches").

- Acceso a puertas con desnivel.

- Losa presenta espesores distintos entre sí, y no corresponden a los 14 cm establecidos en las EETT.



Foja: 1

-Losa presenta grietas y pendientes en sentido que no permitía evacuación de agua.

-Paredes mal pintadas, sobre todo en zonas de estacionamientos.

-Cielos exteriores mal pintados.

-Terreno en el perímetro de Torre A, se hundió.

-Radier, en zona inferior de torres C y D presenta grietas profundas, por asentamiento.

-Junta de dilatación con carencia de tornillos.

-Altura de losa a losa es de 2,70- 2,71 -2,72.

-En acceso a departamentos desde descanso escalera, existen diferencias que van desde 5 mm a 2 cm.

-Presentan malas terminaciones.

-Vacíos (hoyos) en hormigón de escalera.

-Enchufes ubicados en descanso escaleras, no corresponden a equipo para ser usado en exterior.

-En parte inferior de torres C y D existen shaft, que no figuran en los planos, presentan malas terminaciones.

-Muros soportantes en torre C y D presentan malas terminaciones, falta de pintura.

-Existen algunas ventanas con alfeizar y otras no (ejemplo G103) le llega directamente el agua.

-Baranda presenta distintas medidas plano dice 0,95 en terreno hay de 0,92-0,94 (ejemplo frente a F302 mide 0,92 m.) en losa existe una grieta, ancho pasillo 1, 16-1, 15.

-Altura frente a descansos varía de 2,31-2,32-2,33.

-Algunas barandas desniveladas (ejemplo frente a Deptos. A 402- B 401).

En relación a las diferencias entre especificaciones técnicas y lo efectivamente construido señala el informe:

Punto 3.3.- Bases de Pavimento "Radier: En los recintos de primer piso se consulta la ejecución de un radier de hormigón del espesor señalado en los planos de cálculo. Antes de ejecutar el radier de hormigón se deberá colocar una lámina de polietileno para disminuir la humedad de los muros y piso por capilaridad, por lo tanto, a dicha lámina no se le podrá hacer perforaciones". Actualmente presenta gran cantidad de grietas.-

Punto 3.4.- Escaleras: "Se deberá proteger tanto en sus elementos verticales como horizontales contra el fuego con pintura intumescente de una resistencia al fuego de F-30 para escaleras de edificios hasta 5 pisos, Todos los tramos deber ser perfectamente rectos. La terminación de los peldaños será en



Foja: 1

gradas de goma con nariz y superficie antideslizante al inicio y termino de cada tramo y descansos". Actualmente: NO CUMPLE.-

Punto 3.5.- Estructura Hormigón Armado "Todos los elementos estructurales de los edificios se construirán en H.A. se consultan las estructuras de hormigón armado diseñadas en los planos de cálculo, las que se ejecutaran en conformidad a las disposiciones, armaduras, resistencias de hormigón, niveles y formas indicadas en dichos planos y en los detalles y escantillones de arquitectura". Actualmente: NO CUMPLE.-

Punto 4.17.-Cornisas "En todos los encuentros entre tabiques interiores y cielos de losa se colocarán cornisas de poliestireno". Actualmente: Sueltas (se han caído restos).

Punto 4.20.-Gradas de Goma "Se consultan gradas de goma con nariz y textura antideslizante en todas las escaleras". Actualmente: NO CUMPLE.

Punto 4.25.- Pinturas "Pintura intumescente: en todos los elementos metálicos según corresponda, previo a la pintura de terminación. En estructura metálica de escaleras, tipo Stop Fire F-30 previa mano de antióxido especial, aplicado de acuerdo con instrucciones del fabricante." Actualmente: NO CUMPLE.

-

"El elemento horizontal: las losas presentes en el proyecto Don Rodrigo, tienen un espesor de 4 cm., Por lo anterior cumple con la exigencia Mínima según el artículo 4.1.6 de la O.G.U.C". Actualmente: NO CUMPLE.-

Nota: se hace mención a Proyecto Don Rodrigo y es Los Nogales.

Según Libro de Obras:

Página N°4: Se indica que existe material arcilloso, que "se debe eliminar material con alto contenido de arcilla" y que también "había sectores locales que presentaban contaminación de escombros o basuras" Se señala además que esas condiciones las presentaban torres B y torres G (Llama la atención la poca cantidad de hojas del libro de Obras).

Página N°5: También se indica que empresa propone mejorar proyecto de arquitectura, incorporando unas corta goteras y cubrejuntas. Nada señala sobre cubrir losa de cielo en estacionamiento.

1.-"Cortagotera para todos los dinteles de ventanas, se ejecutará con perfil L de aluminio de 10 x 10 mm".

2. -"Cubrejointa de aluminio para disimular todas las juntas de dilatación que contempla el proyecto, así como también, los bordes de todos los pisos ventilados".

Condiciones de la construcción actual.

-Funcionalidad: En cuanto a la construcción en sí, se detecta lo siguiente:



Foja: 1

- Las torres del Condominio cumplen con la función para la cual fueron contruidos, pero presentan problemas que son por mala construcción, losas de espesor diferente entre sí, y al indicado en especificaciones técnica, malas soluciones a los problemas enfrentados por los usuarios de los departamentos, uniones de hojalatería en juntas de dilatación, losas con nula pendientes o equivocadas en su sentido, malas terminaciones, los trabajos mal ejecutados (área de descanso escala), incluso clavos, se visualizan reparaciones, ventanas sin alfeizar, radier con grietas, terreno asentándose (hundiéndose).

- El funcionamiento de las dependencias, los problemas que ha presentado NO SON las que le corresponden a un edificio nuevo construido el 2015.

En la propiedad es posible encontrar:

-Trabajos mal ejecutados, reparaciones "parches", falta de prolijidad de estos, que serán la causa de problemas posteriores: Filtraciones, inundaciones, deterioro de la propiedad.

Por ejemplo:

- Desnivel en pavimentos, sobre todos en el acceso al condominio y losas.
- Deseivel en escalas, distintas medidas en un mismo peldaño (huella y contrahuella), es peligroso, la relación entre la Huella y la Contrahuella debe mantenerse igual en todo su recorrido para evitar el desequilibrio del usuario, quién subirá o bajará la escalera de forma más bien automática.

-Barandas en losas presentan desnivel y desaplomo.

-Malas terminaciones pavimento (radier presenta grietas), implican acumulación de aguas en sentidos diferentes a las indicadas en el plano.

-Las vías de evacuación de las aguas, no dieron abasto, y junto a la pendiente nula o errada y la cantidad de aguas que recibirían, generando una acumulación de la misma, con poca velocidad para evacuar, por ello se adicionó canaletas de hojalatería en distintos pisos, de distinto lado, de distinta materialidad (naranja y celeste).

-Las planchas empleadas en la cubierta presenta variedad de uniones y formas lo que permite un mayor nivel de uniones, generando una mayor probabilidad de filtraciones.

-Mal ejecutado el trabajo, perforaron losa para permitir evacuación de agua, empleando Conduit (tubería eléctrica naranja), algunas las pintaron color blanco.

-Claramente los trabajos ejecutados, no presentan hermeticidad requerida.

-El sistema de aislación empleado carece de protección en los bordes, faltaría la malla entre otros detalles.

- En radier se muestra mala ejecución (ancho variable), perforación borde en distintos lugares, desnivel, descascaramiento.



Foja: 1

Lo expuesto demuestra lo mal ejecutado de la construcción, la mala calidad de ello y sin duda alguna el peligro de algunos trabajos, hacen pensar que en poco tiempo comenzaran los **problemas de filtraciones, con la inundación de algunos departamentos y asentamiento del terreno**, lo cual se está reflejando en las grietas profundas aparecidas en pavimento (radier) y losas superiores. Esto puede deberse a suelo arcilloso Lo sucedido con respecto a radier, losas. Escala. Lo que está apareciendo. Es un problema de asentamiento del terreno y mala ejecución.

Refiere que ha quedado en evidencia, que la naturaleza de los daños ha sido provocada por graves fallas, defectos y vicios en la construcción del Conjunto Residencial Plaza Los Nogales, lo que por consiguiente determina que ambas demandadas son completamente responsables de todo lo expuesto, INMOBILIARIA NATANIEL LTDA., en su calidad de propietario primer vendedor, y CONSTRUCTORA ORMUZ LTDA., en su calidad de constructor, y teniendo presente que la Comunidad ha desplegado todo lo que ha estado a su alcance, ejecutando todas las conductas necesarias destinadas a evitar el deterioro de las áreas comunes, a prevenir la afectación de personas por la vía de cuidar estos espacios e insistir en su completa reparación, sin haber obtenido en esto último.

Expresa que el costo económico por la reparación de los daños presentes en los espacios comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA LOS NOGALES, esto es, y a modo general, todas las obras de retiro y las nuevas obras, por una empresa Constructora, asciende a \$150.000.000.-(ciento cincuenta millones de pesos).

En cuanto al derecho, se refiere al estatuto sobre daños en la construcción estipulado en los artículos 18 y 19 de la Ley General De Urbanismo y Construcción, consagran un régimen de responsabilidad objetiva, por eximir al demandante de la necesidad de probar dolo o culpa en la conducta del demandado, pero no se trata de una responsabilidad objetiva absoluta, fundada únicamente en la causación del daño, sino de lo que la doctrina denomina responsabilidad estricta, calificada por factores de imputación adicionales a la causalidad pero que son diversos de la culpa objetiva, esto es que los daños se produzcan por fallas o defectos en la construcción.

Indica que la LGUC atribuye responsabilidad sin culpa al "propietario primer vendedor", se trata de la constructora que vende o del empresario inmobiliario que manda construir para vender. En el artículo 1.12 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (en adelante OGUC), define al propietario primer vendedor como el: *"titular del dominio del inmueble en que se ejecutó una y que*



Foja: 1

realiza, a cualquier título, después de recepción definitiva, /a primera enajenación de la totalidad o de cada una de las unidades vendibles."

Expone que se imputa a los demandados responsabilidad estricta calificada por las fallas o defectos en la construcción del Edificio Conjunto Residencial Plaza Los Nogales, y la responsabilidad civil que se demanda, la impone el artículo 18 de la LGUC, norma que establece una responsabilidad amplia, en cuanto a los daños, al señalar " todos los daños y perjuicios".

Luego, como fundamento legal de su pretensión, cita el artículos 16 la Ley General De Urbanismo y Construcción en relación a los artículos 1.1.2, 1.2.11 , 1.2.15, 1.2.6, 1.2.91 .2.3 de la Ordenanza General De Urbanismo y Construcción. El artículo 18 de la Ley de Urbanismo y Construcción establece la solidaridad pasiva de todos los demandados por los daños o perjuicios causados a los demandantes. Igual solidaridad se establece en el artículo 1.2.9, de la Ordenanza, respecto del constructor y supervisor de la obra, desprendiéndose de las normas legales señaladas en los párrafos anteriores, que la responsabilidad que establece la LGUC y OGUC es una responsabilidad estricta calificada que depende únicamente de que la obra no esté de acuerdo con la calidad que cualquier persona tiene derecho a esperar, esto es, por la sola circunstancia de haberse producido los hechos mencionados en la demanda, y al ser esto consecuencia de fallas o defectos en la construcción, se configura o nace la responsabilidad de los demandados y su obligación de responder por todos los perjuicios ocasionados, siendo el legislador en extremo exigente en establecer claras obligaciones y deberes de conducta respecto de todos los que intervienen en la construcción, y por ello, la normalidad está constituida por las construcciones de edificios destinados a la vivienda sean construidos y terminados de acuerdo a un estándar mínimo de calidad y durabilidad, y la anormalidad está constituida por la trasgresión de tales especificaciones, por la mala calidad de los materiales o por la imprudencia, impericia o negligencia del constructor o sus dependientes; y con la complicidad o negligencia del supervisor de la obra.

Agrega que las empresas constructoras, los proyectistas, el supervisor de la obra y el propietario que construye para vender y lucrar deben tomar todas las medidas necesarias para que no se produzcan daños, y por esto último, es presumible que la ocurrencia de daños, se deba a que todos los intervinientes en este negocio de la construcción, no actuaron con la debida diligencia, que no adoptaron las medidas adecuadas, según lo habrían hecho aquellos que guardan aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios.



Foja: 1

Añade que las personas que conforman la Comunidad Conjunto Residencial Plaza Los Nogales, invirtieron directamente adquiriendo de Inmobiliaria Nataniel Ltda., las unidades que conforman el edificio, y los espacios comunes, y se han visto vulneradas en sus derechos, al existir en la edificación, numerosas fallas y defectos, que han limitado considerablemente el derecho a uso sobre los espacios comunes.

Por tanto, conforme a todo lo expuesto, acoger la demanda, en todas sus partes, y en definitiva se ordene a los demandados, solidariamente, el pago a la parte demandante de una indemnización de perjuicios a título de daño emergente por la suma de \$150.000.000.- (ciento cincuenta millones de pesos) que corresponde según se acreditara al valor de reparación de los daños presentes en el Edificio Conjunto Residencial Plaza Los Nogales o conforme a las cantidades o sumas mayores o menores que el Tribunal determine conforme al mérito del proceso, todo ello más intereses corrientes a partir de la notificación de la presente demanda; o en subsidio, a partir de la fecha que el Tribunal establezca en definitiva, con costas.-

Que por el primer otrosí, doña Paola Espinoza Abarzúa, cédula de identidad nacional N°11.713.928-K, administradora y representante legal de la Comunidad Conjunto Residencial Plaza Los Nogales, RUT 65.113.876-0, ambos domiciliados en calle Freire N°975, Conjunto Residencial Plaza Los Nogales, comuna de San Bernardo, en subsidio de la demanda de lo principal, interpone demanda en juicio ordinario de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual, en contra de la Constructora Ormuz Ltda., sociedad del giro construcción de edificios, representada legalmente por don Jorge Eduardo Trejo Urzúa, Ingeniero Civil, ambos domiciliados en Paseo Presidente Errázuriz Echaurren N°2631, oficina N°23, comuna de Providencia, ambos ya individualizados en autos, quien por razones de economía procesal, solicita tener por reproducidos en todas sus partes, todos los antecedentes de hecho y argumentos señalados en la demanda principal y la demanda subsidiaria del primer otrosí de este mismos libelo, solo en lo que respecta a la demandada Constructora Ormuz Ltda., agrega que los artículos 2284, 2314, 2317 2320 Y 2322 del Código Civil, establecen la obligación a la indemnización de perjuicios del responsable de un delito o cuasi delito civil.

Expone que en materia de construcción es aplicable este régimen común de responsabilidad, al que puede acogerse la víctima, consecuentemente, debe probar la conducta subjetiva del agente de la construcción, dolo o culpa en su actuar, si logra demostrar que el demandado causó el daño dolosa o culposamente, ya que el artículo 2284 del Código Civil define al cuasidelito civil como un el hecho ilícito y culpable; es decir, cometido sin intención de dañar pero



Foja: 1

atribuible a descuido o negligencia de su autor, y el artículo 2314 del mismo Código hace responsables a los cometen un delito o cuasidelito, de la indemnización de los perjuicios que dicho actuar ilícito genera.

Agrega que la responsabilidad civil de Constructora Ormuz Ltda., deriva de su obrar negligente, atendido que al ejecutar las obras, se cometieron graves defectos constructivos en los espacios comunes del Conjunto Residencial Plaza Los Nogales, conducta negligente que de no mediar, no hubiere concatenado la ruina e inoperancia de todas las fachadas de la referida obra, siendo el actuar negligente de la demandada, en la construcción de las obras, lo que hizo que lo construido no cumpliera con estándares mínimos de calidad exigidos y esperados por el público, todo lo cual indica que es culpable civilmente de las consecuencias de su obrar negligente, que le causa daño a la Comunidad Conjunto Residencial Plaza Los Nogales, encontrándose en el deber legal de indemnizarla, al infringir el pilar fundamental en que se apoya su función de constructor, atendido que debió ejecutar las obras de construcción según parámetros mínimos que reglan su actividad, sin que se cumpliera con el estándar de calidad que impera en la actividad constructiva.

Sostiene que la empresa demandada, a través de sus dependientes, cometió una serie de negligencias impresentables al momento de ejecutar las obras de los espacios comunes, ya reseñados en la demandad principal, lo que en definitiva conlleva a que se dificulte el uso o goce de los espacios comunes por parte de los vecinos.

Señala que la responsabilidad civil extracontractual, puede ser simple o compleja, siendo la segunda aquella en la cual una persona responde no por un acto propio sino que de hecho que proviene de un tercero, una cosa o un animal, del cual la ley lo ha hecho civilmente responsable. Es así, como fundamentos legales el inciso 10° del artículo 2320 y el artículo 2322, ambos del Código Civil, condiciones en las que la demandada responde no sólo por su propio hecho sino que asimismo por el de las personas que están bajo su subordinación y dependencia encargadas de la ejecución constructiva de la obra.

Respecto a los perjuicios sufridos por la Comunidad, el daño emergente, esto es, el daño directo ocasionado por los hechos aludidos, se avalúan en la suma de \$150.000.000.- (ciento cincuenta millones de pesos) que corresponde al costo económico por la reparación de los daños presentes en los espacios comunes del Conjunto Residencial Plaza Los Nogales, por una nueva empresa constructora.

Indica que los plazos de prescripción extintiva de la acción de autos, según lo prescribe el artículo 2332 de Código Civil, es de cuatro años desde la perpetración del acto. Nuestra doctrina y Jurisprudencia actual, entienden que este plazo debe



Foja: 1

computarse desde que se produce el daño y no desde la conducta dolosa o negligente del agente, concordancia con lo prescrito en el artículo 2514 del mismo Código, que señala que la prescripción extintiva se cuenta desde que la obligación se ha hecho exigible.

Por tanto, en virtud de lo expuesto, y citas legales, solicita se condene a la demandada Constructora Ormuz Ltda., al pago de una indemnización de perjuicios a título de daño emergente, por la cantidad de \$150.000.000.- (ciento cincuenta millones de pesos) , o conforme a las cantidades o sumas mayores o menores que el Tribunal determine, conforme a, mérito del proceso, con más intereses corrientes a partir de la notificación de la presente demanda, o en subsidio, a partir de la fecha en que el Tribunal establezca en definitiva.

A folio 28, rola notificación personal subsidiaria a don Jorge Eduardo Trejo Urzúa, representante legal de Constructora Ormuz Ltda.

A folio 34, rola notificación personal subsidiaria doña Denise Catalina Sironvalle Valenzuela representante legal de Inmobiliaria Nataniel Limitada.

A folio 40, se lleva a efecto la audiencia de contestación, por medio de la cual las demandadas contestan oponiendo excepciones, siendo resueltas, resolviéndose en ella las excepciones opuestas, siendo ambas rechazadas.

Asimismo, la parte demandada empresa Constructora Ormuz Limitada, contesta la demanda solicitando el rechazo de la misma, fundado en que la demanda está planteada en términos absolutamente genéricos, haciendo referencia a una serie de supuestos defectos sin consignar siquiera, en la mayoría de los casos la ubicación física de los elementos que presentarían esos defectos. Agrega que se demanda el pago de una suma de \$150.000.0000.- como cantidad global, sin indicar en ninguno de los casos de este supuesto defecto, cuál es el valor de su reparación.

Sostiene que entre algunas inconsistencias de la demanda que la hacen inviable e cuentas las siguientes: a) este edificio fue recepcionado por la Dirección de Obras correspondientes, previo cumplimiento de todos los requisitos establecidos por la ley al efecto, entre otras inspecciones, acreditaciones, obtención de permisos, información de asesores independientes, etc. Por lo expuesto, se hace evidente que los supuestos defectos son menores, y que en todo caso, afectan casi en todos ellos a superficies que se encuentran a la intemperie; b) respecto a las supuestas anomalías sobre defectos específicos, la demanda se enfoca en un espacio común, no habitable y destinada al paso esporádico de personas, en términos generales; c) los supuestos desniveles entre los peldaños pueden darse y de echo se producen pues existen manuales de tolerancia que permiten un cierto grado de estos desniveles, lo mismo existe con las losas. El problema deriva



Foja: 1

que aun cuando existan esas diferencias, son de tal magnitud que no producen ningún daño, menoscabo e inconveniente a los demandantes; d) en relación al ancho de acceso a la escala, el propio permiso de edificación del edificio dice que es de 1,15 metros y no de 1,50 metros como se señala en la demanda, además con esa anchura es variable entre 1,15 y 1,30 según su ubicación, de manera que están dentro de norma. Indica que se expresa además que frente a la torre A se ha hundido el terreno, no se trata de hundimiento, sino de un asentamiento natural en un punto cercano al deslinde con una casa en particular y ello tampoco afecta ni perjudica en forma alguna la habitabilidad del conjunto; f) la referencia a una estructura metálica con mancha de soldadura y sin pintura, no corresponde, pues esas soldaduras se hicieron después de la entrega del edificio, a petición de un propietario que lo exigió, en consideración a que la escalera metálica producía ruidos y se soldaron los diagonales. Según normas de cálculo esas diagonales no pueden ser soldadas y ante las continuas reclamaciones se optó por soldarlas; g) respecto a los desniveles en la losa de los pasillos, toda la circulación peatonal está puesta a la intemperie, es decir, afecta a aguas lluvias. Por lo mismo, esos desniveles no son irregulares, deben existir para la propia evacuación de las aguas lluvias. Lo mismo es válido respecto a los descansos de las escaleras; h) se hace referencias a espesores distintos en la losa, pero no se dice donde se realizaron esas mediciones; tampoco es efectivo que las losas estén agrietadas y de serlo, no se especifica dónde esa grieta, de qué dimensión es y porqué se cataloga como grieta y no fisura, que son cosas distintas; i) en relación a los cielos exteriores mal pintados, el edificio fue recepcionado el 4 de diciembre de 2015, con su pintura exterior en perfectas condiciones. Añade que si la comunidad no efectuó las tareas de mantención de esas pinturas exteriores, no es responsabilidad de la constructora; j) no se expresa en la demanda, a modo de ejemplo, en qué parte del perímetro de la torre A se habría hundido el terreno, en qué parte del radier de las torres C y D existen grietas, dónde están las juntas de dilatación que no tienen tornillos, dónde se midió y cuál fue el punto de referencia para sostener que la altura de la losa es incorrecta, etc.; k) no se comprende la expresión en orden a que existan diferencias en los accesos a los departamentos desee los descansos, no se dice cuáles son las malas terminaciones de esos departamentos; l) respecto a los shaft, cumplen con las especificaciones contenidas en la modificación del permiso original de construcción. La falta de pintura en los muros soportantes de las torres C y D, derivan de la falta de mantención por parte de la comunidad; m) la supuesta distinta altura de las barandas, de existir, corresponden a lo establecido en la ordenanza de urbanismo y en el permiso de edificación, lo que también es válido frente a la altura de los



Foja: 1

descansos; n) en relación a las supuestas diferencias en las especificaciones técnicas y lo supuestamente construido, la demanda se refiere a los recintos interiores de los departamentos, lo que no tiene nada que ver con los pavimentos exteriores que motivan la demanda. En relación a las escaleras, se terminaron con gradas de gomas según estaba especificado; de presentar defectos después de 4 años, sin duda alguna se debe a problemas de mantención; ñ) la demanda no especifica y ni siquiera detalla en qué parte de las estructuras de hormigón existirían defectos y se refiere además a los tabiques interiores de los departamentos, lo que no tiene nada que ver con los espacios comunes, esto resulta relevante, ya que la comunidad no puede demandar por supuestos defectos en las unidades individuales, eso es resorte exclusivo de cada propietario. La comunidad solo puede ejercer esta acción en la medida en que se refiera a defectos o daños comunes y no en los departamentos.

Por las mismas razones, pide el rechazo de la demanda extracontractual, básicamente además porque si el edificio fue recibido conforme por la Dirección de Obras correspondiente, es evidente que cumplía con las especificaciones técnicas, como por todos los requisitos legales y reglamentarios exigidos al efecto. Luego, la parte demandada Sociedad Inmobiliaria Nataniel Limitada, contesta la demanda y solicita el rechazo de la misma en todas sus partes, con costas, en atención a lo siguiente.

Indica que la demanda resulta de todo ambigua e imprecisa, ya que no cumple con la obligación de relatar los eventuales defectos y fallas constructivas con la precisión necesaria para que su parte pueda realizar una defensa que permita hacerse cargo de ellos.

Refiere que es obligación de la demandante expresar de manera clara y las circunstancias de cuáles son los daños y perjuicios provenientes de una deficiente construcción que ha ocasionado las fallas o defectos, o los daños y perjuicios que se demandan, pues ésta es la única manera que tiene su parte para poder circunscribir el marco de sus eventuales responsabilidades civiles, y así determinar si efectivamente se trata de fallas o defectos de construcción.

Sostiene que en cuanto a cada una de las imputaciones relativas a eventuales fallas realizadas por la demandante, reitera lo expuesto en escrito de excepción dilatoria presentado el 28 de junio de 2019, en el cual se relata la ambigüedad, generalidad e imprecisión de cada uno de ellos, antecedentes que en virtud del principio de economía procesal da por expresamente reproducidos, a saber, que la actora ha dirigido su acción civil en contra de su representada, fundada en que ella, en su calidad de primera vendedora, existe la responsabilidad legal por los daños y perjuicios provenientes de fallas o defectos de construcción que hayan



Foja: 1

dado origen a los daños y perjuicios que demanda, de conformidad a lo dispuesto en el art. 18 del D.F.L. 458/1978 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sin embargo, es efectivo que su representada se constituyó en el condominio Conjunto Residencial Plaza Los Nogales. Así y en esas condiciones, no es posible contestar adecuadamente la demanda deducida por la actora, y debe la misma sujetarse a las formalidades legales.

Hace presente que la Ordenanza General de Construcción establece que las losas deben tener un espesor mínimo de 12 cms. En este caso, las losas tienen 14 cms., y la losa ubicada en pasillos exteriores, tienen un rebaje para que circulen las aguas lluvias y hay que distinguir entre la losa que soporta la unidad de vivienda y la que soporta los espacios comunes, no existiendo en este caso deficiencia alguna.

Expresa que su parte niega toda validez y todo mérito probatorio a un supuesto informe realizado por doña Karen Díaz Robles, el cual según los dichos de la contraria, estableció grandes diferencias que existen entre cómo se debieron construir las áreas comunes, según las propias especificaciones técnicas del permiso de edificación y lo que finalmente se construyó. Esta apreciación nuevamente resulta general, ambigua e insólita al decir, nada menos que existirían grandes diferencias entre cómo se debieron construir las áreas comunes y lo que finalmente se construyó.

Manifiesta que esa extravagante conclusión, de alguna manera se reproduce en toda la demanda, al realizar la contraria solo imputaciones genéricas e imprecisas, las que no permiten ser analizadas en esta causa.

Añade que el supuesto peritaje indicado, se trata de un documento encargado por la parte interesada, pagado por la misma parte, el cual no ha sido acompañado en autos, careciendo de todo valor probatorio, conforme ya se ha expresado, se debe también tener presente que su parte naturalmente niega la existencia, naturaleza y efectividad de los daños reclamados.

Expone que la misma ambigüedad y generalidad se observa en el monto solicitado por la demandante, como supuesto lucro cesante, el cual aparece como una forma abrupta, fijándose en la arbitraria suma de \$150.000.000.-, sin aportarse antecedente alguno de cómo y por qué ítem o trabajos se llega a esa suma, desconociéndose los detalles, lo que impide rebatir su procedencia o necesidad.

A mayor abundamiento, la acción ejercida se encuentra prescrita, toda vez que la demanda se notificó a su representada habiendo transcurrido en exceso el plazo de 3 años contemplado en la Ley General de Urbanismo y Construcción, que en este caso se inició en el año 2015, cuando su mandante entró en la administración



Foja: 1

del edificio, ya que se trata de daños que eventualmente se habrían producido en espacios comunes y no en unidades vendidas y entregadas a los compradores.

Posteriormente, instadas las partes a conciliación, ésta no se produce.

A folio 45, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que obra en autos.

A folio 193, se cita a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

I.- EN CUANTO A LA OBJECION DOCUMENTAL.

PRIMERO: Que en el tercer otrosí de la presentación de folio 90, el abogado de la demandada “Inmobiliaria Nataniel Limitada”, objeta el peritaje acompañado denominado “Peritaje Condominio Viviendas Sociales Los Nogales”, fundado en que en la especie se trata de un instrumento privado de origen desconocido, que su parte no reconoce como tampoco la persona de su supuesta autora, ni por el Tribunal o por otro, se ha mandado a tener por reconocido, por lo que dicho documento es falso desde que carece de un documento auténtico o un antecedente fidedigno con el que, debidamente cotejado, pueda aseverarse su efectividad y validez en juicio.

Indica que el artículo 1702 del Código Civil es meridianamente claro al señalar al respecto que: *“para que un instrumento privado tenga valor probatorio debe haber sido reconocido por la parte a la cual se le opone o haberse mandado a tener por reconocido.”*; y también, por las mismas razones expresadas, lo observa, por no tener ningún valor probatorio.

SEGUNDO: Que los fundamentos de la objeción que alega la demanda, se refieren a aspectos comprendidos en la valoración de la prueba, labor que corresponde efectuar al tribunal al momento de pronunciar sentencia definitiva para dirimir la controversia sometida a su decisión, en especial porque el instrumento objetado no corresponde a un informe pericial ya que tal como lo expone el demandado es un instrumento privado que no ha sido reconocido, por lo cual necesario será desestimar la objeción formulada por la parte demandada.

II.- EN CUANTO AL FONDO.

TERCERO: Que, doña Paola Espinoza Abarzúa, administradora y representante legal de la COMUNIDAD CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA LOS NOGALES, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 19.537, la Ley General de Urbanismo y Construcción, y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, interpone demanda en procedimiento sumario en contra de INMOBILIARIA NATANIEL LIMITADA, representada legalmente por doña Denise Catalina Sironvalle Valenzuela; y en contra de CONSTRUCTORA ORMUZ LIMITADA, sociedad del giro construcción de edificios, representada legalmente por don Jorge Eduardo Treja Urzúa, de acuerdo a los hechos expuestos en la



Foja: 1

parte expositiva de esta sentencia, los que por economía procesal se dan por reproducidos para todos los efectos legales.

Que por el primer otrosí, doña Paola Espinoza Abarzúa, administradora y representante legal de la COMUNIDAD CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA LOS NOGALES, y en subsidio de la demanda principal, interpone demanda en juicio ordinario de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual, en contra de la Constructora Ormuz Ltda., sociedad del giro construcción de edificios, representada legalmente por don Jorge Eduardo Trejo Urzúa, de acuerdo a los hechos expuestos en la parte expositiva de esta sentencia, los que por economía procesal se dan por reproducidos para todos los efectos legales.

CUARTO: Que, las demandadas INMOBILIARIA NATANIEL LIMITADA y CONSTRUCTORA ORMUZ LIMITADA, en la audiencia respectiva, contestan la demanda, basados en los fundamentos expuestos en la expositiva de esta sentencia, los que por economía procesal se dan por reproducidos para todos los efectos legales.

QUINTO: Que, habiéndose recibido la causa a prueba, la parte demandante, a fin de acreditar los hechos sostenidos en su demanda rindió la siguiente prueba:

A.- Documental a folio 86:

- 1.- Copia de Acta de asamblea de representación del Condominio Plaza Los Nogales, de fecha 19 de octubre de 2018.
- 2.- Peritaje Condominio Viviendas Sociales Los Nogales realizado por doña Karin Eugenia Díaz Robles, fechado en noviembre de 2018.
- 3.-Curriculum de doña Karin Eugenia Díaz Robles.
- 4.-Copia certificado de Título Constructor Civil de doña Karin Eugenia Díaz Robles, de la Universidad Austral de Chile.
- 5.-Copia certificado de Título Ingeniero Constructor de doña Karin Eugenia Díaz Robles, de la Universidad Tecnológica Metropolitana.
- 6.-Copia Resolución SEREMI de Salud Región de Los Lagos que inscribe a doña Karin Eugenia Díaz Robles como Experto en Prevención de Riesgos Ocupacionales.

B.-Testimonial a folio 167, constituida por los dichos de doña Karina Eugenia Díaz Robles, cédula de identidad N°9.755.415-3, testigo legalmente examinada y sin tachas, depone al tenor del punto de prueba N°1 que es constructora civil, Ingeniera Constructora y experta profesional en prevención de riesgos y que se constituyó en el Condominio Los Nogales a estudiar el lugar, por cuanto la contrataron para verificar lo que decía el proyecto y lo que había en terreno, encontrando defectos y fallas en el lugar; lo recorrió, midió, fotografió y para ello empleó instrumentos digitales y otros, constatando que el radier de hormigón



Foja: 1

presentaba grietas, fisuras, hundimiento de terreno, desniveles, pintura alto tráfico descascarado, aposamiento de agua, espesores diferentes, las losas de los pisos superiores presentan desniveles distintos espesores que no era lo que se establecía en el proyecto y en las especificaciones técnicas que figuran en los planos. Señala que cuando llueve se acumula agua y la solución que les dieron a la comunidad fue hacer cortes, colocar tuberías de conduit, que son tuberías eléctricas para llevar las aguas a unas soluciones parches, que consistió en hojalaterías de distintos tamaños, largo y desarrollo; algunas las pintaron, otras no y otras se hicieron con restos de lata. También las escalas, los peldaños (huella y contra huella) estaban mal ejecutadas y no cumplían con lo establecido en la ley general de urbanismo y construcciones; tampoco con lo establecido en las especificaciones técnicas, la estructura metálica no presentaba la pintura entumeciente y presentaba óxido; el hormigón de los peldaños tenía clavos, desnivel en los peldaños, distintas medidas de las huella y en las contra huellas, la losa, los descansos de la escala presentaba distintos espesores, distintos desniveles, lo que origina que al llover ingrese el agua a los departamentos porque el desnivel va en ese sentido; las puertas presentan cortes que van de 5 milímetros a 1 cm. a 2 cms. La altura entre la losa es variable (2,31 metros; 2,32 metros; 2,33 metros, para solucionar el ingreso de las aguas a los departamentos, colocaron estructuras metálicas con planchas de policarbonato, no siendo suficientes y no formando parte del proyecto, existen ventanas que presentan alfeizer y otras no, por lo tanto ingresa el agua por las ventanas, otras carecen de la buena ejecución de los alfeizer, le faltan las pendientes; las cornisas se estaban desprendiendo; existían shaft en el condominio que no figuraban en los planos, también existen malas terminaciones por la mala ejecución entre la unión muro cielo, en los estacionamientos existe losa mal ejecutada, terminación de pintura mal ejecutada, (se les notan las manos de pintura, pinturas sopladas). Además las juntas de dilatación presentan parches realizados con hojalatería de distinto desarrollo, distinta sujeción (clavos, tornillos), algunas de estas hojalatería están pintadas y otras no. Indica que su sugerencia entre otras cosas, es que los deterioros, la mala ejecución va ir aumentando porque el suelo está cediendo, los edificios presentan pasillos con distinto ancho a lo ofertado según el proyecto, dice un metro y medio y en terreno varía desde un metro quince, también las barandas están desplomadas y existen losas donde se ve enfierradura, por lo tanto carecen de recubrimiento yeso es un peligro por cuanto la enfierradura se oxida y se debilita; todo esto se chequeó también con las especificaciones técnicas y en gran cantidad de puntos no se cumplió con ella ni con la ley general de urbanismo y construcción. Hace presente que las escalas con sus peldaños, al presentar



Foja: 1

distintas medidas en la contra huella, que es la altura de los peldaños es peligroso porque estas escalas son las vías de evacuación. En relación a si son imputables a las demandadas, dice que es por mala ejecución y por obviar o no colocar lo que decían las especificaciones técnicas. Repreguntada para que diga si en el documento que se le exhibe de folio 86, página 1 y 31, si reconoce dicho documento como el elaborado por ella y si reconoce la firma y timbre suscritos en ella, responde que sí, que es un informe pericial elaborado por ella y firmado por ella, el cual reconoce. Contrainterrogada para que diga si sabe quiénes son las demandadas de este juicio, y en la afirmativa las individualice. Contesta que si las conoce y son Inmobiliaria Nataniel y Constructora Ormuz. Para que diga cuántas veces fue al condominio y cuándo fue la última vez que lo hizo. Contesta. Fue más de 10 veces, días completos algunos y otros, medio día en los meses de septiembre y octubre de 2018, la última vez fue en año 2018. Para que diga se recibió el pago de honorarios por dicho informe que acaba de reconocer y en la afirmativa, que monto. Contesta que sí, es perito judicial y cobra por su trabajo y en monto no lo recuerda, pero aproximadamente fueron unos 2 millones de pesos. Para que precise con exactitud cuáles son las disposiciones específicas de la ley de urbanismo y construcciones que se encuentran incumplidas en este caso. Contesta que el incumplimiento de pasillos, escalas huella y contra huellas, las medidas y niveles y plomo figuran en la ley general de urbanismo y construcciones. En relación al punto de prueba N°2 señala que se remite a lo contestado precedentemente. Repreguntada para que diga si de acuerdo a su experiencia que tiene en calidad de perito y títulos profesionales que ha señalado, cuánto es el valor en dinero para reparar daños, defectos y fallas ocasionados en el conjunto Residencial Plaza Los Nogales de la comuna de San Bernardo. Contesta que actualmente unos \$300.000.000.- Contrainterrogada para que desglose separadamente los 300 millones de pesos, asignándole un valor específico a cada una de las reparaciones que deben hacerse de acuerdo a lo declarado. Contesta, obra gruesa \$150 millones de pesos; excavación, retiro de radier, colocar relleno, compactar, colocar malla hormigonar, para las losas superiores colocar moldaje, reforzar, hormigonar y otros, compra de materiales, pago de mano de obra, subcontratos, en la etapa de terminaciones otros 150 millones de pesos incluidas reparación de baranda, retiro de las estructuras metálicas y otros que se pueden mantener, de más repintar todo. Para que diga cuál es valor de las excavaciones. Contesta. No lo recuerda porque es distinto con mano de obra o arrendar retroexcavadora. Para que diga cuál es el valor de hormigar. Contesta que depende de la dosificación y si se pide pre mesclado o realizado en obra, además del ensayo que se le debe hacer, cree que eso sería



Foja: 1

sobre los 100 mil pesos metro cúbico. Para que diga cuánto hay que hormigar en este caso. Contesta que depende de todo lo que esté dañado y de la profundidad de las fundaciones que se deben realizar. Para que diga cuál es el valor de retirar la losa. Contesta que depende del arriendo de la maquinaria del cierre perimetral, horario de trabajo por ruidos molestos, etapas para poder realizar los trabajos previa programación de obra para no interrumpir el normal funcionamiento del condominio. Para que diga cuál es el valor de reparar las barandas. Contesta que depende ya que hay que arrendar andamios, afianzar la losa y la estructura metálica bien distinto valor, está sujeto a la labor, espesor de la estructura. Para que diga cuál es el valor de repintar todo. Contesta depende, pues hay que sacar lo que existe, hay que limpiar las paredes y depende por ejemplo, a estructura metálica necesita dos manos de anti óxido antes de la pintura nuevamente, las paredes requieren pintura impermeabilizante que es más cara de las normales, el cielo, los muros, los pisos (alto tráfico), requiere de otro tipo de pintura. Para que diga cuánto cuesta arrendar andamios. Contesta que depende del tipo de andamio, hay uno tradicional que tiene crucetas y tabloncillos metálicos básicos, y existen otros que tienen plataformas, rodapié, escala en el interior, ruedas con freno, que son más gruesos y de mejor calidad para trabajar.

Comparece don Rubén Alexis Miranda Araya, cédula de identidad N°13.237.890-8, testigo legalmente examinado y sin tachas, quien expone al tenor del punto de prueba N°1 que trabaja en el área sanitaria como contratista y producto de su conocimiento ha podido ver que hay varios defectos en parte de agua potable, por los malos productos y la confección de las losas en los diferentes pisos del condominio; menciona además que cuando se entregó el condominio, no se limpiaron las cámaras de alcantarillado, provocando un colapso en el condominio, los materiales existentes en la cámara, madera aislapol, y ripio, eso fue lo que se encontró con respecto al tema de las cámaras, en los espacios comunes, hundimiento donde están las cámaras y en algunos sectores. Cree que es imputable a las demandadas porque son defectos netamente de la constructora que realizó el trabajo. Repreguntado para que diga y aclare cuáles son los problemas de agua potable que pudo constatar. Responde que en los pasillos, la mala confección de las losas con material de ppr de 32 milímetros donde se une las juntas de dilatación (se han provocado diferentes fisuras en las tuberías), provocando filtraciones en espacios comunes. Esto ha sido en varios pisos del condominio, donde lo más probable, sigan ocurriendo por su mal diseño. Para que diga y aclare cómo sabe que no se limpiaron las cámaras de alcantarillado cuando se entregó el condominio. Responde que en el año 2019 se realizó la limpieza de esas cámaras, donde visualmente se pudo observar el resto del material sólido



Foja: 1

que se encontraba dentro de las cámaras, anterior a eso se preguntó si alguien había realizado alguna limpieza anterior y se mencionó que desde que habían entregado el edificio nunca se habían limpiado, lo que le consta porque consultó al personal de conserjería que llevan bastante tiempo trabajando en el condominio. Para que diga qué participación tuvo en la limpieza de las cámaras de alcantarillado en el 2019. Contesta que él ingresó a las cámaras, sacó el material, removió el material que estaba y se lavaron las cámaras mencionadas. Contrainterrogado para que diga y explique cómo le consta los defectos en el condominio, independiente de las cámaras de alcantarillado a que refirió. Contesta que tiene bastante conocimiento con respecto al tema de las losas de los edificios porque fue coordinador de obras sanitarias en constructora Paz, donde su trabajo era supervisar y revisar confección de losas, donde con esos conocimientos pudo detectar en el condominio Los Nogales que no se realizaron conexiones llamadas omegas en punto de dilatación entre edificios generando que no haya movimiento entre losas. Le tocó reparar las filtraciones del edificio mencionado, por eso le consta. Para que diga cuáles fueron esas reparaciones y cuándo las hizo. Responde que tendría que ver las boletas generadas con fechas. Las reparaciones fueron en cañería de ppr 32 milímetros que se encuentran en espacios comunes, no recuerdo. En cuanto al punto de prueba N°3 señala que las reparaciones de cañería de 32 milímetros fueron cuatro, asciende a \$500.000 cada reparación, en total son 2 millones de pesos, lo que acredita con boletas de honorarios y las cámaras de alcantarillado el monto fue por 600 mil pesos, que también se acredita con boletas de honorarios. Contrainterrogado para que diga quién le emitió las boletas que menciona. Contesta que el Condominio Los Nogales.

Comparece don Gustavo Alejandro Henríquez Soto, cédula de identidad N°14.437.267-0, testigo legalmente examinado y sin tachas, quien al tenor del punto de prueba N°1 expone que es contratista y ha realizado varios trabajos que le han solicitado del Condominio a través de la administración y por ello, se ha dado cuenta de algunas cosas, con el poco tiempo que tenía de construcción el condominio lo que le llamó la atención fueron los pisos de las áreas comunes, la pintura se descascaraba y se salía con el cemento, lo otro es el desnivel que existía en el pasillo del piso, ya que cuando llovía el agua entraba a los departamentos. Señala que le tocó hacer la mantención al sistema de alcantarillado y tuvo que sacar material de obra de dentro de las cámaras, eran piedras, madera y gravilla. Añade que los defectos son responsabilidad de la constructora porque ésta tiene que dejar la alcantarilla limpia. Contrainterrogado para que diga cuándo hizo la limpieza de las cámaras. Contesta que no recuerda



Foja: 1

si fue dos o tres años atrás. Para que diga cuánto cobró por ese trabajo y quién le pagó por el servicio. Responde que no recuerda cuánto, pero se lo pagó el condominio.

Comparece don Claudio Esteban Vásquez Parada, cédula de identidad N°15.841.613-1, testigo legalmente juramentado y sin tachas, quien expone al tenor del punto de prueba N°1 que hay fallas en el hormigón del piso que se descascara, desnivel en los pasillos de los departamentos (contra pendiente), en algunos casos, en los pasamanos de los escalones y en baranda falta pintura entumeciente (pintura retardadora de fuego), en algunos sectores de los pasillos hay mala terminación en el revestimiento del hormigonado. Dice que le consta porque él lo revisó visualmente a solicitud de la administración debido a las falencias que había y que aún persisten. Indica que él es técnico de construcción civil y trabajó en post venta de edificios. Añade que las fallas y reparaciones son imputables a las demandadas porque no solucionaron los problemas. En cuanto al punto de prueba N°3 señala que los perjuicios van de 150 millones a 180 millones de pesos y realiza el cálculo basado en todos los desperfectos, la falta y la utilización de un buen material en la cantidad de dinero que se va a gastar en reparaciones.

SEXTO: Que, la parte demandada Empresa constructora Ormuz Limitada, rindió la siguiente prueba:

A.- Documental a folio 12, no objetada de contrario, consistente en:

1.- copia de la escritura pública otorgada el día 22 de enero de 2.019 en la Notaría de Santiago de doña María Soledad Láscar Merino, que acredita la calidad de mandatarios judiciales de la demandada "Empresa Constructora Ormuz Limitada".

B.- Confesional, pues solicitó y obtuvo que doña Paola Espinoza Abarzúa, en representación de la demandante Comunidad Conjunto Residencial Plaza Los Nogales, concurriera a absolver posiciones personalmente al tenor del pliego agregados a folio 181, mediante el cual señala al tenor de la posición N°3 que los graves problemas que afectan las áreas comunes de conjunto habitacional son en que los espacios comunes que son pasillos con desnivel hacia las unidades, lo que provoca inundación en estos cuando llueve. Hay un socavón importante en el sector del quinchó, los muros perimetrales en riesgo de caída; deficiencia en las estructuras de las escaleras; imposibilidad de limpiar y trabajar en azotea; no hay acceso a ella y la estructura es de plumavit. Además del evidente deterioro desde el día uno en todo lo que es piso, pintura y superficie de los pasillos; material que debiese ser pintura de alto tránsito y nunca se ha podido ver en esa condición porque hoy es cemento pelado. Menciona que la constructora, para subsanar o solucionar el tema de la filtración al interior de las unidades en los pisos quinto,



Foja: 1

como solución puso un techo en las puertas de cada unidad, dejando todo el resto de los pasillos a la intemperie, entonces el agua corre. Agrega que en algunos pisos perforaron la losa para que el agua escurriera al piso siguiente, canalizándolo a través de conduic o simplemente en caída libre a otro espacio común. También se puede evidenciar que otra solución fue desgastar pisos y hacer una pequeña zanja en la misma losa. En relación a la posición N°10 señala que si fue remunerada, pero siendo honesta no recuerda la cantidad, pero si hay comprobantes y egresos que salen en la comunidad. Pagó la comunidad con aportes de Metrogas. En cuanto a la posición N°11 indica que desde el primer día que ella llegó a administrar esa comunidad, no recuerda la fecha, pero lleva más de 5 años administrando así es que no más que eso. En relación a la posición N°14, menciona que la verdad es que hoy día es complejo dar un valor, dado por la situación que se vive a nivel país, y para abordar el tema más importante, que es solucionar el nivel del piso, en una reunión que se hizo, se está evaluando aplicar la pintura epóxica que tiene, pero antes de cualquier trabajo hay que solucionar el problema del desnivel. Dice que no se atreve a dar valores, pero cómo esto fue hace 5 años atrás, en su momento se pensó en 40 millones de pesos.

SEPTIMO: Que la demandada Inmobiliaria Nataniel Limitada, rindió la siguiente prueba:

A.- Documental, no objetada de contario, consistente en:

A folio 14:

1.-Mandato especial judicial conferido con fecha 23 de octubre de 2014 ante el Notario Público de Santiago don Gonzalo de la Cuadra Fabres, Repertorio N° 9098-2014, el que se acompaña con firma electrónica de Notario.

A folio 90:

2.-Especificaciones Técnicas del Proyecto de Departamentos para Vivienda Social don Rodrigo, después denominado Plaza Los Nogales, presentado en la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de San Bernardo, bajo solicitud 129/2013.

3.-Acta de Observaciones Anteproyecto Edificación Obra Nueva, de fecha 25 de Abril de 2013.

4.-Resolución de Aprobación de Anteproyecto de Edificación obra nueva, N°12/2013, de fecha 12 de Julio de 2013, emitido por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de San Bernardo.

5.-Acta de Observaciones, Edificación Obra Nueva, de fecha 13 de enero de 2014 emitida por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de San Bernardo.



Foja: 1

6.-Permiso de Edificación N°67/2014 de fecha 14 de abril de 2014 emitido por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de San Bernardo respecto del inmueble a edificarse en los roles matrices 1932-12 y 1932-25 de San Bernardo.

7.-Reducción a escritura pública del Permiso de Edificación N°67, otorgada en la Notaría de doña Lylian Jacques Parraguez con fecha 17 de octubre de 2014, Repertorio N°968-2014.

8.-Especificaciones Técnicas, Proyecto de Departamentos para Vivienda Social Don Rodrigo, denominada, luego, Condominio Plaza Los Nogales, aprobada por permiso de edificación N° 67 por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de San Bernardo con fecha 24 de abril de 2014.

9.-Certificado Técnico N°0065-15 de la empresa Pinturas Tricolor S.A., de fecha 15 de abril de 2015 referentes a las mediciones practicadas en las estructuras metálicas de las escalas 1, 2,3 y 4 de la obra Don Rodrigo, denominada, luego, Condominio Plaza Los Nogales, suscrito por la asesora técnica doña Carolina Arrieta Aranda.

10.-Certificado N°2087 emitido por el Servicio de Vivienda y Urbanismo Metropolitano, con fecha 22 de diciembre de 2014, en cuanto a que las viviendas del Conjunto Condominio Plaza Los Nogales, son vivienda social.

11.-Certificado de Vivienda Social emitida por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de San Bernardo con fecha 16 de agosto de 2014, declarando el conjunto habitacional, luego denominado, Condominio Plaza Los Nogales, como un conjunto de viviendas sociales.

12.-Informe N°168544 de Ensayo Oficial emitido por LACEM (Laboratorio Control y Ensayo de Materiales S.A.) de fecha 22 de agosto de 2014, relativo a la Compresión Cubica o Cilíndrica de Probetas de Hormigón.

13.-Informe Ensayo Oficial N°1222685 de Ingeniería DICTUC de fecha 03 de Noviembre de 2014 respecto de la resistencia de morteros y hormigones en obra don Rodrigo (luego Condominio Plaza Los Nogales).

14.-Certificado de Inscripción de Instalaciones Interiores de Gas TC6 emitido por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, de fecha 19 de Mayo de 2015, correspondiente al Condominio Plaza Los Nogales.

15.-Certificado de Inscripción de Instalación Eléctrica Interior TE1 emitido por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, de fecha 05 de Junio de 2015, correspondiente a los departamentos que forman parte de la edificación denominada Condominio Plaza Los Nogales.

16.-Certificado de Inscripción de Instalación Eléctrica Interior TE1 emitido por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, de fecha 23 de Junio de 2015,



Foja: 1

correspondiente a los locales comerciales que forman parte de la edificación denominada Condominio Plaza Los Nogales.

17.-Certificado de Inscripción de Instalación Eléctrica Interior TE1 emitido por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, de fecha 03 de Julio de 2015, correspondiente al bien común "Sala de Basura 1" que forma parte de la edificación denominada Condominio Plaza Los Nogales.

18.-Certificado de Inscripción de Instalación Eléctrica Interior TE1 emitido por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, de fecha 03 de Julio de 2015, correspondiente al bien común "Sala de Basura 4" que forma parte de la edificación denominada Condominio Plaza Los Nogales.

19.-Certificado de Inscripción de Instalación Eléctrica Interior TE1 emitido por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, de fecha 10 de Julio de 2015, correspondiente al bien común "Sala de Basura 5" que forma parte de la edificación denominada Condominio Plaza Los Nogales.

20.-Certificado de Inscripción de Instalación Eléctrica Interior TE1 emitido por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, de fecha 14 de Julio de 2015, correspondiente al bien común "Portería" que forma parte de la edificación denominada Condominio Plaza Los Nogales.

21.-Resolución de Aprobación de Urbanización N°43 de fecha 03 de Noviembre de 2015 emitido por la {Dirección de Obras de la I. Municipalidad de San Bernardo.

22.-Modificación de Especificaciones Técnicas relativas al Proyecto de Departamentos para Vivienda Social, Condominio Plaza Nogales, de fecha 20 de mayo de 2015.

23.-Resolución N°74-A de Modificación de Proyecto de Edificación Condominio Plaza Nogales, de fecha 23 de Julio de 2015 emitido por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de San Bernardo.

24.-Reducción a Escritura Pública de la Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación, otorgada en la Notaría de doña Lylian Jacques Parraguez con fecha 7 de octubre de 2015, bajo Repertorio N°938-2015.

25.-Especificaciones Técnicas Estructura Metálica Complementaria Muro medianero Oriente, Proyecto de Departamentos para Vivienda Social Condominio Plaza Nogales de fecha 2 de diciembre de 2015.

26.-Asignación de nombre a la Edificación "Condominio Plaza Nogales", D.A. Exento N° 1440 de fecha 04 de Febrero de 2015.

27.-Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación N°125/2015 de fecha 04 de diciembre de 2015, correspondiente al Condominio Plaza Los Nogales.



Foja: 1

B.- Informe pericial, pues solicitó que designación de perito judicial, y por medio del cual a folio 163 se procedió a la designación de don Luis Alberto Arancibia Bravo, Constructor Civil y Obras, cuyo informe se encuentra agregado en anexo de folio 194, el cual concluye que para cada uno de los puntos de pronunciamiento solicitados se tienen las siguientes respuestas.

Punto 1: “Determinar si la edificación del Condominio Plaza Nogales de San Bernardo se efectuó de acuerdo al anteproyecto, modificación del anteproyecto, especificaciones técnicas, permiso de edificación, planos y modificación de planos presentado a la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de San Bernardo.”

Pronunciamiento: En líneas generales la edificación está construida conforme a los antecedentes de proyecto (planos y especificaciones técnicas). Dicho lo anterior, se precisa que se observan algunos aspectos que no fueron correctamente materializados en terreno y ello corresponde a deficiencias en el proceso constructivo. A modo de ejemplo, se efectuó una errónea terminación de las pendientes en los pasillos de los pisos superiores lo que dificulta la eliminación del agua lluvia. Ante dicha solución, se observó la ejecución de soluciones particulares cuyo propósito fue el de dar solución a las problemáticas detectadas.

Punto 2: “Determinar si los techos receptores de aguas lluvias como las bajadas están construidas adecuadamente de acuerdo a los permisos otorgados, especificando si las mismas funcionan adecuadamente”

Pronunciamiento: En lo que se refiere a los techos de aguas lluvias, ellos poseen pendientes adecuadas para conducir el agua lluvia hacia las respectivas bajadas. En lo que concierne a las bajadas de aguas lluvias, se observaron intervenciones asociadas a soluciones particulares las cuales tienen por objeto reconducir aguas hacia los elementos de evacuación dispuestos en el proyecto de aguas lluvias modificado que fue finalmente aprobado. También se observaron situaciones en los puntos inferiores tales como desacoples o salidas parcialmente obstruidas que requieren ser reparadas y que, en todo caso, son de fácil solución. En resumen, en opinión del suscrito, tanto las pendientes de los techos receptores de aguas lluvias como las bajadas dispuestas en el condominio cumplen con los requerimientos de captación, conducción y disposición de aguas lluvias estipulados en el proyecto finalmente aprobado.

Punto 3: “Determinar si las reparaciones efectuadas por Constructora Ormuz Limitada y/o por la Inmobiliaria Nataniel Limitada fue adecuada a los eventuales problemas de bajadas de aguas lluvias y eventual acumulación de agua en pasillos exteriores de la misma.”

Pronunciamiento: Hacer presente que las reparaciones nacen de la necesidad de conducir las aguas lluvias captadas por los pasillos exteriores hacia los elementos



Foja: 1

de bajadas que el proyecto contempla. Al respecto, como en toda solución de ingeniería, éstas no necesariamente son únicas. En opinión del suscrito, se privilegió Informe Técnico Pericial 230-1100-Inf-01-0 Rol C-6053-2018 Página 58 De 71 Condominio Los Nogales / Constructora Ormuz Ltda., la funcionalidad y rapidez en la implementación junto a una mínima intervención de lo ya construido por sobre aspectos estéticos.

Por tanto, en opinión del perito, más allá que las soluciones implementadas sean funcionales a los problemas detectados, debiera analizarse la posibilidad de mejorar aspectos estéticos y de terminaciones de las soluciones finales planteadas. Lo anterior, puede implicar la remoción y corrimiento de tuberías de evacuación, corrección y/o reemplazo de elementos de unión en las bajadas de aguas lluvias, eventuales rectificaciones en pendientes de pasillos a fin de evitar la presencia de puntos bajos que favorezcan la eventual acumulación de agua, etc.

Agrega que en lo que respecta a los puntos de disposición de aguas, es necesario verificar que las bajadas están en condiciones plenamente operativas y puedan descargar en forma libre y sin obstrucciones en sectores que no generen zonas de anegamiento.

Punto 4: “Determinar si la construcción del Condominio Nogales presenta defectos graves de construcción de acuerdo a sus especificaciones técnicas y lex artis. En la afirmativa, deberá expresar cuales son los defectos, si los mismos son graves y, en caso de existir, si éstos son reparables.”

Pronunciamiento: Tal como se indicó en la tabla 3 del presente informe, el suscrito no encontró defectos graves de construcción. Más bien encontró situaciones de mala ejecución de obras las que, en todo caso son subsanables.

Al respecto menciona que toda obra de construcción requiere de una adecuada mantención y conservación de obras y que ello implica la ejecución de una serie de acciones que garanticen tal situación. Las situaciones ya han sido explicadas e ilustradas por lo que no se ahonda más en ello.

En lo concerniente a pintura de elementos metálicos, el perito considera que es deber de la inmobiliaria/constructora, proporcionar el manual de conservación de obras a fin de que la propia comunidad pueda gestionar las obras de conservación que se requieran para garantizar un correcto funcionamiento, ignorando si dicho manual fue entregado en su oportunidad a la comunidad.

INFORME TÉCNICO PERICIAL 230-1100-INF-01-0 Rol C-6053-2018
Página 59 de 71

CONDOMINIO LOS NOGALES / CONSTRUCTORA ORMUZ LTDA

Punto 5: “Determinar si la existencia de los daños expresados en la demanda de la actora son efectivos, provienen de defectos graves de construcción y si los



Foja: 1

mismos son imputables a las demandadas, especificando, en este último caso, el grado de responsabilidad de cada una de ellas.”

Pronunciamiento: La tabla N°3 del presente informe ya se pronunció sobre lo que el suscrito considera que existe un defecto de construcción y quien pudiera ser el responsable de ello. Esto se complementa con lo señalado en el punto 5.4.3 del presente informe.

OCTAVO: Que en cuanto a la responsabilidad en materia de daños a la construcción, la doctrina y la jurisprudencia reconocen su especial naturaleza. Sobre el particular, el profesor Hernán Corral Talciani señala: "Por eso, de alguna manera, la frontera entre responsabilidad civil contractual y la extracontractual tiende, si no a desaparecer (porque siempre persisten elementos estructurales que mantienen la diferencia), a hacerse cada vez más flexible e interconectada. Por otro lado, de un sistema subjetivo de responsabilidad, en que la obligación de responder se radica en aquél que ha obrado con dolo (intencionalmente) o culpa (negligentemente), se pretende transitar, aunque con cautelas, hacia un régimen de responsabilidad objetiva, en el que el deber de reparar surge de factores diversos de la culpa del agente, como el riesgo organizacional o de empresa o la utilización lucrativa de cosas o energías peligrosas" (Hernán Corral Talciani, "Responsabilidad Civil Extracontractual en la Construcción ", Gaceta Jurídica, 1999, N° 223, páginas 31 a 42).

El profesor Carlos Pizarro Wilson señala: "Un primer equivoco es descartar que estemos en presencia de una responsabilidad objetiva por el hecho que sea necesario para el adquirente acreditar el vicio o defecto constructivo en la obra, el suelo o los materiales. La responsabilidad objetiva se define como aquella en que resulta necesario para proceder a la indemnización de perjuicios un acto o un hecho, un daño y el vínculo causal entre ambos elementos. Es decir, no se requiere un reproche en la conducta del deudor, en términos de calificarla como culpable o negligente, sino que basta un acto u omisión del cual se deriva un daño, cuya indemnización se hace procedente (...) no se exige un reproche subjetivo al constructor ni a ninguno de los partícipes de la cadena de construcción, siendo en ese sentido improcedente de calificar la responsabilidad de estos sujetos por culpa o negligencia. No hay necesidad de comparar su actuar con un modelo determinado de *lex artis*, sino que se exige un resultado: una obra exenta de vicios, defectos o fallas" (Carlos Pizarro Wilson, "Daños en la construcción, fuerza mayor y terremotos", Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso XXXIV, primer semestre de 2010, páginas 161 a 176).



Foja: 1

De esta manera, se trata de un régimen particular, cuya finalidad es garantizar y facilitar la reparación a las víctimas de los daños causados por actividades con un cierto riesgo intrínseco y donde la identificación del responsable bajo los esquemas tradicionales de la responsabilidad subjetiva suele ser compleja, por la intervención de una pluralidad de sujetos, como ocurre precisamente con la actividad de la construcción.

NOVENO: Que tal como se desprende de la normativa de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y de su Ordenanza, y de lo señalado precedentemente, el legislador ha consagrado una responsabilidad de carácter integral, expresando que el propietario primer vendedor responde de todos los daños y perjuicios que deriven del procedimiento de construcción de una edificación y que ha estado a su cargo, precisamente porque realiza el estudio respectivo para la ejecución de la construcción y propone un proyecto, con especificaciones técnicas e incluso supervisiones y revisiones, en su caso. Adicionalmente, la ley establece que de dicha responsabilidad no puede excusarse, salvo que acredite que los daños no tienen su origen en fallas o defectos en la construcción, motivo por el cual variados autores la han considerado como una responsabilidad estricta calificada, ello sin perjuicio de la acción de reembolso en contra de quien originó el daño, según corresponda. En este contexto se puede afirmar que el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, (fundamento legal de la demanda), al establecer que el propietario primer vendedor responde de todo daño y perjuicio que provenga de fallas o defectos en la construcción, pretende facilitar el ejercicio de las acciones de reparación. Sin embargo, la cuestión a resolver será si la citada ley respecto de los otros intervinientes dispone la obligación de reparación en un carácter de solidaria.

DÉCIMO: Que, analizando el fondo de la demanda, como se dijo, el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones respecto de la responsabilidad del propietario primer vendedor señala que debe responder "por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en la construcción 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".

Por su parte, el artículo 18 inciso 3º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone que 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. A su turno, el artículo 1.2.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece



Foja: 1

que los constructores serán responsables por sus acciones u omisiones, cuando éstas hayan derivado en fallas, errores o defectos de la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y por uso de materiales o insumos defectuosos. En esta situación, también se aplica una responsabilidad objetiva, ya que el constructor no sólo responde por obras ejecutadas por sí mismo o a través de terceros mediante subcontratación, sino que también por los materiales e insumos defectuosos, aun cuando no haya podido advertir su mala calidad. La responsabilidad del constructor nace toda vez que el perjuicio es causado por fallas, errores o defectos en la construcción, sin que quepa a éste eximirse de responsabilidad probando haber empleado algún grado de diligencia. Igualmente, el constructor tiene acción de repetición contra proveedores, fabricantes y subcontratistas.

UNDÉCIMO: Que las fallas o defectos denunciados en la demanda y que resultarían imputables a los demandados de autos serían 36 defectos, que entre otros comprenden obra gruesa, terminaciones, escaleras, aguas lluvias.

En consecuencia, la prueba para dar por establecida esta responsabilidad estricta calificada recae en la existencia de un defecto, con prescindencia de la acción u omisión de la que ese defecto es resultante. Acreditado el defecto, es indiferente la manera cómo este llegó a producirse, esto es la eventual negligencia en el proceso de fabricación" (Barros, Enrique, Tratado de Responsabilidad Extracontractual, págs. 448 y 449). De acuerdo a lo dispuestos en la Ley General de Urbanismo y Construcción y a la doctrina nacional, los empresarios y profesionales que participan en la construcción están sujetos a dos tipos de responsabilidad, a saber, la contractual con los que le encargan las obras, y la responsabilidad extracontractual que resulta de los daños a terceros.

En tal sentido, el mismo profesor Barros destaca que "La responsabilidad del primer propietario es estricta calificada, pues está determinada por las fallas o defectos de construcción que hayan dado lugar a los daños. Acreditado el defecto, es indiferente cómo llegó a producirse; de modo análogo a como en el derecho comparado el productor puede ser hecho responsable por los daños causados por un producto defectuoso, el primer propietario es responsable por los daños causados por fallas o defectos de construcción. En consecuencia, quien encarga la construcción asume los riesgos por defectos de construcción, incluso respecto de futuros propietarios y terceros en general, aunque no haya un vínculo contractual directo. La responsabilidad tiene por solo antecedente colocar el edificio en el mercado" (Barros, op. Cit. P. 449).

DUODÉCIMO: Que así las cosas, atendido el régimen aplicable en la especie, para que se configure la responsabilidad de la demandada, basta con



Foja: 1

que se acredite que los daños demandados se produjeron por la existencia de una falla o defecto en la construcción o instalaciones, con prescindencia del motivo de esta falla o desperfecto. En otras palabras, se prescinde del análisis del elemento subjetivo –dolo o culpa- en la conducta del propietario primer vendedor.

La responsabilidad del propietario primer vendedor es de carácter objetiva o sin culpa, aunque el texto de la ley no lo señala en forma expresa. Pero no se trata de una responsabilidad objetiva absoluta fundada únicamente en la causación de un daño, sino de lo que la doctrina denomina modelos de responsabilidad estricta (expresión tomada del derecho anglosajón: strict liability), calificada por factores de imputación adicionales a la causalidad pero que son diversos de la culpa subjetiva (actividad riesgosa, producto defectuoso, cosas peligrosas).

Tratándose del constructor, también existe una responsabilidad objetiva o sin culpa, aunque más restringida, puesto que no sólo responde por los errores, sino también por cualquier falla o defecto, obras de subcontratistas, materiales o insumos.

DÉCIMO TERCERO: Que, asentado lo anterior, y una vez esclarecida la naturaleza e implicancias de la responsabilidad atribuida a las demandadas, tanto como primer vendedor de la inmobiliaria como de la Constructora, corresponde desentrañar si en la especie, se configuran los presupuestos de la responsabilidad estricta que le es aplicable al tenor de las normas antes referidas, esto es, si se ha acreditado la falla o defecto constructivo en el inmueble de la demandante y si esta falla o defecto, ha causado daños a la actora.

Que, en orden a acreditar la existencia de los presupuestos de la acción deducida, las partes rindieron prueba instrumental, testimonial y pericial. En relación a la existencia de eventuales desperfectos o fallas corresponde verificar si se dio cumplimiento a las normas legales y reglamentarias aplicables en cada caso en particular para lo cual se ha analizado la documental, en particular, las Especificaciones Técnicas del Proyecto de Departamentos para Vivienda Social don Rodrigo, después denominado Plaza Los Nogales, presentado en la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de San Bernardo, bajo solicitud 129/2013 y de fecha 24 de abril de 2014; las diversas actas de Observaciones Anteproyecto Edificación Obra Nueva y la Resolución de Aprobación de Anteproyecto de Edificación obra nueva, N°12/2013, de fecha 12 de Julio de 2013, emitido por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de San Bernardo; el Permiso de Edificación N°67/2014 de fecha 14 de abril de 2014; Certificado Técnico N°0065-15 de la empresa Pinturas Tricolor S.A., de fecha 15 de abril de 2015 ; Informe N°168544 de Ensayo Oficial emitido por LACEM (Laboratorio Control y Ensayo de Materiales S.A.) de fecha 22 de agosto de 2014, relativo a la Compresión Cubica o



Foja: 1

Cilíndrica de Probetas de Hormigón; Informe Ensayo Oficial N°1222685 de Ingeniería DICTUC de fecha 03 de Noviembre de 2014 respecto de la resistencia de morteros y hormigones en obra don Rodrigo; Modificación de Especificaciones Técnicas relativas al Proyecto de Departamentos para Vivienda Social, Condominio Plaza Nogales, de fecha 20 de mayo de 2015 y Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación N°125/2015 de fecha 04 de diciembre de 2015, correspondiente al Condominio Plaza Los Nogales; contrastado con el informe evacuado por el perito judicial, designado en estos autos don Luis Alberto Arancibia Bravo, Constructor Civil y Obras, cuyo peritaje se encuentra agregado en anexo de folio 194, el cual informó sobre si la edificación del Condominio Plaza Nogales de San Bernardo se efectuó de acuerdo al anteproyecto, modificación del anteproyecto, especificaciones técnicas, permiso de edificación, planos y modificación de planos presentado a la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de San Bernardo, concluyendo expresamente que “la edificación está construida conforme a los antecedentes de proyecto (planos y especificaciones técnicas). Dicho lo anterior, se precisa que se observan algunos **aspectos que no fueron correctamente materializados en terreno y ello corresponde a deficiencias en el proceso constructivo**. En particular pendientes erróneas que impedían la evacuación del agua; la unión entre las juntas de dilatación entre los distintos pisos; desniveles de los peldaños de las escaleras; ancho de las escaleras; vías de evacuación de aguas lluvias, en este último caso, la mala ejecución de las obras han tenido soluciones parciales de mala calidad y que no se ejecutaron correctamente. Se descartan fallas o desperfectos en el hormigón, cornisas, pinturas, losas y radier.

Por tanto, en opinión del perito, más allá que las soluciones implementadas sean funcionales a los problemas detectados, debiera analizarse la posibilidad de mejorar aspectos estéticos y de terminaciones de las soluciones finales planteadas. Lo anterior, puede implicar la remoción y corrimiento de tuberías de evacuación, corrección y/o reemplazo de elementos de unión en las bajadas de aguas lluvias, eventuales rectificaciones en pendientes de pasillos a fin de evitar la presencia de puntos bajos que favorezcan la eventual acumulación de agua, etc.

Esta conclusión es coherente con lo expresado por dos testigos de la demandante, Karina Eugenia Díaz Robles y don Gustavo Alejandro Henríquez Soto quienes se encuentran particularmente contestes en la existencia de defectos en la construcción del sistema de evacuación de aguas lluvias en los espacios comunes del edificio que ocupan los demandantes.

DÉCIMO CUARTO: En relación a la falla o desperfecto que se encuentran acreditadas, es menester vincularlo al daño y este punto el informe pericial indica



Foja: 1

que los techos receptores de aguas lluvias de los pasillos de los últimos pisos, se observó que éstos carecen de techumbre por lo que la conducción de aguas lluvias debe ser resuelta por las superficies de tránsito de los pasillos. Asimismo, no se materializaron correctamente las pendientes de piso de manera de efectuar una eficiente evacuación de aguas lluvias, lo que evidentemente genera un desgaste adicional al mero transcurso del tiempo, en los revestimientos y pintura de dichos espacios. Con respecto al asentamiento de terreno, se advierte que es un asentamiento eventual y asilado, posiblemente producido por alguna fuga de agua y/o deficiencias de compactación del terreno frente al Edificio A en el límite de la propiedad, identificado el defecto mediante fotografías.

Por tanto, con la declaración de dos testigos contestes en los hechos y sus circunstancias esenciales, sin tacha y que han dado razón de sus dichos unido al informe pericial solicitado por la Inmobiliaria demandada y que fuera designado por el Tribunal, lo que también constituye plena prueba sobre que el sistema de evacuación de aguas lluvias y las pendientes de pasillos en áreas comunes fue mal ejecutado en el proceso constructivo, generado la acumulación de agua en dichos espacios y que las soluciones implementadas no han resultado satisfactorias. Es decir, que el defecto en la construcción imputable a las demandadas está acreditado con la prueba antes descrita, sin que exista prueba tendiente a desvirtuar las conclusiones aquí arribadas.

DÉCIMO QUINTO: Que, habiéndose acreditado la existencia del incumplimiento de las obligaciones de las demandadas en orden a entregar el inmueble sin los defectos ni fallas, en términos tales que permitiese prestar la utilidad que fue buscada por los compradores al momento de contratar, otorgando a éstos su uso y goce efectivo, se entiende para ello indispensable el previo cumplimiento de los estándares básicos de tipo técnico de diseño y construcción, exigidos por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y por la Ordenanza General que contiene sus disposiciones reglamentarias; toda vez que se observan fallas en la ejecución y terminación de los espacios comunes en los términos del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por lo que el propietario primer vendedor, es responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en la construcción, sea durante su ejecución y después de terminada, al igual que la Constructora que ejecutó las obras.

DÉCIMO SEXTO: Que, acreditada la existencia de desperfectos o fallas en la construcción, y atendida la excepción de prescripción deducida por la Inmobiliaria, habrá que estarse a la ley 20.016 que establece un plazo diferenciado para hacer efectiva las responsabilidades indicadas, en los siguientes términos: a) Un plazo de 10 años, en caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del



Foja: 1

inmueble; b) Un plazo de 5 años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones; y c) Un plazo de 3 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 en las situaciones recién descritas, las acciones quedan sujetas a un plazo de prescripción de 5 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, toda vez que se trata de espacios comunes y no de la fecha de inscripción de los inmuebles en el Conservador de Bienes Raíces respectivo ni a partir de la fecha en que se evidenciaron estas fallas.

En este caso, el plazo de prescripción de acuerdo a los hechos que se le imputan a las demandadas y a los defectos acreditados por la prueba técnica, como lo es, el informe pericial, corresponde a defectos constructivos y por tanto el plazo es de 5 años desde la recepción definitiva; por lo que a la fecha en que se notificó la demanda dicho plazo aún se encontraba vigente, debiendo desestimarse en consecuencia dicha defensa.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que para la procedencia de la acción indemnizatoria es necesario, además, determinar la existencia de perjuicios, esto es todo detrimento que sufre una persona en su patrimonio material o moral (René Abeliuk M. Las Obligaciones, Pág.814. Editorial Jurídica de Chile). En materia contractual, más propiamente es el detrimento que sufre una persona en su patrimonio, sea una disminución real y efectiva que constituye el daño emergente, sea que se la prive de una ganancia futura, lo que constituye lucro cesante, sea que se ocasionen diferentes aflicciones psicológicas al acreedor producto del incumplimiento. Los demandantes, según se lee del libelo pretensor han demandado solidariamente, el pago de una indemnización de perjuicios a título de daño emergente por la suma de \$150.000.000.- (ciento cincuenta millones de pesos) que corresponde al valor de reparación de los daños presentes en el Edificio Conjunto Residencial Plaza Los Nogales.

DÉCIMO OCTAVO: Que el peritaje evacuado en la causa no comprende la valuación de los gastos en que deberá incurrirse para reparar los defectos de construcción, si lo mencionan tres testigos de manera genérica y sin precisar de manera precisa la distribución de los gastos en que se debiese incurrir para su reparación en forma íntegra. Por lo anterior, teniendo presente lo expuesto por los testigos contestes en que la suma de las reparaciones no puede resultar inferior a los \$150.000.000, el número de desperfectos en la construcción acreditados v/s aquellos demandados 11-36; teniendo presente la calidad de las viviendas



Foja: 1

sociales involucradas y afectadas por los incumplimientos, esto es donde los espacios comunes adquieren mayor importancia que las viviendas de mayores dimensiones, copropietarios que debiesen disfrutar de espacios comunes idóneos, cuestión que se ha visto frustrada por el actuar negligente de las demandadas, es que se determinará el monto a indemnizar en la suma de \$50.000.000.-

DÉCIMO NOVENO: Que, conforme a lo razonado en los considerandos precedentes, y atendido a que se dará lugar a la demanda principal, se prescindirá de analizar la demanda subsidiaria por resultar incompatible con lo resuelto.

Por estas consideraciones y de conformidad a lo dispuesto por los artículos 160, 170, 254, 346, 384, 426, y demás pertinentes del Código de Procedimiento Civil; 1698, 1712, y demás pertinentes del Código Civil,; y 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, se declara:

I.-Se rechaza la objeción documental de folio 90.

II.-Se rechaza la excepción de prescripción.

III.- Que se hace lugar a la demanda de indemnización de perjuicios condenándose solidariamente a las demandadas a pagar a la actora, la suma de \$50.000.000 (cincuenta millones de pesos) por concepto de daño patrimonial; más intereses que se devenguen desde la fecha en que quede ejecutoriada esta sentencia, y hasta su efectivo pago.

IV.- Que no se condena a la demandada al pago de las costas por no haber resultado totalmente vencidas.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

PRONUNCIADA POR DOÑA CRISTINA GATICA GUTIERREZ, JUEZA TITULAR.

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



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

Código: XBPHXFYWQTV

