Rancagua, veintitrés de septiembre de dos mil veinticuatro.

Vistos:

A folio 1 comparece don Mauricio Alberto Retamal Granadino, Director Regional de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, en representación del Servicio Nacional del Consumidor, (en adelante SERNAC), ambos domiciliados en calle Germán Riesco Nº 230, Of. 101 y 102, Rancagua, interponiendo demanda colectiva indemnizatoria por daños provenientes de fallas o defectos en la construcción, en contra de la empresa del giro inmobiliario Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción (en adelante "Galilea" o la demandada), representada por don Pablo Galilea Vial, abogado, y/o por don Gonzalo Sorolla Parker, ingeniero civil, todos domiciliados en calle 3 Oriente, N° 1424, Talca o representada conforme a lo dispuesto en el artículo 50 C inciso 3º en relación al artículo 50 D, ambos de la Ley 19.496 (en adelante LPC).

Fundando su demanda señala como cuestión preliminar que la LPC fue modificada el año 2004 mediante la Ley 19.955, consagrando el Procedimiento Especial para la Defensa de los Intereses Colectivos o Difusos de los Consumidores, que permite la tramitación y resolución en un solo juicio, ante un mismo tribunal, de conductas que afectan de manera análoga a un grupo determinado o determinable de consumidores, facilitando que todos los afectados se vean favorecidos con los eventuales resultados de una sentencia definitiva.

En materia de calidad de construcción, el espíritu de la protección hacia los consumidores fue recogido con carácter colectivo para la inobservancia de la LGUC, según la modificación introducida por la Ley 20.443, tratándose de inmuebles que compartan un mismo permiso de edificación y que presenten fallas o defectos en relación al artículo 18 de la LGUC, el legislador dio aplicación al procedimiento especial establecido en el Párrafo 2º del Título IV de la Ley 19.496.

Observa que dentro de las facultades y obligaciones que la LPC entrega al SERNAC se encuentra la observancia que el Servicio debe tener respecto del cumplimiento de dicho cuerpo legal, como de toda otra norma que diga relación con los consumidores, sea de carácter legal o reglamentario, infiriendo que el legislador permitió que el SERNAC sea la institución que proteja en forma colectiva los derechos de los consumidores afectados con ocasión de daños o perjuicios causados producto de fallas o defectos en la construcción de los inmuebles que compartan un mismo permiso de edificación.

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

Código: THLBXQNNXRB

A mayor abundamiento, el SERNAC tiene la calidad de legitimado activo para iniciar un juicio colectivo fundado en las nomas sustantivas y procedimentales de la LPC. Afirmación que se ve refrendada por lo dispuesto en la Ley 20.443 que modificó el artículo 19 de la LGUC.

En relación a los hechos, relata que a principios de enero de 2015, la Dirección Regional del Servicio Nacional del Consumidor Región de O ´Higgins, con ocasión de la presentación de un número determinado de reclamos de un grupo de consumidores del conjunto habitacional Villa Viña Santa Blanca ubicado en Avenida Las Torres Nº 400, Rancagua, contra la empresa inmobiliaria Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción, inició una mediación colectiva, tendiente a lograr en sede extrajudicial una solución integral para los consumidores afectados por las fallas o defectos en la construcción, del proyecto inmobiliario Loteo Villa Santa Blanca, comuna de Rancagua.

Señala que un conjunto de defectos de calidad de los materiales de construcción y/o trabajos mal terminados o no realizados, fueron informados por los consumidores en sus reclamos, entre estos los problemas de mayor frecuencia y comunes destacan:

- Presencia de Humedad y/u Hongos en paredes interiores y exteriores.

- Deficiente o nula aislación térmica, ya sea en toda la vivienda o en el segundo piso, siendo una de las causas, la instalación de aislación no acorde a lo que establece la Norma respectiva.

- Cerámicas rotas o sueltas.

- Deficiente calidad de Pinturas de interior y exterior.

- Papel mural despegado o “soplado”.

- Panderetas sueñas o quebradas.

- Filtraciones de agua en ventanas.

- Problemas en las instalaciones de grifería en baños y/o cocina.

- Pisos desnivelados

- Ventanas descuadradas

- Puertas descuadradas

- Chapas de puertas en mal estado.

- Deficiente construcción de escaleras.

- Tina de baño con filtraciones

- Calefón mal instalado, roto, con filtraciones en paredes.

- Deficiente instalación eléctrica

- Deficiente instalación de grifería.

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

Código: THLBXQNNXRB

- Deficiente instalación de alfombras o cubre pisos.
- Grietas y fisuras en paredes.
- Deficiente Tabiquería.
- Problemas estructurales.
- Deficiencias en los cierres perimetrales.

Dice que los defectos enumerados se deben a la mala construcción y calidad de la vivienda, que también se ven evidenciados en los documentos "Pre-Informe de Diagnóstico de Situación Actual" de fecha 24 de junio de 2015, e "Informe de Situación Actual" de fecha 6 de octubre de 2015, ambos emitidos y confeccionados por la Secretaria Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de O´Higgins.

Señala que la mediación colectiva efectuada por el Servicio, fue evacuada por la contraparte luego de varias prorrogas, mediante carta respuesta a Ord. N° 1103 de fecha 13 de julio de 2015 mediante la cual, la demandada no ofreció compensaciones, indicando haber cumplido con el servicio de postventa respectivo, lo que – según dice – es insuficiente considerando los perjuicios observados en los reclamos ante SERNAC, y por ende, la respuesta del proveedor fue insuficiente, ya que no satisface ni acoge las expresas peticiones de la organización comunitaria y del colectivo de consumidores reclamantes, sino que agota la mediación administrativa con resultados negativos.

Asevera que en atención a la total falta de voluntad de la contraparte de acoger o considerar las inquietudes o disconformidades de sus consumidores clientes, se ve en la obligación de interponer esta demanda colectiva contra el demandado, por los daños y perjuicios derivados de fallas o defectos estructurales, de instalación, constructivos, en las terminaciones u otros en construcción de los inmuebles que forman parte de conjunto inmobiliario Villa Santa Blanca, comuna de Rancagua.

Señala que la responsabilidad civil por los daños y perjuicios ocasionados a los consumidores a propósito de fallas o defectos en la calidad de la construcción, según lo dispuesto en los artículos de 18 y 19 de la LGUC, tiene plazo de prescripción y cómputos diferenciados, a saber:

PLAZO AÑOS	PROCEDE	DESDE CUANDO
10	En fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble.	Se contará desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras

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

Código: THLBXQNNXRB

		Municipales
5	En fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.	Se contará desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales
3	En fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras.	Se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.
5	En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores o que no sean asimilables o equivalentes	Se contará desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales

Indica que con el objeto de recabar antecedentes relevantes, ofició a la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Rancagua, donde se emplaza el proyecto habitacional Villa Santa Blanca. En respuesta a su solicitud, la DOM de Rancagua remitió los antecedentes referente al conjunto habitacional Villa Santa Blanca, desprendiéndose la secuencia cronológica respecto del permiso de edificación, especificaciones técnicas y certificados de recepción de obras de las etapas del loteo Villa Santa Blanca, conforme pasa a detallar:

El proyecto habitacional Loteo Villa Santa Blanca a cargo de Inmobiliaria Galilea, fue aprobado mediante dos permisos de edificación:

1) Permiso N° 296 de fecha 30 de mayo de 2011.

2) Permiso N° 99 de fecha 27 de marzo de 2013.

El proyecto habitacional Loteo Villa Santa Blanca fue aprobado mediante los siguientes certificados de recepción municipal:

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

Código: THLBXQNNXRB

1. Certificado de recepción parcial N° 88 de fecha 27 de febrero de 2015, correspondiente a 23 viviendas.

2. Certificado de recepción parcial N° 184 de fecha 27 de mayo de 2015, correspondiente a 18 viviendas.

3. Certificado de recepción parcial N° 251 de fecha 14 de julio de 2015, correspondiente a 9 viviendas.

4. Certificado de recepción parcial N° 033 de fecha 29 de enero de 2014, correspondiente a 16 viviendas.

5. Certificado de recepción parcial N° 91 de fecha 19 de marzo de 2014, correspondiente a 10 viviendas.

6. Certificado de recepción parcial N° 156 de fecha 08 de mayo de 2014, correspondiente a 5 viviendas.

7. Certificado de recepción parcial N° 235 de fecha 14 de julio de 2014, correspondiente a 11 viviendas.

8. Certificado de recepción parcial N° 339 de fecha 30 de octubre de 2014, correspondiente a 16 viviendas.

9. Certificado de recepción parcial N° 383 de fecha 28 de noviembre de 2014, correspondiente a 16 viviendas.

10. Certificado de recepción parcial N° 133 de fecha 16 de abril de 2013, correspondiente a 10 viviendas.

11. Certificado de recepción parcial N° 243 de fecha 9 de septiembre de 2013, correspondiente a 9 viviendas.

12. Certificado de recepción parcial N° 299 de fecha 6 de diciembre de 2013, correspondiente a 15 viviendas.

13. Certificado de recepción parcial N° 222 de fecha 23 de agosto de 2012, correspondiente a 21 viviendas.

14. Certificado de recepción parcial N° 240 de fecha 7 de septiembre de 2012, correspondiente a 13 viviendas.

15. Certificado de recepción parcial N° 299 de fecha 6 de diciembre de 2013, correspondiente a 15 viviendas.

16. Certificado de recepción parcial N° 311 de fecha 13 de noviembre de 2012, correspondiente a 14 viviendas.

17. Certificado de recepción parcial N° 154 de fecha 27 de mayo de 2013, correspondiente a 9 viviendas.

18. Certificado de recepción parcial N° 333 de fecha 4 de diciembre de 2012, correspondiente a 2 viviendas.

19. Certificado de recepción parcial N° 359 de fecha 12 de diciembre de 2012, correspondiente a 11 viviendas.

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

Código: THLBXQNNXRB

20. Certificado de recepción parcial N° 019 de fecha 22 de enero de 2013, correspondiente a 17 viviendas.

21. Certificado de recepción parcial N° 187 de fecha 30 de mayo de 2014, correspondiente a 9 viviendas.

22. Certificado de recepción parcial N° 188 de fecha 22 de enero de 2013, correspondiente a 14 viviendas.

23. Certificado de recepción parcial N° 321 de fecha 12 de diciembre de 2013, correspondiente a 5 viviendas.

Argumenta que este es un caso sensible para toda la sociedad, pues poder obtener una casa propia es el sueño o anhelo de gran parte de las familias chilenas, por lo mismo se necesita una protección especial no solo por "el sueño de la casa propia", sino por los elevados valores que se manejan actualmente en el mercado inmobiliario. Por lo anterior, y considerando los grandes esfuerzos realizados por las familias para la adquisición de un bien raíz, es que debiese resultar intolerable ciertas fallas o defectos en la construcción que han acontecido en el proyecto inmobiliario Villa Santa Blanca. Por lo mismo, el desconcierto e indignación son comprensibles, sobre todo considerando que se trata de viviendas nuevas.

Asimismo, la frustración, indignación y descontento de los afectados se ha agravado por el desentendimiento y abandono efectuado por la demandada, no obstante sus públicas declaraciones que constan en su página web, las cuales son:

"En Galilea nos hemos propuesto lograr la satisfacción plena de nuestros clientes, ofreciendo servicios de construcción técnicamente especializados y óptimos en calidad. Todo respaldado con valores y principios éticos, de quienes conforman nuestra organización, su experiencia y capacidad laboral. Queremos ser una empresa constructora con clientes satisfechos del servicio entregado, con participación interactiva de nuestros proveedores y colaboradores. En nuestra empresa consideramos cada obra como un desafío para perfeccionar el desempeño y lograr un óptimo resultado para nuestros clientes. Hacia nuestros clientes, una empresa sólida, confiable, seria, que responde en forma eficaz y oportuna, con un servicio de postventa bien organizado. Hacia nuestros empleados, una empresa estable donde se respeta a las personas, donde existe un ambiente agradable para desarrollarse en lo personal y profesional. Hacia nuestros proveedores, una empresa seria y ordenada, sólida financieramente, que se relacione de maneras fluidas y permanentes

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

Código: THLBXQNNXRB

con ellos y que responda en forma oportuna a lo solicitado y a los procedimientos establecidos. Hacia el Estado de Chile, una empresa que cumpla con sus deberes sociales, con las distintas normas y leyes que ordenan las actividades del quehacer propio de la empresa".

Expone que al leer lo expuesto por la empresa en su sitio web, queda de manifiesto con los problemas señalados por los consumidores y la despreocupación que la empresa ha demostrado, que solo busca maximizar sus propias rentabilidades y se despreocupa de los consumidores, quienes confiados en tales declaraciones depositan su confianza y ahorros para poder comprar una vivienda. En cuanto a los objetivos, uno de ellos es cumplir con la normativa de calidad, la cual según los reclamos no se estaría cumpliendo.

Consecuencialmente, por los incumplimientos señalados y las fallas o defectos que adolece la construcción del proyecto inmobiliario Villa Santa Blanca de la comuna de Rancagua de la Región de O´Higgins, entre los cuales señala:

- Presencia de Humedad y/o Hongos en paredes interiores y exteriores.
- Deficiente o nula aislación térmica, ya sea en toda la vivienda o en el segundo piso, siendo una de las causas, la instalación de aislación no acorde a lo que establece la Norma respectiva.
- Cerámicas rotas o sueltas.
- Deficiente calidad de Pinturas de interior y exterior.
- Papel mural despegado o "soplado".
- Panderetas sueñas o quebradas.
- Filtraciones de agua en ventanas.
- Problemas en las instalaciones de grifería en baños y/o cocina.
- Pisos desnivelados
- Ventanas descuadradas
- Puertas descuadradas
- Chapas de puertas en mal estado.
- Deficiente construcción de escaleras.
- Tina de baño con filtraciones
- Calefón mal instalado, roto, con filtraciones en paredes.
- Deficiente instalación eléctrica
- Deficiente instalación de grifería.
- Deficiente instalación de alfombras o cubre pisos.
- Grietas y fisuras en paredes.

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

Código: THLBXQNNXRB

- Deficiente Tabiquería.
- Problemas estructurales.
- Deficiencias en los cierres perimetrales.

Por lo anterior, SERNAC en uso de sus facultades legales, interpone demanda colectiva indemnizatoria por los daños y perjuicios provenientes de las fallas o defectos en la construcción contra de la empresa GALILEA S.A. DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN.

Plantea que la demandada debe reparar e indemnizar a los adquirentes consumidores por todos los daños o perjuicios causados con ocasión de las fallas o defectos en la construcción del proyecto inmobiliario Villa Santa Blanca. Estos daños, se extienden tanto al daño material (daño emergente y lucro cesante), como al daño moral. En consecuencia, lo que la demandada debe asumir a título de responsable de los daños o perjuicios con ocasión de las fallas o defectos en la construcción de los proyectos inmobiliarios, son:

1.- A título de reparación. Efectuar las reparaciones que solucionen de manera real y efectiva las fallas o defectos en la construcción que han tenido los inmuebles del proyecto inmobiliario Villa Santa Blanca, de la comuna de Rancagua.

2.- A título daño emergente. Estima del todo procedente que la demandada debe reintegrar al adquirente consumidor, todos y cada uno de los gastos en que ha debido incurrir, con ocasión de las fallas o defectos en la construcción de los respectivos inmuebles pertenecientes al proyecto inmobiliario Villa Santa Blanca, de la comuna de Rancagua, con reajustes e intereses.

3.- A título de lucro cesante. este se refiere a todo aquello que en el caso de autos, los adquirentes consumidores dejaron de percibir con ocasión de las fallas o defectos en la construcción de los respectivos inmuebles pertenecientes al proyecto inmobiliario Villa Santa Blanca, es que la demandada debe ser obligada a restituir con reajustes e interés legales a cada uno de los afectado el total de la suma que integra este concepto.

4.- A título de daño moral. Solicita que se imponga de acuerdo al mérito del proceso a la demandada al pago de las indemnizaciones a favor los adquirentes consumidores del proyecto inmobiliario Villa Santa Blanca, considerando las molestias y angustias que fueron traspasadas al grupo familiar de cada uno de los consumidores.

Solicita declarar en definitiva:

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

Código: THLBXQNNXRB

1.- Condenar a la demandada a la reparación real y efectiva de todas y cada una de las fallas o defectos en la construcción que han tenido los inmuebles del proyecto inmobiliario Villa Santa Blanca, ubicado en Avenida Las Torres Nº 400 de la comuna de Rancagua, Sexta Región.

2.- Condenar a la demandada por concepto de daño emergente por los perjuicios efectivamente causados a los adquirentes consumidores, estos son, todos y cada uno de los gastos en que han debido incurrir, con ocasión de las fallas o defectos en la construcción del proyecto inmobiliario Villa Santa Blanca, ubicado en Avenida Las Torres Nº 400 comuna de Rancagua, con reajustes e intereses.

3.- Condenar a la demandada por concepto de lucro cesante por los perjuicios efectivamente causados a los adquirentes consumidores, esto es, todo aquello que en el caso de autos, los adquirentes consumidores dejaron de percibir con ocasión de las fallas o defectos en la construcción de los respectivos inmuebles pertenecientes al proyecto inmobiliario Villa Santa Blanca, ubicado en Avenida Las Torres Nº 400 de la comuna de Rancagua, con reajustes e intereses legales.

4.- Condenar a la demandada por concepto de daño moral considerando las molestias, desilusiones e inconvenientes que han debido experimentar los adquirentes consumidores del proyecto inmobiliario Villa Santa Blanca, ubicado en Avenida Las Torres Nº 400, Rancagua, con reajustes e intereses.

5.- Condenar a la demandada a cualquier otra indemnización y/o reparación que esta magistratura estime conforme a derecho.

6.- Ordenar, de conformidad con el artículo 53 C de la Ley Nº 19.496, que la demandada proceda a enterar las indemnizaciones que esta judicatura disponga, directamente a los consumidores afectados y, sin necesidad de la comparecencia de aquellos.

7.-Determinar los grupos o de cada uno de los subgrupos que correspondan, conforme a lo establecido en los artículos 53 A, 53 C y 54 C todos de la Ley 19.496.

8.- Ordenar las publicaciones indicadas en la letra e) del artículo 53 C de la Ley N° 19.496.

9.- Que el Tribunal condene en costas a la empresa demandada.

A folio 37 la parte demandada contesta la demanda, solicitando su rechazo en todas sus partes, con expresa condenación en costas.

En primer lugar, arguye que la presente demanda constituye un ejercicio abusivo al derecho de solicitar auxilio a la justicia, pues

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

Código: THLBXQNNXRB

Constructora Galilea es una empresa con larga trayectoria nacional. Precisa que esta contiene una serie de declaraciones sin fundamento alguno.

Puntualiza que la demanda dice relación con el proyecto inmobiliario denominado Villa Viña Santa Blanca, ubicado en Avenida Las Torres Nº 400, Rancagua, la cual plantea que su representada sería responsable por supuestos defectos de calidad de los materiales de construcción y/o trabajos mal realizados que afectarían a sus propietarios.

Señala que la demanda se apoya en dos informes técnicos elaborados por el Servicio de Vivienda y Urbanización de la región de O'Higgins, servicio público que no intervino en ninguna de las etapas de construcción o venta del proyecto inmobiliario, destacando que en la demanda se omite señalar que:

(i) El primer informe, denominado "pre informe", de fecha 24 de junio de 2015 concluye que: "*En general las viviendas no presentan a simple vista problemas de tipo estructural, si se pueden constatar varias observaciones en las terminaciones de la viviendas, las cuales se detallan en las fichas adjuntas y que no se contradicen con la Especificaciones Técnicas. EE.TT*".

(ii) El segundo informe, denominado Informe Situación actual, de fecha 6 de octubre de 2015 concluye lo siguiente: "*En general las viviendas no presentan a simple vista problemas de tipo estructural; i se pueden constatar desniveles considerables en las losas del segundo piso y problemas de terminaciones de la vivienda*."

Niega las afirmaciones de la parte demandante referente a la falta de voluntad de la contraparte de acoger o considerar las inquietudes o disconformidades de sus consumidores – clientes, puesto que dice haber atendido todas las órdenes de trabajo solicitadas por sus clientes, contando con el registro de cada una de las intervenciones solicitadas, como también del servicio de post venta prestado para cada uno de los casos, con la respectiva acta de entrega. Niega que Galilea haya manifestado "una total falta de voluntad", pues como ocurre en la construcción, luego del proceso de venta y entrega de las viviendas, viene la etapa de post venta donde los usuarios hacen observaciones, y de ser atendibles, se subsanan. Aseverando que en el caso de marras, en cada caso puntual Galilea ha intervenido en aquellos casos que requieren atención y servicio de post venta.

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

Código: THLBXQNNXRB

Aduce que SERNAC, en lo medular de su acción, señaló en forma ininteligible 22 supuestos defectos o fallas sin especificar en forma suficiente y sin indicar si estos se deben a errores del proyecto, la construcción o de otra índole. Es decir, no se señala las razones que habrían causado los defectos o fallas. Alega que la mayoría de los supuestos fallos o defectos denunciados, no existen y obedecen más bien a la falta de mantención, en especial los que se refieren a la aparición de hongos y humedad.

Plantea que basta con revisar las conclusiones de los dos informes acompañados, donde se señala expresamente que no existe ningún problema de tipo "estructural" y sin embargo, al enumerar las supuestas fallas o defectos constructivos, se indica que existen "daños estructurales".

Referente al proyecto inmobiliario, señala que Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción es dueña del inmueble con frente a la avenida Eusebio Lillo y calle Nueva Dieciocho, que corresponde al Macrolote Uno de la subdivisión del Resto del Fundo Santa Blanca y Viña Santa Blanca, de la comuna de Rancagua, y que deslinda: NORTE, entre los puntos C-E, en cuatrocientos catorce coma setenta y seis metros, con deslinde general del plano con otros propietarios; SUR, entre los puntos D-F, en trescientos noventa y cuatro coma ochenta y dos metros, con calle Nueva Dieciocho; ORIENTE, entre los puntos E-F, en doscientos setenta y uno coma cuarenta y cinco metros, con Avenida Eusebio Lillo; y PONIENTE, entre los puntos D-C, en doscientos nueve coma cero ocho metros, con Macrolote Siete de la misma subdivisión. El título de dominio se encuentra inscrito a fojas 5.042 N°4.956 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua del año 2009, adquirido por compra realizada a Inmobiliaria Calle Calle, representada por José Miguel Calvo Puig, que consta de escritura pública de compraventa de fecha 02 de julio de 2009, otorgada ante el Notario Público de Santiago Juan Ricardo San Martín Urrejola. Posteriormente, con fecha 13 de enero de 2010, entre las mismas partes, se suscribió escritura pública de modificación de deslindes, ante el Notario Público de Santiago, Juan Ricardo San Martín Urrejola, la cual fue subinscrita al margen de la inscripción de dominio señalada en la cláusula primera y cuyo plano dio origen a dicha modificación de deslindes y superficie, se encuentra agregado bajo el N° 184, al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua del año 2010.

Expresa que sobre el Macrolote Uno se proyectó un Loteo de trescientos setenta y nueve sitios, según consta del plano de loteo

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

Código: THLBXQNNXRB

denominado “SANTA BLANCA”, trazado por el arquitecto don Juan Pablo Benavente Undurraga, el que fue aprobado mediante Resolución de Aprobación de Anteproyecto de Loteo número dos mil diez guión cero dieciséis guión al de fecha uno de junio de dos mil diez, y mediante Resolución de Aprobación de Loteo número dos mil once guión cero trece guión L de fecha veintisiete de mayo de dos mil once, siendo ambas resoluciones emitidas por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Rancagua.

En tanto, su Permiso de Edificación Municipal N° 296 de fecha 30 de mayo del 2011, emitido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Rancagua y fue reducido a escritura pública con fecha 05 de julio del 2011, ante el Notario Público de Rancagua, don Jaime Bernales Valenzuela, cuyos legajos de antecedentes que originaron su autorización se encuentran archivados en los registros respectivos de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Rancagua, conforme al cual se han construido viviendas sociales acogidas a las normas del Decreto con Fuerza Ley N° 2 de 1.959 y al Decreto Ley 2.552, su reglamento y modificaciones.

Observa que el inmueble cuenta con las aprobaciones sectoriales respectivas, lo cual fija para el presente litigio, las especificaciones técnicas aplicables a las viviendas comercializadas por su representada en dicho proyecto inmobiliario.

A continuación, opone excepción de prescripción de acciones, señala que muchas de las acciones de los propietarios de las viviendas, se encuentran a la fecha de notificación de la demanda, prescritas. En efecto, las primeras viviendas vendidas y entregadas del proyecto datan del año 2012. Sobre el plazo de prescripción de las acciones para reclamar en caso que hubieren fallas o defectos que afecten elementos de terminaciones o acabado de las obras, el cual se computa a partir de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes raíces respectivo.

Argumenta que pese a que no existen fallas o defectos que afecten elementos de terminaciones o acabado de las obras, la acción interpuesta por el SERNAC se encontraría prescrita por haber transcurrido el plazo de tres años, contados desde la fecha de inscripción del inmueble a nombre de los compradores.

En cuanto a la contestación propiamente tal, señala que esta debe ser rechazada porque no existen daños o perjuicios que provengan de

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

Código: THLBXQNNXRB

fallas o defectos en la construcción, razón por la que las indemnizaciones carecerían de fundamento legal.

Asevera que en el presente caso se está en presencia de una acción dirigidas a obtener una reparación por fallas o defectos "que afecten a elementos de terminaciones o acabados de las obras", señalando que todas las observaciones o defectos denunciadas dicen relación con una deficiente mantención del propietario, o se encuentran dentro de la tolerancia propia de la industria, y no pueden ser consideradas fallas o defectos de los elementos constructivos ni de acabado o terminaciones.

Indica que a cada propietario, al momento de recibir su casa, se le entregó el "Manual de uso y mantención de la vivienda", el cual detalla cuáles son las labores mínimas de cuidado, que cada propietario debe implementar para prevenir desperfectos o fallas en los materiales de sus casas. Sobre el particular se debe tener en cuenta que una vivienda es un producto manufacturado, es decir, hecho a mano, donde los componentes utilizados interactúan entre sí y con el medio ambiente. El hecho que en cada vivienda se hayan usado materiales y mano de obra de una determinada calidad, no significa que ella no requiera cuidados y mantenimientos permanentes por parte del propietario. La mantención general que los usuarios deben realizar es esencial para prolongar el buen estado de las viviendas. En la especie, asevera que los eventuales defectos denunciados dicen relación más bien, con una mala mantención, que con fallas o defectos constructivos.

A continuación realiza un análisis pormenorizado de las supuestas fallas o defectos.

1.- Presencia de humedad y/o hongos en paredes interiores y exteriores.

Indica que este aspecto está señalado en el Manual de uso. Añade que no es un vicio o defecto constructivo, pues la aparición de hongos y humedades tiene como causa la falta de mantenimiento, consistente en airear y ventilar la casa, especialmente en el primer año de construcción, según lo ordena el manual de mantenimiento, entregado a cada uno de los propietarios al momento de firmar la escritura de compraventa, se pueden apreciar las recomendaciones hechas a los propietarios para prevenir la aparición de humedad.

2.- Deficiente o nula aislación térmica, ya sea en toda la vivienda o en el segundo piso, siendo una de las causas, la instalación de aislación no acorde a lo que establece la norma respectiva.

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

Código: THLBXQNNXRB

Alega que la aislación de la techumbre ha sido instalada de acuerdo a las especificaciones del proyecto, cumpliendo la normativa de aislación que corresponde a la norma de la zona Z3.

3.- Cerámicas rotas o sueltas.

Dice que esto no es una falla o defecto constructivo, sino que se trata de elementos que comúnmente se pueden quebrar o desprender. Detalla que durante la entrega de las viviendas, Galilea confirma que las áreas de cerámicos y fragües estén en buenas condiciones de manera de reparar o reemplazar las cerámicas trizadas, saltadas o sueltas, siempre y cuando dichos defectos consten en la respectiva acta de entrega de la vivienda. Las veces en que se ha solicitado servicio de postventa por este ítem, Galilea ha reemplazado o reparado.

4.- Deficiente calidad de pinturas de interior y exterior.

Sostiene que esto no es una falla o defecto constructivo, en este punto el manual del propietario señala que durante la entrega de la vivienda, Galilea verifica que todas las superficies pintadas estén en buenas condiciones, reparando los defectos que se presenten, siempre y cuando ellos consten en la respectiva acta de entrega y así lo ha hecho con cada uno de los propietarios que oportunamente lo han requerido.

5.- Papel mural despegado o “Soplado”

Aduce que no es una falla o defecto constructivo, sobre el particular, el manual del propietario señala que si la vivienda cuenta con papel mural, Galilea verificará durante la entrega, que esté en perfectas condiciones y reparará las zonas que contengan defectos de despegue de papel o manchas, siempre y cuando éstas consten en la respectiva acta de entrega. Por otra parte, dice que este es un típico caso de mala ventilación, lo que produce condensación interior de la vivienda provocando que el papel mural se despegue. Es decir, esto se atribuye a una mala mantención y no constituye un defecto constructivo.

6.- Pandereteas sueñas (sic) o quebradas.

Señala que al entregar las viviendas, Galilea confirma el estado del cierre perimetral, procediendo a realizar las reparaciones y ajustes necesarios antes de la entrega. Si existe algún defecto, Galilea realiza las reparaciones correspondientes siempre y cuando este se encuentre en la respectiva acta de entrega. Por otra parte, en muchos casos este tipo de defectos se debe a inclemencias del tiempo, deficiente evacuación de aguas lluvias del jardín (erosión) o radieres elaborados por los propietarios. No constituye un defecto constructivo.

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

Código: THLBXQNNXRB

7.- Filtraciones de agua en ventanas.

Arguye que no se explica debidamente la supuesta falla. No estima que se trate de una falla o defecto constructivo, pues durante la entrega de cada una de las viviendas, Galilea confirma que todas las ventanas estén en buenas condiciones, reparando o reemplazando las ventanas rotas o dañadas, siempre y cuando conste en la respectiva acta de entrega de la vivienda. Agrega que cuando llueve fuerte es posible que se acumule agua en el canal inferior de los marcos de las ventanas. Para ello se proporcionan perfiles perforados que permiten la salida del exceso de agua al exterior. Para el correcto funcionamiento de dicho sistema es necesario que los canales inferiores de las ventanas y los orificios de drenaje libres de tierra y suciedad para una correcta operación.

8.- Problemas en las instalaciones de grifería en baños y/o cocina.

Respecto a estas supuestas fallas o defectos, manifiesta estar absolutamente imposibilitado de contestar, debido a lo vago e impreciso del reclamo, no obstante hace presente que Galilea corrige cualquier grifería dañada, siempre y cuando se haya dejado constancia de ella en la respectiva acta de entrega. Dice que es responsabilidad del propietario reparar saltaduras, rayas u otros daños superficiales observados después de la entrega de la vivienda.

9.- Pisos desnivelados.

Referente a estas supuestas fallas o defectos, también manifiesta estar imposibilitado de contestar, debido a lo vago e impreciso del reclamo, no obstante hace presente que al entregar la vivienda Galilea confirma el estado de las escaleras procediendo a realizar las reparaciones y ajustes necesarios antes de la entrega. Si existe algún defecto Galilea realiza las reparaciones correspondientes siempre y cuando este se encuentre en la respectiva acta de entrega.

10.- Ventanas descuadradas.

Relativo a estas supuestas fallas o defectos, también esta imposibilitado de contestar, debido a lo vago e impreciso del reclamo, no obstante hace presente que al entregar la vivienda Galilea confirma el estado de las escaleras procediendo a realizar las reparaciones y ajustes necesarios antes de la entrega. Si existe algún defecto, Galilea realiza las reparaciones correspondientes siempre y cuando se encuentren en la respectiva acta de entrega.

11.- Puertas descuadradas.

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

Código: THLBXQNNXRB

Con respecto a estas presuntas fallas o defectos, también dice encontrarse absolutamente imposibilitado de contestar, debido a lo vago e impreciso del reclamo, sin embargo hace presente que al entregar la vivienda Galilea confirma el estado de las escaleras procediendo a realizar las reparaciones y ajustes necesarios antes de la entrega. Si existe algún defecto Galilea realiza las reparaciones correspondientes siempre y cuando este se encuentre en la respectiva acta de entrega.

12.-Chapas de puertas en mal estado.

Con respecto a estas supuestas fallas o defectos, estamos absolutamente imposibilitados de contestar, debido a lo vago e impreciso del reclamo, sin embargo se hace presente que durante la entrega de las unidades, GALILEA confirma que los elementos bronceados se encuentren en buen estado, de manera tal que no es responsable del daño causado por corrosión a las superficies externas o internas de los elementos bronceados de las quincallerías. Esta limitación incluye elementos bronceados o de bronce macizo. Siempre que exista algún defecto Galilea realiza las reparaciones correspondientes siempre y cuando este se encuentre en la respectiva acta de entrega.

13.- Deficiente construcción de escaleras.

Dice estar absolutamente imposibilitado de contestar, debido a lo vago e impreciso del reclamo, no obstante hace presente que al entregar la vivienda Galilea confirmara el estado de las escaleras procediendo a realizar las reparaciones y ajustes necesarios antes de su entrega. Si existe algún defecto Galilea realiza las reparaciones correspondientes siempre y cuando este se encuentre en la respectiva acta de entrega.

14.- Tina de baño con filtraciones.

Señala que la alegación es vaga e imprecisa, no se entiende cuál es el supuesto defecto constructivo reclamado. No obstante, hace presente que durante la entrega, Galilea verifica que todos los artefactos sanitarios estén en buenas condiciones y que todos los desagües funcionen bien, reparando los defectos que se presenten en dicho momento, siempre y cuando éstos consten en la respectiva acta de entrega.

15 Calefón mal instalado, roto, con filtraciones en paredes.

Arguye que la alegación es vaga e imprecisa, sin perjuicio señala que Galilea evalúa el mal funcionamiento del calefón siempre que correspondiese a una mala instalación del producto. En caso contrario, el propietario debe ponerse en contacto con el servicio técnico correspondiente. Hace presente que cada uno de los reclamos por

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

Código: THLBXQNNXRB

calefones mal instalados ha sido atendido y reparado a satisfacción del propietario.

16.- Deficiente instalación eléctrica.

Asevera que está absolutamente imposibilitado de contestar, debido a lo vago e impreciso del reclamo. No obstante, hace presente que de acuerdo con el manual de uso, durante el proceso de entrega de las viviendas, Galilea confirma que los centros de iluminación y alambrados eléctricos estén en buenas condiciones, reparando los defectos y fallas que se presenten, siempre y cuando éstos consten en la respectiva acta de entrega de la vivienda. Producto de ello, no se hace responsable por los defectos o fallas que se presenten en el sistema eléctrico producto de instalaciones efectuadas por los propietarios y/o por terceros.

17.- Deficiente instalación de grifería.

Alega que la reclamación es vaga, inexacta y poco prolija. No se señala cuantas unidades tendrían este supuesto defecto. No obstante, señala que Galilea habitualmente corrige cualquier grifería dañada, siempre y cuando se haya dejado constancia de ella en la respectiva acta de entrega, siendo responsabilidad de cada propietario reparar saltaduras, rayas u otros daños superficiales observados después de la entrega de la vivienda.

18.- Deficiente instalación de alfombras o cubre pisos.

La reclamación es vaga, inexacta y poco prolija. No se señala cuantas unidades tendrían este supuesto defecto. No obstante señala que Galilea corrige cualquier alfombra mal instalada o dañada, siempre y cuando se haya dejado constancia de ella en la respectiva acta de entrega.

19 -Grietas y fisuras en paredes.

Plantea que esto no es una falla o defecto constructivo, sino que se trata de fisuras que están dentro del rango admisible. Durante los primeros dos años pueden aparecen la mayoría de las fisuras por expansión y contracción, lo que es un proceso normal. Hace presente que tal como señala el manual de uso entregado a los propietarios de las viviendas, Galilea repara las sopladuras desprendidas durante los 12 meses siguientes contados desde la entrega de su vivienda. Es posible que el área reparada no coincida exactamente con el área circundante en cuanto a tono y textura. GALILEA no reparará las fisuras normales que se producen en los estucos

20.- Deficiente tabiquería.

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

Código: THLBXQNNXRB

Asevera encontrarse imposibilitado de contestar, debido a lo vago e impreciso del reclamo. No obstante, hace presente que de acuerdo al manual de uso, durante el proceso de entrega de las viviendas, Galilea verifica que todas las superficies estén en buenas condiciones, reparando los defectos que se presenten, siempre y cuando ellos consten en la respectiva acta de entrega.

21.- Problemas estructurales.

Reitera que esta acusación constituye una muestra de lo temeraria de la acción deducida, pues los dos informes acompañados por el SERNAC, señalan que no existe ningún daño o "problema estructural".

22.- Deficiencias en los cierres perimetrales.

Por último, asevera estar absolutamente imposibilitado de contestar, debido a lo vago e impreciso del reclamo. Señala que al entregar las viviendas, Galilea confirma el estado del cierre perimetral, procediendo a realizar las reparaciones y ajustes necesarios antes de la entrega. Si existe algún defecto, Galilea realiza las reparaciones correspondientes siempre y cuando este se encuentre en la respectiva acta de entrega. Por otra parte en muchos casos este tipo de defectos se debe a inclemencias del tiempo, deficiente evacuación de aguas lluvias (erosión) del jardín o radieres elaborados por los propietarios, es decir, no constituye un defecto constructivo.

Concluye sosteniendo que se debe rechazar la demanda en todas sus partes, por encontrarse prescritas las acciones deducidas, o en su defecto, a la inexistencia de daños o perjuicios que provengan de fallas o defectos de construcción, razón por la cual las indemnizaciones carecen de fundamento legal.

A folio 45 la parte demandante evacua el trámite de réplica.

A folio 47 la parte demandada evacua el trámite de dúplica.

A folio 176 se tuvo como parte en el presente juicio a Mario Antonio Barros Elo, Mario José Urrutia Benítez, Bertha Ernestina Sanlucas Salazar, Miguel Reyes Torrejón, Lucas Roberto Palacios, Juan Francisco Pozo Vásquez, Felipe Alejandro Marchant Pierret y Manuel Alexis Maureira Acosta.

A folio 181 se tuvo como parte en el presente juicio a Fabiana Fariña Román y Diego Enrique Milla Yáñez.

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

Código: THLBXQNNXRB

A folio 189 se tuvo como tercero coadyuvante a la Organización de Consumidores y Usuarios del Libertador O'Higgins, Consumidores Asociados y como parte a Zulema Ortiz Trejo.

A folios 191 y 195, el tribunal realizó el llamado a conciliación a las partes, el cual quedo en carácter de frustrado.

A folio 196 se recibe la causa a prueba.

A folios 197 y 198 se hicieron parte Gladys del Carmen Cristi Herrera y Verónica Andrea Jara Lagos.

A folios 201 a 209, se hicieron parte Edelmira del Carmen Ubilla Magaña, Catalina Patricia Olivares Vásquez, Marcelo Antonio Novoa Cayupan, Jorge Esteban Maldonado Farías, Melisa Carolina Maldonado Gajardo y Andrés David Hidalgo Gutiérrez.

A folios 211 a 226 se hicieron parte Daniel Andrés Urzúa Vida, Mauricio Javier Sáez Yáñez, José Rubén Parraguez Zárate, Cristián Williams Cifuentes Rojas, Flavio Fernando Ruz Contreras, Karina Evelyn Muñoz Rodríguez, Gladys del Carmen Herrera Cristi, Pedro Pablo Bolbarán Cortés, Cinthia Paulette Freire Alarcón, Ricardo Ernesto Reyes Vergara, Valeska Alejandra Cornejo Acosta, Lissette Andrea Fuentes Astorga, Cristián Rudimir Velásquez Ramírez, Alex Leonardo Tapia Gahona y Leonardo Andrés Hernández Salas.

A folio 454 se tuvo como parte a don Enrique Adrián Aliquo Maciel, don Alejandro Vásquez Villavicencio, doña Andrea Parra Gómez, don Gabriel Saavedra Morales, don Enrique Camisay, don Gonzalo Soto Torrealba, don Andrés Ortega Zúñiga, don Enzo Labra Toledo, a doña Renata Galleguillos Rosales, don Ricardo Elas Castro Cárdenas, don Raúl Rubilar Rojas, doña Jeanette Pareja Ayala, don Gustavo Quintanilla Alessandrini, don Isidro Muñoz Gallegos, doña Ivette Cid Maureira, don René Bastías Molina, don Mario Alegría Mardones, don Juan Alvarado Castro, don Salvador Ahumada Mardones, don Rodrigo Maturana Parraguez, doña Sandra Llantén Balcázar, don Juan Valenzuela Pérez, don Pierre Herrera Matus, don Guillermo Guzmán Savareses, don Raúl Cid Ramos, don Marcos Arancibia Sepúlveda, doña Jimena del Carmen Vera Rojas, don Pablo Romero Corona, don Hans Peña Fuentealba, don Pablo del Pino Ahumada, don Julio Cid Dinamarca, don Miguel Flores Fuentealba, doña Viviana Pedreros Ramírez, don Claudio González Rebolledo y a don Claudio Hernán González Silva.

A folio 462 se citó a las partes para oír sentencia.

Considerando:

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

Código: THLBXQNNXRB

I.- En cuanto a las tachas:

1.- Que, a folio 253 la parte demandada opone tacha del artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil contra la testigo María Constanza Quintana Marcelli, fundada en que – según su declaración – tiene un interés directo en el pleito, careciendo de la imparcialidad necesaria para declarar en el presente juicio.

2.- Que, evacuando traslado la parte demandante solicita su rechazo, fundado en que a partir de su declaración no queda de manifiesto su interés directo, el cual según la doctrina y jurisprudencia debe ser de carácter pecuniario. Hace presente que en este juicio opera la sana crítica, de tal manera que la declaración de la testigo junto a cualquier otro medio de prueba debe ser valorada conforme a dichas reglas. Por último, dice que se trata de una testigo presencial y permanente de los daños que presentan las viviendas y forma parte de la junta de vecinos.

3.- Que, en relación a la tacha del artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil, la doctrina y jurisprudencia se encuentran contestes en que el interés directo o indirecto de la testigo debe ser de carácter pecuniario, el cual no se desprende a partir de las respuestas de la compareciente a las preguntas de tacha, puesto que ella solo ha señalado ser Tesorera de la Junta de Vecinos Villa Parque Viña Santa Blanca de Rancagua a requerimiento del Servicio Nacional del Consumidor, no quedando de manifiesto en qué consistiría su interés en el presente pleito, debiendo en consecuencia ser rechazada la presente tacha.

4.- Que, a folio 254 la parte demandada opone tacha del artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil contra la testigo Rebeca Isabel Berrios Grossi, fundada en que – según su declaración – tiene un interés directo en el pleito, careciendo de la imparcialidad necesaria para declarar en el presente juicio.

5.- Que, evacuando traslado la parte demandante solicita su rechazo, fundado en que a partir de su declaración no queda de manifiesto su interés directo, el cual según la doctrina y jurisprudencia debe ser de carácter pecuniario. Hace presente que en este juicio opera la sana crítica, de tal manera que la declaración de la testigo junto a cualquier otro medio de prueba debe ser valorada conforme a dichas reglas. Por último, dice que se trata de una testigo presencial y permanente de los daños que presentan las viviendas y forma parte de la junta de vecinos.

6.- Que, en relación a la tacha del artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil, la doctrina y jurisprudencia se encuentran contestes

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

Código: THLBXQNNXRB

en que el interés directo o indirecto de la testigo debe ser de carácter pecuniario, el cual no se desprende a partir de las respuestas de la compareciente a las preguntas de tacha. En efecto, si bien ella reconoce ser la Presidenta de la Junta de Vecinos de la Villa Parque Viña Santa Blanca de Rancagua, indica que no es propietaria, de manera tal que no se avizora el posible interés pecuniario de ella en el presente pleito, debiendo en consecuencia ser rechazada la presente tacha.

7.- Que, a folio 259 la parte demandada opone tacha del artículo 358 N° 7 del Código de Procedimiento Civil contra el testigo Jorge Gabriel Bustos Novo, fundada en su relación con una de las partes demandantes.

8.- Que, evacuando traslado la parte demandante solicita el rechazo de la tacha, en primer lugar porque no se aprecia una vinculación tal que permita que la declaración del testigo pueda estar viciada por un interés de índole patrimonial o afectivo que permita que su declaración no sea considerada en juicio.

9.- Que, en referente a la tacha del artículo 358 N° 7 del Código de Procedimiento Civil, el requisito establecido por el legislador es que tal amistad sea de carácter íntima, circunstancia que debe manifestarse a partir de hechos graves. En la especie, de las respuestas a las preguntas de tacha, se infiere que el testigo ha comparecido en estrados a petición de un amigo que vive en una de las viviendas, pero que – según dice – dicha casa seria de su hija, declaraciones de las cuales no es posible desprender una amistad con el carácter de íntima, pues no se han precisado mayores detalles en cuanto a dicho vínculo, debiendo en definitiva ser rechazada la presente tacha.

10.- Que, a folio 259 la parte demandada opone tacha del artículo 358 N° 4 del Código de Procedimiento Civil contra la testigo Edelmira de las Mercedes Moya Armijo, fundada en que de su declaración se desprende que fue criada domestica bajo retribución de uno de los demandantes.

11.-Que, evacuando traslado la parte demandante solicita el rechazo de la tacha formulada, arguyendo que por parte del Servicio, no existe relación de dependencia, pues ella no ha sido criada domestica de su parte. Asimismo, la testigo se refiere a una relación que no está vigente actualmente, no apreciándose la causal que afecte su imparcialidad y objetividad.

12.- Que, en relación a la presente tacha, el artículo 358 N° 4 del Código de Procedimiento Civil señala que “Se entenderá por dependiente, para los efectos de este artículo, el que preste habitualmente servicios

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

Código: THLBXQNNXRB

retribuidos al que lo haya presentado por testigo, aunque no viva en su casa". En el particular, la testigo al contestar la pregunta de tacha indicó que su ex patrón le pidió que viniera a declarar, ya que "trabajaba en esa casa", en otras palabras, a la época en que ella rindió su testimonio, ya no prestaba servicios con habitualidad, de manera tal que la tacha deberá ser rechazada, por no existir la relación de dependencia antes señalada.

13.- Que, a folio 260 la parte demandada opone tacha del artículo 358 N° 5 y 7 del Código de Procedimiento Civil contra la testigo María Solange Navarro Montero, fundada en el tiempo de relación existente entre la testigo y la demandante, y el tipo de relación laboral entre la testigo y la propietaria antes señalada.

14.- Que, evacuando traslado la parte demandante solicita el rechazo de la tacha opuesta, fundado en que no se verifican los supuestos de hecho de ambas tachas, ni tampoco fluye de sus dichos que tenga alguna relación íntima. Además la larga relación laboral no obedece a la voluntad de las partes, sino a una realidad contractual entre la exportadora y la persona en cuestión.

15.- Que, según es posible apreciar de las respuestas otorgadas a las preguntas de tacha por la testigo, ella ha comparecido a prestar su declaración porque una compañera de trabajo es propietaria de una de las casas, en otros términos, no se configuraría el supuesto de la tacha prevista en el artículo 358 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, a saber, que sea trabajadora o dependiente de quien exige su testimonio, pues conforme a sus dichos no existe una relación de subordinación o dependencia, sino todo lo contrario, debiendo en consecuencia ser rechazada la presente tacha. Asimismo, en cuanto a la tacha del artículo 358 N° 7 del Código de Procedimiento Civil, a partir de sus aseveraciones, no resulta posible desprender el carácter de intima de la presunta amistad, pues ella solo ha reconocido ser compañera de trabajo de una de las partes del litigio, debiendo también ser rechazada la presente tacha.

16.- Que, a folio 265 la parte demandada opone tacha del artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil contra la testigo Jeannette Ester Molina Valdés, fundada en que tiene un interés directo en el pleito, careciendo de la imparcialidad necesaria para declarar en el presente juicio, siendo manifiesto que vive en el domicilio ubicado en Avda. Las Torres 400, Villa Santa Blanca, Rancagua.

17.- Que, la parte demandante evacua traslado solicitando el rechazo de la tacha, fundado en que el interés requiere ser cierto, real y

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

Código: THLBXQNNXRB

apreciable en dinero, situación que no se desprende de su respuesta. Recuerda que este proceso se rige por las reglas de la sana critica en la apreciación de la prueba, por tanto, en la medida que no se afecte la imparcialidad y objetividad de la testigo, su parte no ve problemas en que se acoja su testimonio y de pleno valor a la prueba rendida.

18.- Que, en relación a la tacha del artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil, la doctrina y jurisprudencia se encuentran contestes en que el interés directo o indirecto de la testigo debe ser de carácter pecuniario, el cual no se desprende a partir de las respuestas de la compareciente a las preguntas de tacha, puesto que la testigo ha señalado que la propietaria del inmueble es su hermana, de tal modo que no se vislumbra el posible interés pecuniario de ella en el presente pleito, debiendo en consecuencia ser rechazada la presente tacha.

19.- Que, a folio 265 la parte demandada opone tacha del artículo 358 N° 5 y 6 del Código de Procedimiento Civil contra el testigo Felipe Andrés Gómez Peralta, fundada en que existe una relación laboral con una de las demandantes, dando cuenta que este tiene un interés directo en autos, dando cuenta que este carece de la imparcialidad suficiente para declarar en juicio.

20.- Que, evacuando traslado la parte demandante solicita su rechazo, fundado en que conforme al artículo 358 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, requiere la existencia de una relación laboral subordinada de carácter jerárquico. Además, su existencia debe ser al momento de prestar declaración, no bastando la prestación esporádica que ha declarado el testigo para generar la tacha. Por último, no da cuenta de la existencia de algún riesgo de que su declaración este viciada por carecer de imparcialidad. En segundo lugar, mediante la valoración de la prueba conforme a las reglas de la sana crítica, se puede evaluar la declaración del testigo, quien además goza de experiencia de primera fuente para poder constatar los hechos que dan lugar al presente juicio.

21.- Que, referente a la tacha del artículo 358 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, se debe indicar que el testigo sólo respondió a la pregunta de tacha que “la señora Zulema me contrató para que realizara una revisión de los desperfectos producto de mala construcción que presenta su vivienda”, en otras palabras, no se trataría de un vínculo de subordinación y dependencia, sino de una simple prestación de un servicio en forma esporádica, el cual no permite configurar el supuesto de hecho de la tacha opuesta, debiendo por tanto ser rechazada. Referente a la del

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

Código: THLBXQNNXRB

N° 6 del artículo 358, primeramente se debe hacer presente que la parte demandada no señaló en qué consistiría dicho interés en el presente litigio. Por otra parte, según los propios dichos del testigo, no resulta posible establecer la existencia del mismo, debiendo consecuencialmente ser rechazada la presente tacha.

22.- Que, a folio 399 la parte demandada opone tacha del artículo 358 N° 5 y 6 del Código de Procedimiento Civil contra la testigo Niccolo José Stagno Oviedo, fundada en que carece de la imparcialidad necesaria para declarar en juicio, por tener un interés directo y manifiesto en el pleito. Además es trabajador dependiente de quien exige su testimonio, en este caso, el SERNAC.

23.- Que, evacuando traslado la parte demandante expone que dicha causal requiere la existencia de una relación laboral regida por el Código del Trabajo, cuestión que no se da en la especie, pues el testigo es un funcionario público y se rige por el Estatuto Administrativo, lo cual garantiza su imparcialidad para declarar en juicio.

Añade que el funcionario deponente goza de estabilidad laboral, siendo un testigo imparcial porque no hay un contrato de trabajo, sino una designación en cargo público, dándose una especie de "propiedad en el cargo". Al regirse por el Estatuto Administrativo, la única forma de ser desvinculado es mediante un sumario administrativo por infracción grave a la normativa que rige. Por el tiempo que ha trabajado el funcionario en el SERNAC se ha creado una "confianza legítima", siendo su designación a contrata de carácter indefinido. Por lo anterior, reúne las características para deponer imparcialmente.

Respecto a la tacha del artículo 358 N° 6, se remite a lo señalado precedentemente. Añade que el interés que se exige debe ser económico, lo cual no se aprecia en la declaración del testigo, pues recibe únicamente una contraprestación económica por el trabajo que desempeña en el SERNAC, sin tener un interés en los resultados del juicio.

24.- Que, el testigo al responder las preguntas de tacha declaró funcionario del SERNAC y que actualmente sigue trabajando para dicho servicio, es decir, se desempeña como una funcionario público en dicho servicio público, calidad que difiere con la causal de inhabilidad contemplada en el artículo 358 N° 5 del Código de Procedimiento Civil aplicable a los dependientes de la parte que los presenta, pues los funcionarios públicos se rigen por un estatuto distinto al Código del Trabajo, motivo por el cual deberá ser rechazada la tacha. Por otra parte,

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

Código: THLBXQNNXRB

en relación a la tacha del artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil, la parte demandada no indicó expresamente en qué consistiría el presunto interés del testigo en el resultado del litigio, ni a partir de sus respuestas a las preguntas de tacha es posible establecer la existencia de algún interés de carácter pecuniario en el mismo, debiendo por tanto, ser rechazada.

II.- En cuanto al fondo:

25.- Que, a folio 1 comparece Mauricio Alberto Retamal Granadino, Director Regional del Servicio Nacional del Consumidor de la Sexta Región, deduciendo demanda colectiva indemnizatoria por los daños y perjuicios provenientes de las fallas o defectos en la construcción, a través del procedimiento especial establecido en el Párrafo 2° del Título IV de la LPC, contra Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción, en virtud de los fundamentos de hecho y de derecho reseñados en la parte expositiva de la presente sentencia, radicadas en la responsabilidad civil por los daños o perjuicios causados a los consumidores afectados con ocasión de las fallas o defectos en la construcción en el proyecto inmobiliario Loteo Villa Santa Blanca de la comuna de Rancagua.

26.- Que, la parte demandada contesto la demanda solicitando su rechazo con costas, por las alegaciones, excepciones y defensas desarrolladas en la parte expositiva de la presente sentencia.

27.- Que, la controversia en el presente litigio radica en determinar si las casas del proyecto inmobiliario Loteo Villa Santa Blanca de la comuna de Rancagua, sufrieron fallas, errores o defectos en la construcción, y si estos son atribuibles a la denunciada Constructora Galilea.

28.- Que, con la finalidad de acreditar sus asertos la parte demandante se acompañó al proceso las siguientes probanzas:

a) Documental:

A folio 5, que se tuvo por acompañados por resolución de folio 7:

1.- Especificaciones técnicas del Conjunto Habitacional Villa Santa Blanca, ubicado en Avenida Las Torres N° 400, comuna de Rancagua.

2.- Pre-Informe de Diagnóstico de Situación Actual de fecha 24 de junio de 2015, emitido y confeccionado por la Secretaria Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de O´Higgins.

3.- Informe de Situación Actual de fecha 6 de octubre de 2015, emitido y confeccionado por la Secretaria Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de O´Higgins.

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

Código: THLBXQNNXRB

A folio 266 y tenido por acompañado por resolución de folio 268, incorpora Informe Compensatorio de Juicio Colectivo Rol C-21.525-2016, Sernac con Inmobiliaria Galilea S.A., De Ingeniería y Construcción, por Fallas y Defectos de Calidad de las Viviendas, Conjunto Habitacional Villa Santa Blanca de Rancagua", elaborado por el Departamento de Estudios e Inteligencia del Servicio Nacional del Consumidor, de fecha 14 de febrero de 2019.

b) Testimonial: en la audiencia corriente a folios 253 y 254 depusieron por la parte demandante María Constanza Quintana Marcelli y Rebeca Isabel Berrios Grossi.

A folios 259 y 260 comparecieron en estrados los testigos Jorge Gabriel Bustos Novo, Edelmira de las Mercedes Moya Armijo y María Solange Navarro Montero.

A folio 265 prestaron declaración los testigos Jeannette Ester Molina Valdés y Felipe Andrés Gómez Peralta.

A folio 399 prestó testimonio Niccolo José Stagno Oviedo.

29.- Que, a su vez, quienes se hicieron parte dentro del presente juicio, allegaron la siguiente prueba documental:

A folios 158, 159, 160, 164, 166, 167, 168, 170, 171, 174, tenidos por acompañados por resolución de folio 176; y a folios 179 y 180, que se tuvo por acompañados por resolución de folio 181, consistentes en copias de las siguientes inscripciones:

- Fojas 3948 N° 7468 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua del año 2013;

- Fojas 1764 vuelta N° 3350 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua del año 2013;

- Fojas 3696 número 6755 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces del año 2017;

- Fojas 6101 vuelta número 11367 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces del año 2014;

- Fojas 5501 número 10260 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces del año 2014;

- Fojas 5069 número 9473 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces del año 2014.

- Fojas 1343 vuelta número 2560 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces del año 2013.

- Fojas 5767 número 10821 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces del año 2013.

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

Código: THLBXQNNXRB

- Fojas 7937 número 14663 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces del año 2015.

- Fojas 6053 vuelta número 10806 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces del año 2017.

- Fojas 5995 vuelta número 11179 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces del año 2014.

- Fojas 1434 número 2600 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces del año 2014.

- Fojas 5069 número 9473 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces del año 2014.

- Fojas 3696 número 6755 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces del año 2017.

A folio 184 —que se tuvo por acompañado a folio 189— y 250 —tenido por acompañado a folio 258— doña Zulema Ortiz Trejos acompaña:

1.- Certificado de fojas 3221 N° 6095 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua del año 2013.

2.- Detalle Histórico de Licencias Médicas, desde el año 2003 hasta el 2014.

3.- Copia de finiquito tras haber trabajado durante 26 años en Scotiabank, empleo que no pude continuar por las licencias médicas señaladas en el punto anterior.

30.- Que, por otro lado la parte demandada se valió de las siguientes probanzas:

a) Documental:

A folio 252, tenidos por acompañados por resolución de folio 258 y custodiados bajo el Nº 2730-2019 de este Tribunal, consistentes en:

1.- Archivador N° 1 titulado SANTA BLANCA CAIQUÉN ETAPAS 1 AL 9, que contiene las actas de entrega de las viviendas de las etapas 1 a la 9 Caiquén, del Proyecto habitacional denominado Santa Blanca C, comuna de Rancagua.

2.- Archivador N° 2 titulado SANTA BLANCA CAIQUEN ACTAS DE ENTREGA ETAPAS 10-13 Caiquén, que contiene las actas de entrega de las viviendas de las etapas 10 a la 13, del Proyecto habitacional denominado Santa Blanca C., comuna de Rancagua.

3.- Archivador N° 3 titulado SANTA BLANCA CAIQUEN ORDENES DE TRABAJO, que contiene las órdenes de trabajo por el servicio postventa del Proyecto habitacional denominado Santa Blanca C., comuna de Rancagua.

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

Código: THLBXQNNXRB

4.- Archivador N° 4 titulado SANTA BLANCA TORCAZA ACTAS DE ENTREGA 1-6 que contiene las actas de entrega de las viviendas DEL Proyecto Habitacional, denominado Santa Blanca T., comuna de Rancagua.

5.- Archivador N° 5 titulado, SANTA BLANCA TORCAZA ORDENES DE TRABAJO, que contiene las órdenes de trabajo y solicitudes de atención de postventa, de las viviendas del proyecto habitacional Santa Blanca Torcaza, comuna de Rancagua.

A folio 267:

1.- Manual de uso y mantención de la vivienda, entregado a cada propietario.

2.- Escrituras públicas de compraventa, celebradas entre propietarios de la Villa Viña Santa Blanca y la sociedad demandada Galilea S.A. respecto de las viviendas sublite, durante el año 2013 y sus respectivas inscripciones en el Registro de Propiedad.

3.- Copia de la inscripción de fojas 528 vta. N° 999 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua del año 2013.

4.- Copia de la inscripción de fojas 3378 N° 6234 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, del año 2014.

5.- Copia de la inscripción de fojas 1791 N° 3395 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, del año 2013.

6.- Copia de la inscripción de fojas 1775 N° 3368 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua del año 2013.

7.- Copia de la inscripción de fojas 202 vta. N° 386 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, correspondiente al año 2013.

8.- Copia de la inscripción de fojas 602 vta. N° 1146 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, correspondiente al año 2017.

9.- Copia de la inscripción de fojas 201 vta. N° 384 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, correspondiente al año 2013.

10.- Certificado de Recepción de Obras de Edificación de fecha 22 de enero de 2013, de la D.O.M. de Rancagua

11.- Certificado de Obras de Edificación de fecha 29 de enero de 2014 de la D.O.M. de Rancagua.

12.- Certificado de Obras de Edificación de fecha 27 de febrero de 2015 de la D.O.M. de Rancagua.

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

Código: THLBXQNNXRB

13.- Certificado de Obras de Edificación de fecha 19 de marzo de 2014 de la D.O.M. de Rancagua.

14.- Certificado de Obras de Edificación de fecha 8 de mayo de 2014 de la D.O.M. de Rancagua.

15.- Certificado de Obras de Edificación de fecha 27 de mayo de 2015 de la D.O.M. de Rancagua.

16.- Certificado de Obras de Edificación de fecha 30 de mayo de 2015 de la D.O.M. de Rancagua.

17.- Certificado de Obras de Edificación de fecha 14 de julio de 2015 de la D.O.M. de Rancagua.

18.- Certificado de Obras de Edificación de fecha 31 de julio de 2015 de la D.O.M. de Rancagua.

19.- Certificado de Obras de Edificación de fecha 30 de septiembre de 2014 de la D.O.M. de Rancagua.

20.- Certificado de Obras de Edificación de fecha 30 de octubre de 2014 de la D.O.M. de Rancagua.

21.- Certificado de Obras de Edificación de fecha 28 de noviembre de 2014 de la D.O.M. de Rancagua.

22.- Certificado de Obras de Edificación de fecha 4 de diciembre de 2015 de la D.O.M. de Rancagua.

23.- Certificado de Obras de Edificación de fecha 31 de diciembre de 2015 de la D.O.M. de Rancagua.

24.- Certificado de Obras de Edificación de fecha 4 de julio de 2015 de la D.O.M. de Rancagua.

25.- Certificado de Obras de Edificación de fecha 26 de noviembre de 2015 de la D.O.M. de Rancagua.

26.- Certificado de Obras de Urbanización garantizadas de fecha 27 de noviembre de 2015 de la D.O.M. de Rancagua.

27.- Certificado de Obras de Edificación de fecha 24 de diciembre de 2015 de la D.O.M. de Rancagua.

- Solicitud de Oficio al Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, solicitando informe y las copias de las inscripciones de dominio practicadas durante el año 2012 y 2013, referidas al loteo “Santa Blanca”, de la comuna de Rancagua, cuyo título original se encuentra inscrito a fojas 5.042 N° 4956 en el Registro de Propiedad del año 2009 y su respuesta corriente en los folios 291 al 298.

b) Testimonial: a folio 310 comparecieron en estrado los testigos Juan Pablo Ricardo Pompeya Benavente, Hugo Álvaro Montecinos González.

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

Código: THLBXQNNXRB

c) Pericial: a folio 445 rola informe pericial suscrito por Fernando Yáñez Uribe, Ingeniero Civil, Director del Centro de Investigación, Desarrollo e Innovación de Estructuras y Materiales "IDIEM", de la Universidad de Chile, elaborado por Felipe García, revisado por Israel Garrido y aprobado por Fernando Yáñez.

31.- Que, a folios 313 y 408 consta acta de la Inspección personal del Tribunal en Villa Santa Blanca, comuna de Rancagua, requerida por la parte demandante en las presentaciones de folios 261 y 266, en la cual se constató lo siguiente: que la vivienda ubicada en Flor de Azahar N° 551, en el muro exterior presenta numerosos desprendimientos de la pintura con parte del revestimiento junto con grietas en los mismos. Producto de la humedad, en el baño del primer piso, el desprendimiento de la pintura y revestimiento de los muros es mayor. Tanto puertas como ventanas presentan descuadres y filtración de aire. El baño del primer piso presenta gran nivel de humedad, generando hongos en el techo y muros al interior; observando gran desprendimiento de la pintura en el techo y sus paredes, como el cambio de las palmetas de cerámica ubicadas sobre la tina. Se verifica que estando abierta la puerta de la habitación del primer piso el pomo de su manilla traspasa el marco de la puerta del baño. En el segundo piso consta construida una gatera, a fin de verificar la existencia de aislación térmica en el techo.

En la vivienda ubicada en Flor de Azahar N° 0426, en su exterior no cuenta con impermeabilización. Al interior la pintura de las paredes presenta hongos, los cuales según dichos de la propietaria ocasionaron la pérdida del walking closet existente en la habitación matrimonial. Asimismo consta cambio del piso, el cual se realizó a consecuencia de filtraciones de agua provenientes del exterior. Se observa la existencia de una grieta sobre la escalera (la cual es común en varias de las casas inspeccionadas). En el segundo piso, la sensación térmica disminuye. Las paredes son de tabiques, especificando uno de los profesionales que trabajo en la construcción del proyecto inmobiliario que se encontraba presente en la diligencia que la construcción corresponde a panel Sip.

Inspeccionada la vivienda ubicada en Flor de Ciruelo N° 1585, se indica que hasta el 04 de mayo de 2018 no presentaba conexión al alcantarillado, hecho que fue detectado por los propietarios.

En las viviendas ubicadas en calle altramuz N° 1567 y azafrán N° 1580 se constatan los mismos defectos que en las dos primeras viviendas, siendo la humedad de las casas un elemento común. En particular, en la

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

Código: THLBXQNNXRB

vivienda ubicada en Azafrán N° 1580 existe descuadre en todas las puertas y la ventana del baño del primer piso, humedad bajo el lavaplatos, trizadura en la escala, despegue de la cerámica en el baño ubicado en el segundo piso, enchufes mal puestos, trizaduras al interior, filtración y descascaramiento en todas las paredes.

En la casa ubicada en Pensamiento N° 325, se observa que la propietaria cambio las ventanas por termopanel, debido a que la casa se "llovía". Al interior se constatan marcas de agua, producto de su filtración a través de la ventana. La casa presenta desnivel y descuadre en las puertas.

En la vivienda emplazada al final del pasaje Amapola Blanca, se verifica que la grifería del baño se encuentra suelta, existe descuadre en las puertas del closet. En el segundo piso la cerámica se mueve y presenta desprendimientos. También presenta soltura en los pastelones de la pandereta divisora.

En la casa ubicada en pasaje Lirio del valle se constató que la grifería del baño se encontraba suelta y la pared del baño presentaba trizaduras. En la ubicada en Jazmín blanco N° 1590 se aprecia la existencia de hongos en el baño del primer piso y desprendimiento de pintura; la grifería del baño se cae al tacto y los marcos de las ventanas se encuentran quebrados.

Por último, en la vivienda ubicada en Jazmín Blanco N° 1565, se constata que la grifería y rejilla del baño se encuentran sueltas, al interior de la casa la sensación termina es de mucho frio. La propietaria indicó que la escalera fue reemplazada con anterioridad, debido a los desperfectos que presentaba la original. En el segundo piso se revisó el entretecho ingresando por la gatera ubicada en el mismo, constatando la casi inexistente presencia de lana de vidrio en el mismo, como también la disminución de la sensación térmica al interior de la vivienda en el momento que fue abierta la gatera. Dos de las paredes del segundo piso cuentan con orificios que permitieron observar que no existe relleno en las paredes del segundo piso, encontrándose estas construidas por dos paneles exclusivamente.

Se constató que gran parte de las viviendas inspeccionadas contaban con el segundo piso deshabitado, producto de la baja sensación termina que existe en dicha planta de la casa como también de la humedad existente".

32.- Que, la presente acción se encuentra regulada en el artículo 18 de la LGUC conforme a la cual "*El propietario primer vendedor de una*

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

Código: THLBXQNNXRB

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", disposición a partir de la cual se desprenden los siguientes requisitos de procedencia de la acción deducida, para efectos de dar origen a la obligación de indemnizar perjuicios, a saber:

a) Existencia de una falla o defecto de construcción;

b) Existencia de daño, y;

c) Relación o defectos de construcción y el daño producido.

33.- Que, en consecuencia, una primera cuestión a dilucidar es si el conjunto habitacional Villa Santa Blanca de la comuna de Rancagua, presenta fallas o defectos en la construcción. Hecho de suma relevancia, para efectos de razonar sobre la procedencia de la excepción de prescripción de la acción opuesta por la parte demandada.

34.- Que, para efectos de establecer lo anterior, en primer lugar resulta de relevancia el instrumento ofrecido a folio 1 y agregado a folio 5, consistente en Informe de Situación Actual de fecha 6 de octubre de 2015, emitido y confeccionado por la Secretaria Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de O´Higgins, suscrito por el Constructor Civil Carlos Montre Díaz y la Arquitecta Marcela Rojas Soto, en cuyas conclusiones señala: "De las visitas al proyecto se pueden constatar fallas y/o defectos de construcción, principalmente en terminación, lo que respecta a mal funcionamiento de la envolvente térmica, es recomendable realizar un estudio térmico mediante cámara termográfica con el fin de poder detectar los posibles puentes térmicos producidos por la mala colocación o inexistencia de aislante térmico. También se recomienda revisar proyecto de estructura específicamente lo indicado en el grado estructural de la madera a utilizar, comparando esto con los certificados de la madera utilizada, en cuanto a la humedad por capilaridad.

En general, las viviendas no presentan a simple vista problemas de tipo estructural; si se pueden constatar desniveles considerables en las losas del segundo piso y problemas en las terminaciones de la vivienda". En relación a la aislación térmica, deficiente, este indica: "Esta partida no se puede constatar, ya que las viviendas no cuentan con acceso al entretecho, solo se pudo ingresar a una vivienda, en la cual se verifica que tiene lana

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

Código: THLBXQNNXRB

mineral en el entre techo con problemas de aislación generando gran cantidad de puentes térmicos, además sobre el cielo falso del sector baño existen planchas de poliestireno expandido que el mismo propietario instaló…".

35.- Que, a mayor abundamiento, las conclusiones del Informe Pericial evacuado por el IDIEM de la Universidad de Chile, corriente a folio 445, señalan que: "Del total de observaciones indicadas en la demanda, se detectaron 7 tipologías atribuibles a problemas constructivos y 13 atribuibles a uso y mantención". Dentro de las observaciones atribuibles a problemas constructivos, el cuadro contenido en las páginas 34 y 35 del Informe, señala los siguientes defectos de construcción: deficiente tabiquería, puertas descuadradas, ventanas descuadradas, pisos desnivelados, panderetas sueltas o quebradas, deficiencias en los cierres perimetrales y deficiente o nula aislación térmica, sea en toda la vivienda o el segundo piso. Conforme al anexo fotográfico, que se encuentra a partir de la página 24, el primer defecto está presente en el 100% de las casas revisadas. Un 97% de las casas revisadas presentan puertas descuadradas. Un 94% de las casas tiene filtraciones de agua en ventanas y ventanas descuadradas. Un 87% de las casas revisadas presenta pisos desnivelados. Las panderetas sueltas o quebradas están presentes en un 66% de las casas inspeccionadas. Las deficiencias en los cierres perimetrales, están presentes en un 43% de las casas. Por último, la deficiente o nula aislación térmica, ya sea en toda la vivienda o en el segundo piso, está presente en el 7% de las casas inspeccionadas. Sin embargo, se indica en la página 22 de la pericia que "Las cinco viviendas inspeccionadas cuentan con gatera ejecutada por sus propietarios, las que permitieron realizar la inspección". Las visitas a dichas viviendas fueron realizadas entre los días 19 de enero y 03 de febrero de 2023.

36.- Que, mediante la ponderación conforme a las reglas de la sana crítica del instrumento señalado en el motivo 34 y el Informe pericial rendido en autos, es posible tener por acreditado que las viviendas del proyecto Villa Santa Blanca, presentan defectos constructivos, a saber: deficiente tabiquería, puertas descuadradas, ventanas descuadradas, pisos desnivelados, panderetas sueltas o quebradas, deficiencias en los cierres perimetrales y deficiente o nula aislación térmica, sea en toda la vivienda o el segundo piso. En efecto, en cuanto a la deficiente o nula aislación térmica, es necesario tener en consideración que este fue detectado en las viviendas previo al 6 de octubre de 2015, es decir, antes de que el Servicio

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

Código: THLBXQNNXRB

de Vivienda y Urbanismo evacuara el informe previamente señalado, al momento de realizar las visitas inspectivas en dicho lugar. Por otra parte, dicho defecto aún permanecía a la época en que se realizó la inspección personal del Tribunal que data del mes de junio del año 2019, es decir, cuatro años después. En dicha diligencia, a modo ejemplar, se constató que en la vivienda ubicada en Jazmín Blanco N° 1565, casi no había lana de vidrio en el techo, como también que gran parte de las viviendas inspeccionadas presentaban una baja sensación térmica en el segundo piso.

37.- Que, el artículo 4.1.10 de la O.G.U.C. en relación al acondicionamiento térmico de los muros, señala en su letra c) que "*c) Para minimizar la ocurrencia de puentes térmicos en tabiques perimetrales, los materiales aislantes térmicos o soluciones constructivas especificadas en el proyecto de arquitectura, sólo podrán estar interrumpidos por elementos estructurales, tales como pies derechos, diagonales estructurales y/o por tuberías, ductos o cañerías de las instalaciones domiciliarias*". En consecuencia, según fue apreciado por los peritos que concurrieron a la inspección visual de las casas, como de esta magistratura en la diligencia de Inspección Personal, en el caso de las viviendas inspeccionadas – como presumiblemente en todas las demás – existía una ausencia de material aislante térmico, que no solo estaba interrumpido por elementos estructurales, produciendo consecuencialmente la existencia de puentes térmicos al interior de las viviendas.

38.- Que, en las especificaciones técnicas del proyecto, a modo ejemplar, respecto de la vivienda tipo "Torcaza" se señala a propósito de la aislación que "se contempla postura, sobre toda la parte inferior de la cercha, Lana Mineral Aislan Glass, rollo libre de 100 mm de espesor, o similar, de acuerdo a la norma de aislación correspondiente a la Zona 3". Por su parte, las especificaciones técnicas de la vivienda tipo "Caiquen dos pisos", señalan a propósito de la aislación que "Se contempla postura, sobre toda la parte superior de la cercha del segundo nivel, cubriendo todo el habitáculo de la mansarda con Lana Mineral Aislan Glass, rollo libre de 100 mm. de espesor mo similar y en el frontón de la ampliación se instalará Lana Mineral Aislan Glass de 30 mm o similar, de acuerdo a la norma de aislación correspondiente a la Zona 3". Por último, el Manual de

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

Código: THLBXQNNXRB

Uso y Mantención de la Vivienda, en su página 9 expresa: “La aislación de su techumbre ha sido instalada de acuerdo a las especificaciones del proyecto.

En caso de poseer entretecho se recomienda revisar con la entrega de su vivienda que este se encuentre instalado en forma adecuada…”. De lo anterior es posible asentar en autos que la aislación de las viviendas no fue realizada conforme a lo señalado a las especificaciones técnicas, de manera tal, que lo señalado en el Manual de Mantención de la Vivienda otorgado a los propietarios no resulta efectivo, siendo desvirtuada la alegación del demandante en orden a que esta fue realizada conforme a la norma de aislación en zona Z3.

39.- Que, en cuanto a los demás defectos constructivos, estos también fueron observados en la Inspección personal del Tribunal, a modo ejemplar, en la vivienda ubicada en Flor de Azahar N° 551, se constató que tanto puertas y ventanas presentaban descuadres, con la consecuente filtración de aire. Lo anterior también se observó en la vivienda ubicada en Azafrán N° 1580 y Pensamiento N° 325.

40.- Que, si bien la parte demandante presentó en autos ocho testigos a prestar declaración sobre los puntos de prueba establecidos en la interlocutoria de prueba, en virtud de lo dispuesto en el artículo 372 del Código de Procedimiento Civil sólo serán admisibles hasta seis testigos por cada punto de prueba, de manera tal que para los efectos de dicha probanza, este sentenciador considerará exclusivamente las declaraciones prestadas por los testigos presentados en las audiencias de folios 253, 254, 259, 260 y 265, en consideración al orden cronológico en el cual estas fueron rendidas.

- En primer lugar, compareció doña María Constanza Quintana, quien previamente juramentada, legalmente examinada, sin tacha, declaro al tenor del primer punto de la interlocutoria de prueba lo siguiente: “Hay casas en la que falta la aislación y más que los materiales hay cosas que no se hicieron y presentan muchas fallas en si las casas. Hay casas que se llueven, se pasan, tienen hongos, se han caído parte de las ventanas y algunas partes de las murallas. En general todas las casas que hemos tenido que ayudar presentan distintas complicaciones, desde problemas eléctricos hasta panderetas que se han caído”. Repreguntada, sobre las medidas adoptadas por la Junta de Vecinos respecto de los daños que señala, respondió “Sí, en los últimos temporales tuvimos que poner plásticos en las ventanas en 19 casas que se estaba pasando el agua hacia

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

Código: THLBXQNNXRB

el interior. Se trabajó en esas 19 casas porque no teníamos más material para instalar. Además, tuvimos que ayudar a una vecina donde su casa no estaba conectada al alcantarillado y la cual llevaba dos años de haber sido entregada por lo que presentaba un foco de infección que complicó a uno de los hijos de esa vivienda".

-En segundo lugar, declaró en estrados doña Rebeca Isabel Berrios Grossi, quien previamente juramentada, legalmente examinada, sin tacha, declaro al tenor del primer punto de la interlocutoria de prueba lo siguiente: "Hay casas en donde el desagüe estaba con cemento porque cuando se usaba se rebasaba. Hay otras casas que no estaban conectadas al alcantarillado y esto lo supimos porque hablamos con el Gerente de Essbio y le dijimos que teníamos problemas con ciertas casas y nos dijeron que enviáramos una nómina de las casas con problemas y ahí ellos, es decir, Essbio, enviaron a un equipo con cámaras y ahí detectaron que había casas que no estaban conectados o bien que los tubos no estaban bien unidos. Después de Essbio hicieron esos trabajos.

En época de lluvias con los temporales la Junta de vecinos tenía que conseguirse nylon para poner en las ventadas porque se entraba toda el agua. En algunas casas era en el dormitorio y en otras en el living y por eso tuvimos que ayudar a los vecinos para evitar que siguiera entrando agua por las ventanas.

En algunas casas también vi que en la parte de arriba no tenían aislación, la lana de vidrio y se pudo ver porque las vecinas hicieron gateras y ahí nos llamaban para mostrarnos la falta de aislación. También había vecinos que cuando se bañaban en el baño del segundo piso, goteaba abajo en la cocina. Lo más reciente fue que una vecina mando a lavar la alfombra y cuando estaban lavando el agua empezó a filtrarse al primer piso a través de la losa y de ello existe un video como evidencia".

- Luego, prestó declaración don Jorge Gabriel Bustos Novo, quien previamente juramentada, legalmente examinada, sin tacha, declaro al tenor del primer punto de la interlocutoria de prueba lo siguiente: "Lo que yo podría decir es que falta de materiales porque en el segundo piso, por el lado Oeste con la lluvia se humedeció, aparecieron y el decomural, se empezó a inflar. También el box window del primer piso se encuentra soplada la pintura, donde el agua gotea. En todas las ventanas hay filtración de aire por el descuadre, eso es lo que yo conozco".

- A continuación, compareció doña Edelmira de las Mercedes Moya Armijo, quien previamente juramentada, legalmente examinada, sin tacha,

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

Código: THLBXQNNXRB

declaro al tenor del primer punto de la interlocutoria de prueba lo siguiente: “La construcción quedo mal hecha, con muchos detalles. Por ejemplo el baño principal, de arriba se mojaba o se filtraba, la cerámica mal pegada y quebrada, los vidrios mal sellados y se pasaba el agua, la chapa de la puerta también hubo que cambiarla, en el entretecho no tiene aislante”.

- Posteriormente, prestó su testimonio doña Jeannette Ester Molina Valdés, quien previamente juramentada, legalmente examinada, sin tacha, declaró lo siguiente al primer punto de la interlocutoria de prueba: “… a fines de 2018 el agua no bajaba y nos bañábamos y nos servíamos agua supuestamente potable y el 04 de mayo del año 2018, la cámara del desagüe empezó a subir el agua de la tina sin darla, empezaron a subir aguas servidas. El 05 de mayo de 2018 nos comunicamos nuevamente con la Inmobiliaria y no fueron, y recibí ayuda de la Junta de Vecinos para que vieran la posibilidad de comunicarse con alguna empresa y vieran que era lo que pasaba. Se comunicaron la Junta de Vecinos y la Inmobiliaria y les dijeron que daban autorización porque supuestamente habían echado basura y eso estaba colapsando la cámara. Mediante eso solicité por escrito esa autorización de Inmobiliaria a Essbio para inspección. Essbio fue a inspeccionar y encontró que la casa no estaba con red y no tubos al recolector de aguas lluvias y estábamos haciendo un socavón y estábamos viviendo en un pozo negro y se formó un canal subterráneo, la tierra empezó a ceder y quebró el pavimento de la casa. Essbio instaló el tubo después de haber sacado tres camionadas de tierra contaminada…”.

- Por último, compareció en estrados el testigo Felipe Andrés Gómez Peralta, quien previamente juramentado, legalmente examinado, sin tacha, declaró al tenor del segundo punto de la interlocutoria de prueba lo que sigue, en relación a la vivienda de la señora Zulema, según dice: “Presenta problemas en las instalaciones y las terminaciones, producto de una mala construcción.

Las terminaciones presentan en puertas y ventanas descuadres lo que ocasiona dificultad para abrir y cerrar, y permeabilidad. En las ventanas se produce pendiente en contra lo que ocasiona ingreso del agua lluvia, eso provocó deterioro en las terminaciones interiores alrededor de las ventanas.

La losa presenta hartos problemas de planeidad.

En el segundo piso se evidencia falta de aislación térmica en parámetros verticales y mala colocación de la aislación térmica en cubierta.

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

Código: THLBXQNNXRB

En muros hicimos ventanas de inspección en donde no se encontró aislación térmica…

En cubierta se evidencian una discontinuidad del aislante termino lo que tampoco está de acuerdo con la citada Ordenanza, que indica que la aislación térmica debe estar continua en toda la superficie, esto provoca una gran pérdida de calor en invierto y sobreganancia de calor en el verano, déficit en el confort termino y aumento de consumo de energía para cubrir las pérdidas de calor en invierto y la ganancia de calor en verano…".

41.- Que, la prueba testimonial ponderada conforme a las reglas de la santa critica, permite refrendar la existencia de vicios o defectos en la construcción de algunas de las viviendas pertenecientes al conjunto habitacional Villa Santa Blanca. En efecto, de tales testimonios es posible deprender que una de las consecuencias directas del descuadre de las ventanas, es que algunas se encuentran en pendiente hacia el interior, y, por tanto, cuando llueve el agua lluvia escurre hacia dentro de la propiedad, en circunstancias que debiera ser lo contrario. Además, detallan un hecho particular, referente a que una de las casas no contaba con conexión al alcantarillado, situación que con el devenir del tiempo ocasiono la subida de las aguas servidas por uno de los baños de la casa, y consecuencialmente, la enfermedad de uno de sus habitantes. Por último, tales testimonios son contestes en cuanto a la inexistencia o insuficiencia de la aislación térmica en cada una de las viviendas.

42.- Que, encontrándose establecida la existencia del vicio o defecto en la construcción, corresponde dilucidar a que categoría de defectos constructivos este pertenece, considerando lo dispuesto en el artículo 18 de la L.G.U.C., en efecto, se debe distinguir entre fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble, fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones o en fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras. Dentro de la primera categoría, se encuentran aquellos elementos que forman parte del soporte principal de la vivienda, tales como: los muros estructurales, pilares, muros perimetrales, entre otros. En el segundo grupo, se debe distinguir entre elementos constructivos, que son aquellos que permiten dar un acabado a la vivienda, como por ejemplo: marcos de ventana, tabiques, cielo, pisos, marcos de puertas, etc. Por último, dentro de la última categoría se encuentran aquellos elementos utilizados para el

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

Código: THLBXQNNXRB

revestimiento de la vivienda, como la pintura, papel mural u otros elementos de primera vista.

43.- Que, los defectos constructivos acreditados en autos consistentes en: deficiente tabiquería, puertas descuadradas, ventanas descuadradas, pisos desnivelados, panderetas sueltas o quebradas, deficiencias en los cierres perimetrales y deficiente o nula aislación térmica, sea en toda la vivienda o el segundo piso, corresponden evidentemente a una falla o defecto en los elementos constructivos de cada una de las viviendas. En efecto, el Manual de Uso y Mantención de la Vivienda de la Cámara Chilena de la Construcción del año 2014, señala a modo ejemplar dentro de estos defectos los siguientes: "cubiertas de techumbres, **ventanas, estructuras no soportantes de muro** y cielo, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, impermeabilizaciones, **aislamiento térmico** y acústico, redes de instalaciones tales como eléctricas, de corrientes débiles, de calefacción, de climatización, de gas, sanitarias, redes húmedas y secas de incendio, sistemas de evacuación de basuras, instalaciones y equipos eléctricos mayores tales como ascensores, equipos de presurización, calderas colectivas y grupos electrógenos". Lo concluido precedentemente es refrendado por el Informe de Situación Actual de fecha 6 de octubre de 2015 emitido por la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la región, el cual señala "En general, las viviendas no presentan a simple vista problemas de tipo estructural", haciendo clara referencia a aquellos defectos concernientes a la estructura soportante del inmueble, tales como cimientos, sobrecimientos, muros soportantes, cadenas, pilares, etc.

44.- Que, asentado lo anterior corresponde pronunciarse sobre la excepción de prescripción opuesta por la parte demandada en contra de la presente acción. Al respecto, es necesario tener presente que conforme al artículo 18 de la L.G.U.C., cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones – según acontece en el caso sublite – la acción para hacer efectiva la responsabilidad prescribirá en el plazo de cinco años. En cuanto al momento desde el cual se debe computar dicho termino, el inciso final de la norma en comento señala "*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*

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

Código: THLBXQNNXRB

inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo".

45.- Que, en la prueba documental acompañada por la parte demandada, Custodia N° 2838-2019, se acompañaron los siguientes Certificados de recepción de obras de carácter parcial, a saber: N° 019 de fecha 22 de enero de 2013; N° 033 de fecha 29 de enero de 2014; N° 88 de fecha 27 de febrero de 2015; N° 091 de fecha 19 de marzo de 2014; N° 156 de fecha 08 de mayo de 2014; N° 184 de fecha 27 de mayo de 2015; N° 187 de fecha 30 de mayo de 2014; N° 235 de fecha 14 de julio de 2014; N° 251 de fecha 14 de julio de 2015; N° 266 de fecha 31 de julio de 2015; N° 323 de fecha 30 de septiembre de 2014; N° 339 de fecha 30 de octubre de 2014; N° 383 de fecha 28 de noviembre de 2014; N° 415 de fecha 04 de diciembre de 2015; N° 444 de fecha 31 de diciembre de 2015; N° 251 de fecha 14 de julio de 2015; N° 406 de fecha 26 de noviembre de 2015; y N° 437 de fecha 24 de diciembre de 2015.

46.- Que, computado el plazo de cinco años señalado precedentemente desde el certificado de Recepción definitiva de Obras más antiguo, este es, el de fecha 22 de enero de 2013, es posible constatar que a la época de interposición de la presente demanda, a saber, el 10 de noviembre del 2016, la presente acción no se encontraba prescrita, habida consideración que el artículo 51 N° 6 de la Ley 19.496 dispone que "*La presentación de la demanda producirá el efecto de interrumpir la prescripción de las acciones indemnizatorias que correspondan a los consumidores afectados*".

47.- Que, en consideración a lo anterior, deberá ser rechazada la excepción de prescripción opuesta por la parte demandada, en primer término, porque el plazo de prescripción aplicable a los vicios que se han constatado en la especie, corresponde a cinco años computados a partir de la fecha de recepción definitiva de las obras, no a tres años según lo sostenido por dicha parte, pues no se trata de fallas o defectos que afecten elementos de terminaciones o acabado de las obras. Además, por expresa disposición de la ley, en el caso de marras la interrupción de la prescripción de la acción indemnizatoria se produce con la sola presentación de la demanda, en otras palabras, la valida notificación de la demanda en el presente litigio no constituye un hecho interruptivo de la prescripción.

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

Código: THLBXQNNXRB

48.- Que, encontrándose establecida la existencia de una falla o defecto en la construcción, corresponde pronunciarse sobre el segundo de sus requisitos, a saber, la existencia de un daño o perjuicio. A este respecto, es menester tener presente que respecto a la determinación o cuantificación del daño, el artículo 51 N° 2 de la Ley 19.496 dispone en lo pertinente que "*en lo que respecta a las peticiones relativas a perjuicios, bastará señalar el daño sufrido y solicitar la indemnización que el juez determine, conforme al mérito del proceso,* ***la que deberá ser la misma para todos los consumidores que se encuentren en igual situación***". En otras palabras, en atención a que la presente acción está destinada a la protección del interés colectivo de los consumidores, definida en el artículo 50 inciso 5º de la Ley 19.946 como "las acciones que se promueven en defensa de derechos comunes a un conjunto determinado o determinable de consumidores, ligados con un proveedor por un vínculo contractual", de tal manera que la determinación del daño indemnizable en el caso de marras deberá realizarse a partir de un análisis global, sin considerar la situación particular de cada uno de los afectados que se hubieren hecho parte durante la secuela del juicio, a fin de establecer una idéntica indemnización para cada uno de los consumidores. Puesto que, según lo constatado en la diligencia de inspección personal, algunos de los propietarios efectivamente realizaron por su cuenta reparaciones en sus viviendas, de las distintas fallas o vicios constructivos señalados precedentemente.

49.- Que, ante la dificultad de establecer el daño pormenorizado, para cada uno de las partes interesadas en el presente litigio, la parte demandante acompañó prueba documental consistente en Informe compensatorio. JC Rol N° C-21.525-2016, SERNAC con INMOBILIARIA GALILEA S.A. DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN. Fallas y defectos de calidad de las viviendas, conjunto habitacional Villa Santa Blanca de Rancagua, de fecha 14 de febrero de 2019, conforme al cual: "*Los perjuicios que surgen como consecuencia de las fallas de calidad o incumplimientos de especificaciones técnicas, se acotaron a los de carácter común y de mayor frecuencia del colectivo de consumidores, tales como, gastos no esperados en energía dada las deficiencias de aislación térmica por un monto equivalente a 0,2% del precio de cada vivienda, así como un "encarecimiento" del hipotecario cuando el inmueble pierde valor por*

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

Código: THLBXQNNXRB

causas ajenas al propietario, y no por su normal depreciación, estimándose una compensación equivalente a 19,68 UF o al 1,4% del precio de la vivienda (0,35% anual durante 4 años) por este concepto, lo que en síntesis ***implica una compensación promedio equivalente al 6,6% del precio de cada vivienda*** *(5% por defectos o fallas de calidad más 1,6% por daño emergente consecuencia de dichos defectos o incumplimientos).*"

50.- Que, debido a la ausencia de otros antecedentes en relación a la cuantificación de los daños o perjuicios, el estudio antes señalado se tendrá como base para el cálculo de los perjuicios, considerando las demás probanzas incorporadas al proceso, como también lo constatado en la diligencia de inspección personal del tribunal. De esta manera, en atención a la naturaleza de los perjuicios y consecuentes molestias y frustraciones ocasionados a los consumidores, por haber adquirido casas con defectos y fallas constructivos, los cuales según los fundamentos señalados precedentemente, se mantuvieron prolongadamente, como es el caso de la falta de aislación térmica, debiendo en consecuencia condenar Constructora Galilea S.A. al pago de una indemnización equivalente al 6,6% del precio de cada vivienda a cada uno de los afectados. Conjuntamente con la indemnización señalada precedentemente, también se debe condenar a la parte demandada a realizar las reparaciones que solucionen en forma efectiva las fallas o defectos constructivos que fueron identificados en cada una de las viviendas, a fin de otorgar una efectiva compensación a las partes afectadas por tales vicios.

51.- Que, conforme a la ponderación conforme a las reglas de la sana critica de los medios de prueba señalados anteriormente, y a partir de las reglas de la lógica, es posible inferir la existencia de un nexo causal entre la existencia de los vicios o defectos constructivos y los perjuicios que se han tenido por establecidos precedentemente, tomando en consideración que si la parte demandada hubiese dado cabal cumplimiento a las especificaciones técnicas de cada uno de los proyectos, no se hubiesen provocado los daños señalados en el informe compensatorio, en efecto, la falta de aislación térmica en el inmueble tiene como consecuencia directa un aumento en el costo de la energía para la calefacción de la vivienda durante el invierno. Asimismo, atendida la existencia de siete vicios de construcción, evidentemente el valor de la vivienda hubiese sido inferior al pagado en su oportunidad.

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

Código: THLBXQNNXRB

52.- Que, asentado lo anterior, es menester dilucidar sobre como la acción cometida por la parte demandada ha afectado el interés colectivo de los consumidores. Para lo anterior, es necesario tener presente que entre otros derechos y deberes del consumidor, el artículo 3º de la Ley 19.496 establece en su literal b) "El derecho a una información veraz y oportuna sobre los bienes y servicios ofrecidos, su precio, condiciones de contratación y otras características relevantes de los mismos, y el deber de informarse responsablemente de ellos". Por otra parte, la disposición en comento en el literal d) prevé "La seguridad en el consumo de bienes o servicios, la protección de la salud y el medio ambiente y el deber de evitar los riesgos que puedan afectarles". Por último, el artículo 12 del mismo cuerpo legal establece que "Todo proveedor de bienes o servicios estará obligado a respetar los términos, condiciones y modalidades conforme a las cuales se hubiere ofrecido o convenido con el consumidor la entrega del bien o la prestación del servicio".

53.- Que, según fue expuesto anteriormente, el Manual de Usuario de la Vivienda a propósito de la aislación señalaba "La aislación de su techumbre ha sido instalada de acuerdo a las especificaciones del proyecto", sin embargo, dicha afirmación no resulta veraz, puesto que las deficiencias referentes a la aislación térmica se prolongaron latamente en la propiedad, debido a que estas ya se encontraban presentes con posterioridad a la entrega de las viviendas. Posteriormente, estas fueron constatadas in situ en la diligencia de Inspección Personal y se mantenían, a lo menos en un 7% de las casas, a la época de realizarse la inspección personal del Tribunal. En relación a las ventanas, dicho instrumento señala "Perfiles con Cámara de Agua. Cuando llueve fuerte se puede acumular agua en el canal inferior de los marcos de las ventanas. Para ello se proporcionan perfiles perforados que permitir la salida del exceso de agua al exterior. Mantenga los canales inferiores de las ventanas y los orificios de drenaje libres de tierra y suciedad para una correcta operación". Sin embargo, según señala el informe pericial un 94% de las casas presenta filtraciones de agua en ventanas y ventanas descuadradas, es decir, que atendida su deficiente instalación estas no están drenando el exceso de agua hacia el exterior de la vivienda, sino, hacia el interior. Referente a las puertas, la página 46 del Manual indica dentro del recuadro titulado "Condiciones de entrega de la vivienda" que "En el acto de entrega de la vivienda, GALILEA verificará que todas las puertas estén en buenas

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

Código: THLBXQNNXRB

condiciones y correctamente ajustadas, reparando los defectos que se presenten, siempre y cuando ellos consten en la respectiva acta de entrega.

GALILEA otorga una garantía respecto de los defectos y fallas en las puertas y cerraduras, en los términos y condiciones que a continuación se indican:

Ajustes

Debido a uso normal de la vivienda, **las puertas pueden requerir ajuste para calzar correctamente**. GALILEA hará dichos ajustes durante los 12 meses siguientes contados desde la entrega de la vivienda…". Según el informe pericial, de las casas inspeccionadas un 97% presenta puertas descuadradas, permitiendo inferir a este Juez, que a lo menos si la demandada cumplió con la garantía ofrecida en este aspecto, lo realizó en forma imperfecta, puesto que a la fecha de realización de la pericia la mayor parte de las casas presentaba este vicio constructivo.

54.- Que, a partir de lo anterior, es plausible concluir que la parte demandada incurrió en una infracción a lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 19.496 en relación a los derechos establecidos en el artículo 3 literales b) y d), atendido que este la parte demandada no cumplió con las condiciones ofrecidas en el referido manual, pues según se ha relatado latamente, este entregó casas que carecían de una adecuada aislación termina, con puertas y ventanas descuadradas, defecto que ocasionaba el libre escurrimiento de las aguas hacia el interior, ocasionando gran humedad dentro de las casas y la consecuente aparición de hongos. Además, muchas de esas fallas y desperfectos se encuentran presentes desde hace larga data, permitiendo a este sentenciador deducir que hasta la fecha, la demandada no se hizo cargo de ellos, o en caso de haberlo realizado, lo hizo en forma imperfecta. Por todo lo anterior, resulta pertinente concluir que el actuar de la demandada ha infringido el interés colectivo de los múltiples consumidores del conjunto habitacional antes señalado.

55.- Que, a mayor abundamiento, conforme a las declaraciones de los testigos que comparecieron por estrados, se tuvo por efectivo que una de las casas al momento de su entrega no presentaba conexión a la red de alcantarillado, circunstancia que con el transcurso del tiempo ocasionó la subida de las aguas servidas hasta la respectiva casa, ocasionando incluso una enfermedad a uno de los habitantes de dicho hogar. Situación que, pese a no ser establecida como un vicio constructivo, pues fue reparado con anterioridad a la fecha del peritaje, evidentemente vulnero el derecho

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

Código: THLBXQNNXRB

de la protección a la salud y medio ambiente, en relación a los consumidores que se encontraban en tal situación.

56.- Que, en suma y conforme a lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 19.496, se impone a Constructora Galilea S.A. o a quien sus derechos represente, una multa a beneficio fiscal ascendente a 50 Unidades Tributarias Mensuales, como suma única.

57.- Que, en nada altera lo resuelto las demás probanzas rendidas por las partes, no pormenorizadas en la presente sentencia.

Y visto lo dispuesto en los artículos 3; 3bis; 12, 13; 23, 52, 53 y demás aplicables de la Ley 19.946; 18, 19 y demás pertinentes de la Ley General de Urbanismo y Construcción; artículos 1545 y siguientes del Código Civil se declara:

I.- Que, se rechazan las tachas opuestas por la parte demandada a folios 253, 254, 259 y 399.

II.- Que, se rechaza la excepción de prescripción opuesta por la parte demandada.

III.- Que, se acoge la demanda colectiva deducida a folio 1, declarándose que Constructora Galilea S.A. ha incurrido en infracción a la Ley de protección al consumidor y la Ley General de urbanismo, afectando el interés colectivo de los consumidores, siendo responsable por los daños ocasionados a los consumidores afectados con ocasión de las fallas o defectos en la construcción en el Proyecto Villa Santa Blanca de la comuna de Rancagua.

IV.- Que, se condena a la parte demandada al pago de una multa a beneficio fiscal de 50 Unidades Tributarias Mensuales.

V.- Que, a título de perjuicios, se condena a la parte demandada a efectuar las reparaciones que solucionen en forma real y efectiva las fallas o defectos en la construcción que presentan los inmuebles del proyecto inmobiliario Villa Santa Blanca, comuna de Rancagua, más el pago de la suma equivalente al 6,6% del valor de cada una de sus viviendas a cada uno de los afectados.

VI.- Que se condena en costas a la demandada.

VII.- Publíquese, en dos oportunidades distintas, en extracto confeccionado por el señor Secretario del Tribunal o quien le subrogue, en un diario de circulación regional, para su notificación a los consumidores, en los plazos señalados en el artículo 54 inciso tercero de la Ley 19.496.

Regístrese, notifíquese y archívese.

Rol C-21.525-2016

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

Código: THLBXQNNXRB

Dictada por don **CRISTIÁN FERNÁNDEZ GONZÁLEZ**, Juez Titular.

Cristian Eduardo Fernández González
Juez
PJUD
Veintitrés de septiembre de dos mil veinticuatro
16:03 UTC-3

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

Código: THLBXQNNXRB