

FOJA: 1062 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 5° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-10228-2016
CARATULADO : CONDOMINIO ALTO FONTOVA /
SOCIEDAD INMOBILIARIA SAN FRANCISCO LTDA

Santiago, veintinueve de Noviembre de dos mil dieciocho

VISTOS:

Que a fojas 1, en el segundo otrosí, comparece doña Lorena Valeska Cabrera Almonacid, Administradora de Edificios, y don Juan Miguel Pacheco Pizarro, empleado, compareciendo como Administradora de la Comunidad y Presidente del Comité de Administración respectivamente, del mismo domicilio de la Comunidad que representan y ambos como representantes legales de la Comunidad Edificio Alto Fontova, de giro de su denominación, domiciliada calle Camino La Cintura N° 1407, comuna de Huechuraba, Región Metropolitana, deduciendo demanda de indemnización de perjuicios en juicio sumario especial, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 18 y siguientes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en contra de a) Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada, domiciliada en Avenida Presidente Jorge Alessandri R. número 20.191, comuna de San Bernardo, Región Metropolitana, en su calidad de propietaria primera vendedora y además en su calidad de empresa a cargo de la construcción del edificio antes mencionado, representada legalmente por el señor Juan Francisco Lorca Mateluna, ingeniero civil, de mismo domicilio que la sociedad que representa; b) En su calidad de arquitecto y encargado del proyecto don Víctor Hugo Ramírez Cifuentes, domiciliado en Avenida Presidente Jorge Alessandri R. número 20.191, comuna de San Bernardo, Región Metropolitana, de acuerdo a las consideración de hecho y derecho que paso expone:

Señala que estando dentro de plazo, demanda a la sociedad y profesional antes mencionados por la responsabilidad legal que les asiste, por los graves daños y perjuicios con motivo de los vicios, fallas y defectos cometidos en la construcción del edificio ubicado en Camino La Cintura N°



«RIT»

Foja: 1

1407, comuna de Huechuraba, Región Metropolitana, así por la calidad deficiente o inapropiada de los materiales e insumos planteados en su ejecución, publicidad engañosa.

Respecto a los antecedentes generales, expresa que en el inmueble donde se ubica el Edificio Alto Fontova, ya individualizado, la Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada, se hace dueña de la propiedad raíz resultante de la fusión que aquella hiciera de la totalidad de los predios originales, según Resolución N°72-2011, de fecha 26 de diciembre del año 2011, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Huechuraba, complementada por Resolución de Rectificación N° 10-2012, de fecha 16 de febrero de 2016. El plano de fusión de lotes se encuentra agregado con el número 47.132 al final del Registro de Propiedad del año 2012 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, dando origen a un nuevo sitio denominado Lote 25 A, guión Uno.

Relata que la comunidad edificio "Condominio Alto Fontova", tal como su nombre lo indica es una comunidad de Edificio que queda ubicada en Camino de Cintura N° 1407, comuna de Huechuraba, que está acogida a la normativa del DFL Número dos de 1959 y a sus modificaciones posteriores y a la ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria y que nace a partir del mes de febrero del año 2013, luego que la Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada, construyera, vendiera y entregara a cada uno de los comuneros y propietarios un departamento correspondiente al proyecto habitacional compuesto por nueve torres "A,B,C,D,E,F,G,H e I", con siete departamentos distribuidos en dos departamentos por piso más un penthouse en el cuarto piso. Por tanto, el total de departamentos de la comunidad es de 63 y sobre la superficie del terreno del condominio existen 114 estacionamientos sujetos a asignación de derecho de uso y goce exclusivo. En el espacio exterior del Condominio se construyó una piscina y una sala para uso múltiples de la comunidad del Condominio.

La construcción del Edificio Alto Fontova se ejecutó de acuerdo al proyecto del señor Arquitecto Víctor Hugo Ramírez Cifuentes y autorizada por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Huechuraba, mediante Permiso de Edificación N° 19, de fecha 9 de abril del año 2012, reducido a escritura pública con fecha 4 de mayo del año 2012, ante el Notario Público



«RIT»

Foja: 1

de Santiago Félix Jara Cadot. La recepción final del edificio fue otorgada por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Huechuraba, mediante certificado N° 128, de fecha 16 de agosto del año 2013.

Sostiene que como consecuencia de una serie de errores, vicios, fallas y defectos en la construcción del Edificio Alto Fontova, así como en los materiales e insumos empleados en su ejecución, todos ellos claramente imputables a la negligencia con que en su ejecución y utilización actuaron los demandados -según se detalla a continuación, y que acreditará en la correspondiente oportunidad procesal-, la comunidad del mencionado edificio ha sido víctima de una infinidad de daños y perjuicios, así como de innumerables problemas, molestias y desagradados, algunos de ellos derivados del incumplimiento, por parte de la demandada Inmobiliaria y Constructora de lo prometido vender, según se acreditará con folletos de publicidad del edificio. -

Más aún, los copropietarios, arrendatarios, residentes y personal que presta servicios en el edificio, e incluso cualquier tercero que acceda o ingrese al él, se encuentran indefectiblemente expuestos a seguir sufriendo pérdidas, detrimentos y menoscabos, tanto en el ámbito de lo personal (vida, salud, y seguridad de cada una de dichas personas), así como en el de lo material (conservación y mantención de sus bienes), y dentro de este último, no solo respecto de los bienes comunes del edificio, sino también de los bienes de dominio individual de cada cual.-

Asegura que según se acreditará en la etapa probatoria de este juicio, la Comunidad Edificio Alto Fontova, presenta una serie de vicios o defectos de construcción, de los cuales los más graves y urgentes, según informes emitidos por distintos profesionales especialistas en la materia se describe a continuación y se acompañan en el primer otrosí de esta presentación. Los vicios, fallas y desperfectos en la construcción ocasionados a raíz del incumplimiento legal de los demandados, se pueden clasificar de la siguiente manera:

1.- Sistema Eléctrico Áreas Comunes: Dentro de todos los desperfectos y vicios en la construcción derivados de la responsabilidad legal de los demandados, las deficiencias existentes en la instalación eléctrica de las áreas comunes y en cada departamento, son sin duda uno de los



«RIT»

Foja: 1

problemas más importantes a sancionar y resarcir, ya que desde el proyecto inicial, la respectiva fiscalización de la autoridad, ejecución, entrega y hasta el día de hoy, dichos problemas no han sido resueltos por la empresa demandada.

En particular, de acuerdo a los Reportes Técnicos de Servicios realizados por la empresa IGEL-CUCC Ltda. con fecha 23 de septiembre de 2015 (N° 4427) y 7 de Octubre de 2015 (N° 4027) y aprobado en la misma fecha por el Sr. Ernesto Buccioni Reyer, Ingeniero en Ejecución Eléctrica, Licencia A, SEC N° 9.062.256-0, todo complementado por otros informes realizados que se acompañaran en su respectiva oportunidad procesal, el sistema eléctrico de los espacios comunes del Condominio Alto Fontova, comuna de Huechuraba, presenta una serie de desperfectos los cuales se detallan en el mismo reporte antes señalado, el que se acompaña en el primer otrosí de esta presentación.

Expresa que citando a los propios Reportes Técnicos y tal como se evidencia en las dependencias del Condominio Alto Fontova, dichos desperfectos se traducen en los siguientes problemas:

1.1.-Fallas en el Empalme Eléctrico, Tableros Generales y Tierra de Protección de SC.

1.2.-Fallas en los Tableros de Distribución Departamentos.

1.3.-Fallas en el Tablero General de Distribución.

1.4.-Fallas en Canalizaciones, Conductores y Cableados.

1.5.-Fallas en Artefactos y Centros de Consumo.

1.6.-Fallas en el Club House.

1.7.-Fallas en la Bomba de la Piscina.

1.8.-Filtración del agua lluvia entrando a las cámaras eléctricas subterráneas, se acumula debido a que la cámara no cuenta con un sistema de drenaje agua lluvia.

Asegura que cada una de estas fallas se describen en parte en los reportes que se acompañan en el cuarto otrosí de la demanda, más otros medios de prueba que acompañará en la respectiva oportunidad procesal, lo cual refleja el inminente peligro de ruina, incendio y accidente que existe tanto para las personas que habitan o transitan en el Condominio como también para los propios bienes del edificio a raíz del incumplimiento de la



«RIT»

Foja: 1

demandada, junto con el empobrecimiento de la calidad de vida de los copropietarios. Dichos informes, además de reflejar los daños en el sistema eléctrico de los espacios comunes del Condominio, elaboran un reporte detallado de los materiales y mano de obra requerida para arreglar dichos problemas.

Los informes eléctricos acompañados no contemplan obras civiles como tabiquería, papel mural, loza en caso de rompimientos, lo mismo techos. Esto es que debido a que los ductos eléctricos no son de la sección correspondiente, es decir el grosor de los cables que deben ser de 2,5 mm, son sólo de 1,5 mm. Esto produce que el ducto por el cual debe ir debe tener un mayor diámetro y para lograr lo mismo además de cambiar los cables se debe cambiar la tubería eléctrica, debiendo realizarse por parte de los profesionales y técnicos un rompimiento de muralla y tabiquería para detectar las fallas y reemplazar la irregularidad. Tampoco contempla la compra de un generador.

Expone que a modo de ejemplo y para especificar aún más las fallas y desperfectos existentes en los espacios comunes del Condominio, puede citar la conclusión y recomendación del Reporte Técnico de Servicios N° 4027, aprobado por el Ingeniero Eléctrico Sr. Ernesto Buccioni, señalando: “La inspección de los tableros eléctricos de distribución de servicio común evidencian: “La necesidad de labores de limpieza y mantenimiento”. Especialmente importante es ello en el Tablero General de SC. Portería, que presenta evidencias de fallas eléctricas previas, con deterioro de componentes de un tablero mal concebido. Adicionalmente a lo anterior, es importante la apropiada redistribución de circuitos de altos consumos. Con la apropiada rotulación de circuitos conforme al uso, por la cantidad de equipos a ser conectados en celebraciones, con medición de consumos reales y realización de equilibrio de Fases en los circuitos de cada tablero, para optimizar la capacidad instalada en cada uno de ellos y evitar la operación de la protección general por sobrecargas, por sobre las parciales.

La condición de canalizaciones debe cambiarse ya que las instalaciones embutidas originales son inapropiadas. Como también en el cableado deben efectuarse ordenamientos y normalizaciones con cambio de conductor, puesto que el existente ya perdió su vida útil y ya está



«RIT»

Foja: 1

cristalizado, partiendo por los alimentadores generales que llegan por urbanización eléctricas de áreas comunes, y a continuación en las llegadas a Tablero por losa radier y de allí arranques a equipos de iluminación exterior de la piscina que están en corte en el tablero.

La malla de tierra se chequeó en su estado puesto que esta es la única del condominio y no como debería existir una para cada uno de los servicios o empalmes solicitados. También se hace notar que esta malla no está termo fusionada, sino que sus conexiones está realizada con alambre de 2,5 mm, lo que contrapone con la Norma Reglamento y disposiciones vigentes.

Equipos de iluminación requieren revisión, mantenimiento y en eventual cambio.”

2.- Sistema de Seguridad. Red Húmeda, Sensores Incendio, Alarmas y Citofonía. Respecto a este punto expone que tal como lo reflejan en parte los respectivos Informes Técnicos e Informe de Bomberos, ambos acompañados en esta presentación, además de señalar que por norma, al existir un incendio o riesgo de uno, se debe cortar el sistema eléctrico por medio de una persona que corte el interruptor general, por ende al no haber electricidad, las bombas de agua potable quedan sin funcionar, ya que no existe generador eléctrico en el Condominio que lo haga. Las bombas no estarían funcionando, por ende las mangueras contra incendio ubicado en el “shaft” de cada piso no se podrían utilizar, impidiendo que un particular o bomberos apaguen el fuego.

Asimismo, existen fallas en los sensores de incendio y alarmas. El sistema instalado y comprado a la demandada es un sistema a “full control”, pero instalados por los eléctricos de la constructora de manera deficiente trae como consecuencia mal funcionamiento.

En cuanto a la Citofonía, al igual que el caso de sensores “full control” anteriormente descritos, no responde por garantías al ser instalados por la constructora, debiendo reemplazar el central, re-cablear y cambiar varios citofonos fuera de servicio.

3.-Sistema de Agua Potable: Este sistema actualmente está en mantenimiento por la empresa ADD España Limitada y ya en las visitas efectuadas ha hecho ver las serias deficiencias en tablero de fuerza, bombas,



Foja: 1

ausencia de grupo electrógeno, estanques sucios y con tapas antihigiénicas y no estancas, etc. La parte eléctrica de este sistema también por el Ingeniero Eléctrico Ernesto Buccioni, señalando que el sistema actual origina un pésimo servicio y mala calidad del agua. Importante es destacar que al no existir grupo electrógeno de respaldo sumado a que la red húmeda está conectada a los mismos ductos abastecedores de agua potable, en caso de incendio y corte de luz el condominio no cuenta con este vital elemento. Aquí hay que agregar la imposibilidad de ingreso de carros de bombas y emergencia por pendientes y accesos fuera de norma.

4.- Acceso Vehicular y Pavimentos: Esta anomalía fue informada y reclamada por todas las administraciones anteriores del Condominio y respaldada por informe de bomberos y prevencionistas de riesgo.

4.1.-Accesos por Avenida Pedro Fontova: La actual pavimentación contigua a línea oficial no cumple con la norma de pendiente produciendo daño a vehículos no permitiendo su uso en un 100%. Esta condicionante produce que el portón de acceso sólo se abra al 50 % para evitar daños a vehículos.

4.2.-Acceso y curva hacia área estacionamientos de visitas: La gran pendiente en un tramo de apenas un par de metros origina al igual que el anterior el daño a vehículos acrecentado por una curva pronunciada y con riesgo de colisión a terraza departamento A 102. También se observa hundimiento estacionamiento de visita N° 5.

4.3.-Pavimentos área estacionamientos sector central: A pesar de tener pendientes no tan pronunciados estos pavimentos se ven afectados de escurrimiento de aguas provenientes de jardinera sector superior la que ocasiona superficies resbalosas y estéticamente feas con peligro de resbalamiento daños a los usuarios.

4.4.-Pavimentos sector estacionamientos nivel superior: Debido al problema de aguas lluvias, los estacionamientos se han visto afectados de manera considerable, reflejo de ello son una serie de hundimientos existentes en los estacionamientos, muy probablemente por una compactación de terreno deficiente y mala calidad. Esta situación se observa claramente en estacionamiento 53 y 54 sector superior el cual se observa en proceso de hundimiento y con grietas profundas y visibles. Esto debido a lo anterior y



«RIT»

Foja: 1

acrecentado por los trabajos de movimiento de tierra de construcción alledaña que además produjo el debilitamiento de cerco perimetral el cual se encuentra “débil” y proclive a su caída con el consiguiente peligro para los residentes y vehículos estacionados. Esta misma situación afecta a estacionamiento de visita colindante a sala de bombas agua potable el cual presenta fracturas y hundimiento.

Señala que la Administración del Edificio encargó la realización de un estudio topográfico con perfiles longitudinales y transversales para el estudio de pendientes y solución al problema. Este estudio arroja que las pendientes y taludes de franja acceso vehicular y acceso a estacionamientos no cumplen con las especificaciones produciendo deterioro de vehículos y peligro de colisión con departamento A 101.

Agrega que en cuanto a los estacionamientos estos presentan hundimientos, agrietamientos provocados por una deficiente compactación y una carpeta asfáltica muy delgada fuera de norma. Se presenta hundimiento y trizaduras en estacionamientos visitas y sector terraza superior (línea de estacionamiento sobre piscina), también los estacionamientos bajo torres E a I se encuentran hundidos y quebrados. Existe un estacionamiento lado edificio contiguo el cual se está hundiendo con riesgo inminente de colapsar con el peligro de vidas humanas.

5.-Sistema de Aguas Lluvias y Alcantarillado: Durante las primeras lluvias de escasa intensidad durante el año 2013 y a la fecha, se observa filtración a pared norte de salón comunitario y la inundación de bodegas de las torres A hasta E.

Sostiene que al respecto es importante acotar lo siguiente:

5.1.- Señala que de acuerdo a los planos que se acompañan en la respectiva oportunidad procesal, se observa que la red de evacuación aparentemente existente consta de una red de tubería de PVC (material fácilmente endeble y frágil) que descargan en dos aparentes drenes de 3x20x4 metros de profundidad, situados a los costados del predio cercanos a accesos vehicular. Esta red de evacuación se alimenta de 3 canaletas en superficies cuyo detalle es el siguiente:

i)La primera situada en patio estacionamiento superior torre norte de oriente a poniente con una sección de 12x5 cm y con 5 cámaras de



inspección de material plástico. La superficie de esta canaleta está protegida por una rejilla metálica con fijaciones pernos tipo “allen”.

Consecuencia: Las escasas lluvias con el consiguiente escurrimiento de aguas producen que el poco caudal y recepción de estas aguas sea suficiente para su rebalse produciendo acumulación de agua que desborda hacia niveles inferiores como la piscina contaminándola y filtraciones a salón comunitario. También las cámaras de inspección de material plástico, se encuentran rotas al no estar diseñadas para peso vehicular.

Expresa que el anterior Comité de Administración con las fotos y pruebas respectivas, reclamó ante la demandada, la que realizó una solución no apta y con soluciones “parches” como la “eliminación” de la cámara de inspección situada sobre el salón comunitario, y produciendo la rotura del sello asfáltico con la consecuencia descrita. Posteriores escasas lluvias han vuelto a producir filtraciones afectando la pintura y superficie del salón descrito.

ii) La segunda red a la vista es una canaleta situada al borde de pasillo accesos torre sur de igual sección que la primera, no permitiendo un adecuado escurrimiento de aguas. Esta canaleta cuenta con escasos dos desagües hacia tubo de 110 cm de diámetro bajo la superficie.

Consecuencia: La escasa lluvia del año pasado produjo el rebasamiento de este subsistema sumado al escurrimiento de niveles superiores produciendo inundación de las bodegas situadas en los niveles inferiores de cada edificio. Las áreas de bodega no cuentan con cámaras de evacuación de aguas por lo que la eliminación de agua por inundación se hace imposible. Este suceso produjo deterioro en los enseres que los residentes mantienen en las respectivas bodegas. Gestión: El comité saliente con las fotos y reclamo respectivo ante la Inmobiliaria hizo que esta última elaborara un proyecto de solución de aguas lluvias, solo para esta sección sin considerar la anterior del nivel superior, la que fue sometida a una revisión por una empresa especializada al efecto, que realizó un cálculo hidráulico y con una conclusión en la cual especifica que la solución ofrecida es insatisfactoria y no cumple con los requerimientos hídricos calculados. Se acompaña solución ofrecida por la demandada y el “plano” de ejecución, el cual no satisface ni elimina la mediocridad de la



Foja: 1

instalación. Esta solución ofrecida por la Inmobiliaria San Francisco Limitada contempla la instalación de una canaleta en sector medio de pasillo peatonal con el consiguiente deterioro de la estética e incomodidad para la circulación. Curiosamente la empresa demandada a través de postventa ofreció “sacos de aserrín” ante eventuales inundaciones.

La anterior administración del edificio hizo ver estos aspectos a la inmobiliaria la que ha insistido en realizar “trabajos de aguas lluvias” sin adjuntar planos ni cálculos que garanticen una solución real y satisfactoria, exigiéndole que cualquier solución a los problemas que nos afectan sean respaldadas por los planos y memorias de cálculo que correspondan. Asimismo, es de consenso de todo el comité de administración, que los trabajos deben ser realizados por especialistas profesionales y directamente supervisados por el comité.

iii) Finalmente la tercera red visible de evacuación está en sector norte estacionamiento de visitas, la cual al igual que las anteriores se muestra deteriorada, mal instalada e ineficaz para su cometido. La administración para no acrecentar el problema ha realizado la limpieza de canaletas a la vista y cámaras las que se encuentran tapadas con su capacidad de operación restringida.

Por último señala que la Administración ha iniciado el estudio y catastro por ingenieros especialistas para tener los antecedentes necesarios para eventuales medidas y acción a seguir. Se acompaña Informe realizado por la empresa SANISERVICE Limitada con fecha 17 de agosto de 2015, en que el ingeniero constructor, señor René Ortega Reyes, da cuenta de todos los desperfectos en el sistema de aguas lluvias y alcantarillado existentes en el Condominio como consecuencia directa de los vicios en la construcción emanados de la demandada.

6.- Cierre Perimetral y Terraza Norte: Los cierres perimetrales son los de menor grosor existentes en el mercado de fibrocemento los que tienen nula capacidad de protección. Esto se comprobó durante la noche en que fueron afectados por la intromisión de personas ajenas durante la noche rompiendo fácilmente y horadando para penetrar al condominio. Además, se observan mal instalados y sin contar con las fundaciones adecuadas que garanticen su firmeza y solidez. Frente a este hecho y dado el inminente



«RIT»

Foja: 1

peligro de robo, la administración inmediatamente ocurrido el hecho, reclamó y exigió a la demandada la reparación de los muros dañados los que provisoriamente fueron tapados con placas de madera y la promesa de restablecer los módulos dañados. A la fecha la demandada no cumple con lo acordado.

El cerco eléctrico no funciona ya que las mallas de protección que instaló la constructora lo deterioraron rompiendo líneas e inutilizándolo.

Terraza natural posterior a torre norte. Esta terraza a pesar de tener un cercometálico que delimita un pasillo de servicio posterior a torre norte, se encuentra cubierta por árboles en sector superior que impiden la visión de cámaras de seguridad otorgando facilidades para que personas ajenas puedan acceder al condominio. También el muro medianero superior de la misma calidad que los laterales no ofrecen ninguna seguridad y contención, encontrándose rotos y con peligro de derrumbe. Hay que tener presente que en sector superior tenemos el caudal del estero El Carmen que ante eventuales crecidas puede fácilmente sus aguas producir desbordes con consecuencias inimaginables.

7.- Salón Comunitario: El salón comunitario producto de la mediocridad en sistema aguas lluvias, más la precaria condición de pavimentos, presenta filtraciones permanentes. Aquí hay que tomar en cuenta que la demandada principal eliminó una cámara de inspección aguas lluvias, como “una solución” pasando a llevar sellos y posible rotura de losa salón comunitario.

8.- Jardineras con filtraciones, grietas y deterioro en las fachadas comunes.

9.- Acceso a pasillos deteriorados, quebrados y con residuos de construcción desde la entrega del Condominio.

10.- Red de incendio, repararon mal en el mes de junio de 2014.

Asegura que además, el edificio presenta una serie de otros graves defectos constructivos y problemas de entrega deficiente e incompleta por parte la demandada, que se presentaron desde la entrega misma del edificio y que jamás han tenido solución por parte de ellas:

1- Piscina: Filtraciones de agua hacia el tablero eléctrico de sala de bomba de misma piscina.



«RIT»

Foja: 1

2.-Pintura fachada exterior del edificio en distintas tonalidades con notaria visibilidad de contraste ya que las pinturas no son de la misma calidad.

3.-Regadío: Inundación de Bodegas. La inmobiliaria al entrar al Condominio realizó un hoyo profundo en la tierra en el sector de cercano a la torre B, pasa cuando se encienden los regadores se inundan las bodegas. La Inmobiliaria arregló pero quedo peor.

4.-Escaleras en patios exteriores, sector piscina, pasillos principales, acceso a estacionamientos, sin barandas de sujeción.

5.-Escalera interior de cada una de las torres sin goma u otro material antideslizante.

6.- Barandas de protección para ingreso a la piscina, no cuenta con un cierre de seguridad para niños.

7.-En el área de estacionamiento del edificio no existe ningún tipo de señaléticas, sea esta de seguridad o de tránsito general.

8.-Tableros eléctricos y caja de terminales sin advertencia de peligro.

9.-En los estacionamientos N° 53 y N° 54 existe un inminente riesgo de contacto eléctrico por cerco instalado a baja altura.

10.-Detectores de humo en malas condiciones de funcionamiento.

11.-Luces estacionamientos.

Sostiene que obviamente que todos los trabajos de reparación que se exigen a la demandada deben incluir la pintura de muros y cielos en la zonas señaladas y la extracción de los escombros que se produzcan y una garantía de la calidad de los trabajos realizados por un tiempo prudente.

Continuando con el análisis de la norma antes invocada, ya habiendo acreditado la legitimación activa y pasiva de los intervinientes, como asimismo el alcance objetivo de los vicios o defectos, de la construcción/proyecto inmobiliario vendido/entregado deben avocarse al análisis jurídico de los hechos y su encuadre en el derecho, razonamiento en virtud del cual demostraran que los demandados deben y tiene que indemnizar todos los daños y perjuicios provocados, monto que se deberá determinar en la etapa procesal correspondiente.

En cuanto al derecho expresa que la responsabilidad de la Inmobiliaria Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada, como



Foja: 1

propietaria primera vendedora y en su calidad de empresa constructora del edificio mencionado emana de lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y en términos generales, en las normas que sobre responsabilidad extracontractual establecen los artículos 2314 y siguientes del Código Civil, especialmente los artículos 2003 regla 3º, 2324 y 2329 del mencionado Código.

El profesor don Hernán Corral Talciani, señala, en la revista Gaceta Jurídica N° 223, página 31, que este régimen de responsabilidad presenta las siguientes características:

a) Es un régimen unitario que se aplica cualquiera sea la víctima, tanto el contratante que encargó como el tercero transeúnte o el adquirente posterior a la obra.

b) Siendo un régimen unitario, sostenemos que se aviene más con el sistema de responsabilidad extracontractual y, por ende que, de manera supletoria se aplicarán las reglas propias de esa responsabilidad (artículos 2314 y ss., CC.).

c) Se establece un sistema de culpa presunta. Es decir, la sola comprobación de que la ruina proviene de una falla o vicio en la construcción exime al actor de probar culpa. La carga de la prueba del caso fortuito o del hecho de un tercero que puedan exonerar al demandado, recaerá en éste.

d) Pueden ser demandados por el perjudicado tanto el constructor como los proyectistas (o arquitectos). Aunque la norma parece restringirse a los contratos de construcción sumaalzada, la norma del artículo 2324 del C.C. extiende su régimen a todo edificio cualquiera sea la modalidad del contrato de construcción.

Sostiene que al respecto, el mismo profesor sostiene que “conforme al artículo 2003, regla tercera del Código Civil, el empresario constructor debe responder por los vicios de construcción, comprendiéndose dentro de estos, no solo los vicios del proyecto, esto es, aquellos que provienen del incumplimiento por parte del profesional competente de las obligaciones inherentes a la función de diseñar y concebir la obra, al igual que los vicios de dirección técnica de la obra, en que incurra el profesional al que se le ha encargado la supervigilancia y dirección general de las labores de ejecución



Foja: 1

material de la obra (Por responsabilidad civil de los empresarios constructores y arquitectos por ruina o construcción defectuosa de edificios”, Hernán Corral Talciani, Profesor de derecho de la Universidad de Los Andes, artículo publicado en Revista de Derecho y Jurisprudencia, año 1995, Tomo III, página 47 y siguientes).

También, en la misma línea, el profesor don Enrique Barros Bourié, en su obra “Tratado sobre la Responsabilidad Extracontractual”, señala que “es particularmente importante en materia de responsabilidad por construcciones atender al hecho objetivo que le da lugar no se refiere primeramente a una conducta de los responsables, sino a la calidad de lo construido, lo que vale tanto para el art. 2003 regla tercera del Código Civil, como para el artículo 18 de la LGUC. De este modo lo determinante para dar por configurada la responsabilidad del constructor no es la calificación de su conducta, sino de lo construido o edificado a la luz de un estándar de calidad esperado por el público. (Obra citada, pág. 773)

Señala después el profesor Barros (pág. 774), que el concepto de vicio empleado por el Código Civil presenta también una cercanía con el defecto empleado por el art. 18 de la LGUC. Se puede entender por defectuoso el bien que no responde a las expectativas legítimas de calidad y de seguridad que tiene una persona razonable o bien, aquel estado de una cosa que objetivamente no responde a los estándares vigentes de calidad en el arte u oficio respectivo.

Por su parte, conforme a lo dispuesto en el artículo 2329 del Código Civil: “Todo daño que pueda imputarse malicia, negligencia a otra persona, debe ser reparado por ésta”

Señala que de esta forma, según las normas de responsabilidad extracontractual, todo daño debe ser reparado, incluida la pérdida de un beneficio (o lucro cesante) o gastos ocasionados por los vicios o defectos de construcción de un edificio, (o daño emergente), y también el daño extrapatrimonial. Ahora bien, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil, su parte se reserva el derecho para discutir la especie y monto de los perjuicios causados en la etapa de cumplimiento incidental del fallo.



«RIT»

Foja: 1

Por último hace presente que en conformidad a lo dispuesto en la ley 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, publicada en el Diario Oficial de 16 de diciembre de 1997, y que en la materia que interesa se aplica en la especie, según resulta de lo dispuesto en el artículo 23 de esta Ley, en su carácter de Administrador de la Comunidad del Edificio, tiene la facultad para representar en juicio a los copropietarios, con las facultades del inciso 1° del artículo 7° del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes tanto a la administración como a la conservación del Condominio sea que aquellas se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros. Asimismo, conforme a esta disposición, goza de la facultad de poder ejecutar todos los actos de administración y conservación de los bienes comunes, y todos aquellos de carácter urgente, sin recabar previamente el acuerdo de asamblea.

En virtud esta normativa, goza de la facultad para reclamar en este juicio de todos los daños y perjuicios causados en los bienes comunes del Edificio, con motivo de los vicios de construcción ya reseñados.-

Por lo expuesto solicita tener por deducida demanda en juicio sumario de indemnización de daños y perjuicios en contra de la Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada, en su calidad de propietaria primera vendedora y además en su calidad de empresa a cargo de la construcción del edificio antes mencionado, representada legalmente por el señor Juan Francisco Lorca Mateluna y en su calidad de Arquitecto y encargado del proyecto, a don Víctor Hugo Ramírez Cifuentes, acogerla y declarar que los demandados incumplieron las obligaciones derivadas de la ciencia o arte de construcción, y en consecuencia se declare:

1) La efectividad de los daños y perjuicios patrimoniales que se demandan producidos a consecuencia directa e inmediata de la imperfecta ejecución de los procesos constructivos en el edificio que representa;

2) Declarar que los demandados deben responder solidariamente a indemnizar los daños y perjuicios causados con motivo de la construcción deficiente del Edificio; perjuicios que se determinaran en la etapa de cumplimiento incidental del fallo:

3) Que debe obligárseles de igualmente en forma solidaria, al pago de las costas procesales y personales causadas.



«RIT»

Foja: 1

A fojas 334, se llevó a efecto la audiencia de estilo, con la asistencia de ambas partes.-

La parte demandada Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada, presentó escrito en el cual solicitó se tuviera como parte de la audiencia y que rola a fojas 280 y que en lo principal deduce excepción dilatoria de ineptitud del libelo, del artículo 303 N°4 del Código de Procedimiento Civil, fundado en:

UNO.- Errónea mención al representante de la empresa demandada. Respecto de la individualización del representante de la empresa, Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada, Rol Único Tributario N° 88.963.400-6. Se indica como representante de la misma a don Juan Francisco Lorca Mateluna, pero el representante de la empresa no es la persona antes individualizada, sino que es don Francisco Ignacio Lorca Mateluna.

DOS.- Contradicciones en el cuerpo del escrito de demanda y su vago petitorio. Existe confusión en determinar si lo que se está demandando es una indemnización de perjuicios o la reparación por medio de trabajos de los daños que supuestamente existan y sean de responsabilidad de su representada. En una primera lectura uno podría llegar a la convicción de que se está demandando la indemnización de perjuicios, lo que se colige de lo siguiente:

Se indica en el petitorio de la demanda lo que sigue:

A.- Declarar la efectividad de los daños y perjuicios patrimoniales que se demandan producidos a consecuencia directa e inmediata de la imperfecta ejecución de los procesos constructivos en el edificio que represento.

B.-Declarar que los demandados deben responder solidariamente a indemnizar los daños y perjuicios causados con motivo de la construcción deficiente del Edificio; perjuicios que se determinarán en la etapa de cumplimiento incidental del fallo.

C.-Que debe obligárseles de igual manera en forma solidaria, al pago de las costas procesales y personales de la causa.

Agrega que existe una supuesta claridad en el requerimiento indemnizatorio de la demandante, pero al momento de leer el cuerpo principal del libelo existe una evidente contradicción en esto.



«RIT»

Foja: 1

Específicamente en su página 12 y luego de realizar una supuesta enumeración de defectos constructivos, se indica: “Obviamente que todos los trabajos de reparación que se exigen a la demandada deben incluir la pintura de muros y cielos en las zonas señaladas y la extracción de los escombros que se produzcan y una garantía de calidad de los trabajos realizados por un tiempo prudente”.

Sostiene que se habla de una obligación de efectuar trabajos de reparación de manera directa a los supuestos desperfectos y no de una obligación de indemnizar. A pesar de que su parte esta llana al cumplimiento de lo que determine el Tribunal, en el evento de que sea responsable, no es lo mismo pedir una indemnización a modo equivalente de cumplimiento de una obligación, a efectuar trabajos de reparación.

La parte demandada Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada en el escrito de fojas 280, en el segundo y quinto otrosí contestó la demanda, solicitando su rechazo de acuerdo a los siguientes fundamentos:

Alega oposición perentoria de transacción realizada.

Señala que con fecha 30 de mayo de 2014 se suscribe una Transacción entre la empresa demandada, debidamente representada por don Francisco Lorca Mateluna, RUN 6.639.227-9 con la demandante de autos, Condominio Alto Fontova, representada en esa ocasión por don Matías Ruz, RUN N° 13.930.816-6, Diego Fernández, RUN N° 23.461.809-1, Luis Hernández, RUN N° 10.454.199-2, Pablo Miranda, RUN N° 15.744.256-9, todos en su calidad de Miembros del Comité de Administración y don Daniel Zeltzer, como su Administrador.

Asegura que la Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada ejecutó, todas las mejoras solicitadas por la Comunidad en los espacios comunes y además pagó a la Comunidad Alto Fontova la suma de \$5.000.000.- mediante cheque Serie B14 número 5423410 del Banco BCI, para precaver un litigio eventual y por concepto de aporte a la Comunidad, la cual declaró que lo recibía a su entera conformidad. Para solemnizar y asegurar lo anterior se firmó por las partes una Transacción, ante Notario con fecha 30 de Mayo de 2014. En dicho acuerdo las partes señalaron que “renuncian a toda clase de acciones, tanto civiles como criminales, que, recíprocamente,



«RIT»

Foja: 1

pudieren asistirles, y que emanen de los hechos antes referidos, otorgándose el más amplio y completo finiquito."

Las reparaciones ejecutadas fueron las siguientes:

Piscina.

1.-Se instaló interruptor de iluminación de la piscina en Club House.

2.-Se analizó la instalación de fibra de vidrio como alternativa y en la que CFL (Constructora Francisco Loca) se comprometía a aportar el 50% de la cotización adjunta al documento.

3.-Se extendieron claves de los focos para hacer reemplazos de ampolletas.

4.-Se instaló infografía de Reglamento de la piscina.

5.-Se revisó el funcionamiento de las duchas y se mejoraron.

6.- Se instaló piedra pizarra en receptáculos de ducha.

7.-Se repararon tubos de agarre que presentan óxido.

8.-Se revisaron adquisiciones reposeras.

Club House.

1.- Se solucionó bajado de aguas lluvias.

2.-Se cambiaron ventanas proyectantes por ventanas correderas.

3.-Se cambiaron ventanas en los dos baños por correderas y con ventilación superior.

4 - Se bajó una challa del baño que indicó la Administración.

5.- Se cambió cubierta de post formato por granito.

6 - Se proveyó de 4 mesas y 16 sillas para el Club-House.

Sostiene que las reparaciones y aportes indicados en relación a los puntos antes expuestos se ejecutaron en tiempo y forma por su representada, y en el evento improbable de que puedan existir hoy, ello solo se debería a la falta de cuidado y de mantención que ejecute sobre dichos bienes la demandante de autos.

Alega la falta de legitimación pasiva.

Esa parte viene en oponer la excepción perentoria de falta de legitimación pasiva, en lo que respecta a la supuesta calidad de Empresa Constructora de su representada del Condominio Alto Fontova, como se alude en diversas partes del libelo de demanda y sobre todo en los argumentos de derecho de la misma. La empresa que es la responsable de la



«RIT»

Foja: 1

construcción del condominio es la Sociedad Constructora Francisco Lorca Limitada y no la Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada, lo que está señalado en todos los contratos de compraventa de los departamentos, los que se acompañarán durante el proceso, con lo cual la eventual responsabilidad en una calidad de “constructora” de su mandante, no es efectiva

Señala que para los efectos de contestar la demanda, en todos sus aspectos, se hará cargo de todas y cada una de las alegaciones vertidas en el libelo de la Comunidad Condominio Alto Fontova, en adelante CAF, y en el mismo orden de reclamación, y además de otros hechos no demandados:

Alcances previos e intervención de la SEC en el condominio.

Expone que se acompaña carta respuesta a Comunidad Alto Fontova por parte de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, SEC, ORD N°0820 CC 1272735/DOC 1067924 de fecha 21 de Enero del 2016, en la que se da respuesta a reclamo del Sr. Juan Miguel Pacheco Pizarra, Presidente de la Comunidad CAF, Incidente, N°151110-00210 de fecha 30.11.2015.

De la respuesta al Condominio por parte de la SEC a este reclamo, es necesario destacar los siguientes argumentos entregados por ellos:

a) “En los Departamentos observados, su instalación eléctrica interior está funcionando sin ningún problema técnico y además no se aprecian señales de quemaduras ocurridas en los mismos tableros de distribución examinados.”

b) “No obstante lo anterior, faltan barras de distribución en los tableros escogidos para dicha inspección.”

c) “ Además se aprecian en algunos conductores de salida de las cargas leves cristalizaciones.”

Sostiene que por otra parte, en carta de la Soc. Constructora Francisco Lorca Ltda., constructora del Condominio, por encargo de la Inmobiliaria vendedora, dirigida a los copropietarios del Condominio Alto Fontova, con fecha 14.10.2015, se indicó a todos los Copropietarios que están llanos a solucionar todas las mejoras propuestas por la SEC para mejorar la instalación eléctrica interior de dichos inmuebles, es decir cableados y distribución a través de barras. En dicha carta se adjuntaron



«RIT»

Foja: 1

fotos de tableros eléctricos ya mejorados anteriormente, para que eligieran aceptar la revisión y mejoramiento a coordinar con la Inmobiliaria vendedora a sola solicitud de cada copropietario. Posteriormente, solo algunos copropietarios aceptaron su oferta.

d) La carta SEC al Condominio señala textualmente, “Con respecto a la instalación eléctrica interior revisada por este organismo de Control (SEC), data su inscripción desde el mes de junio y julio del año 2013, por ende su uso es mayor a los 2 años y que por lo tanto sus artefactos se van deteriorando con el tiempo y requieren una mantención adecuada como corresponde”.

e) en el punto 5) la SEC señala "De acuerdo a lo anterior, cabe tener presente lo dispuesto en el Artículo 139°, del D.F.L. N°4/20.018 del mes de mayo del 2006, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, más conocido como Ley General de Servicios Eléctricos, LGSE, que “es deber de los propietarios de instalaciones eléctricas de uso privado, mantenerlas en buen estado y en condiciones de evitar peligro para las personas o cosas”

f) Por último la SEC informa y recomienda al Condominio, que “Deberían ponerse en contacto a la mayor brevedad posible y darles todas las facilidades del caso a la empresa vendedora de las Torres de departamentos en comento, para que corrijan los defectos de dichas instalaciones eléctricas interiores, en los Departamentos ubicados en Pedro Fontova N° 8076, comuna de Huechuraba.”

g) Firma dicha carta el Sr. Mariano Corral González, Jefe Depto. Técnico de Inspecciones Eléctricas, por Orden del Superintendente.

Agrega que ahora, da respuesta, en el mismo orden, a todos los supuestos defectos señalados en el Reporte Técnico Eléctrico INGELBUCC de don Ernesto Buccione, presentado por la demandante.

1. Sistema eléctrico áreas comunes.

1.1 Fallas en el empalme eléctrico, tableros generales y tierra de protección (de servicios comunes).

Expresa que todo Empalme eléctrico es ejecutado y mantenido por la Compañía Eléctrica Chilectra S.A. Las fallas atribuibles a su funcionamiento deben ser notificadas a Chilectra S.A. con el número de cliente. Por lo



«RIT»

Foja: 1

tanto, la Inmobiliaria vendedora no tiene injerencia en esta parte de la instalación. Todos los Tableros fueron ejecutados e instalados bajo la Normativa actual vigente Nch 4/2003. Las posibles fallas en los tableros se deben solo a una falta de mantenimiento, reapriete de conexiones y aseo o limpieza, cuya ejecución es de responsabilidad de la Administración para garantizar un correcto funcionamiento. Esto se ratifica por SEC, en su ORD antes mencionado. Respecto del Reporte Técnico INGEL-CUCC Ltda., contratado por la demandante, puede puntualizar lo siguiente respecto de sus observaciones:

a.-Se indica por la demandante que el tablero carece de rotulación exacta de identificación y clara de circuitos y diagrama unilineal que muestre la interconexión entre ellos, así como la ubicación relativa del tablero dentro de la instalación total de la propiedad.

Todos los Tableros eléctricos, de cada copropietario y de los espacios comunes, fueron entregados a los copropietarios y a la primera Administración del Condominio el año 2013, quien recibió conforme, con todo su rotulado y diagramas unilineales. Posteriormente, el Tablero común se volvió a revisar con el copropietario Sr. Matías Ruz, Ingeniero Civil y Presidente de la Comunidad CAF en ese periodo, el día 16 de mayo 2014, quien recibió dicho tablero mejorado y conforme el día 30 de mayo 2014, como consta en Actas de Recepción de Trabajos en Espacios Comunes con esas fechas, con firma del Sr. Ruz.

b) Se señala por la demandante que el tablero presenta evidencia de cortocircuito previo, que dejó inutilizadas borneras y con evidencias de recalentamientos de conductores en sectores del gabinete.

El recalentamiento de los conductores o del punto de conexión en borneras se produce solo por falta de un correcto mantenimiento y reapriete, ya que todo tablero está sometido a esfuerzos electromecánicos que sueltan dichas conexiones. La Administración del Condominio debe, a lo menos, efectuar una buena mantención de todos los Tableros Eléctricos en forma semestral y aplicar lo recomendado por la SEC en su carta a CAF, punto I°, Letras f) y g).

c) Se aprecia, según se señala en el informe técnico en que se basa la demanda, gran cantidad de polvo acumulado sobre las protecciones



«RIT»

Foja: 1

eléctricas, barras de distribución, borneras y extremo inferior de gabinete. Ello denota falta de mantenimiento apropiado antes de ser entregado.

El Tablero Eléctrico fue entregado a la Administración el año 2013 y recibido conforme por dos Comités de Administración en distintas oportunidades, ya señaladas. Reitera que la Administración debe a lo menos efectuar una mantención de todos los Tableros en forma semestral y aplicar lo recomendado por la SEC, punto 1º, Letras f) y g).

Dichas obligaciones de ejecutar buenas mantenciones y mantener sin polvo las protecciones eléctricas, son de la Comunidad y Administración del Condominio, y en ningún caso de su representada.

d) Se aprecia según la demandante, en el informe antes aludido, una cantidad de conductores fuera de Norma utilizados como puente de alimentación eléctrica de los automáticos, en los tableros de cada departamento.

Señala que la Inmobiliaria ofreció a toda la Comunidad y a la Administración mantener y aprovechar de mejorar sus tableros eléctricos en carta del 14.10.2015. En principio un grupo de ellos aceptaron su oferta de mejorar sus tableros eléctricos y quedaron muy conformes. Pero posteriormente, luego de varios días, y muy extrañamente, sin explicación alguna, ningún otro copropietario aceptó su oferta. Nunca entendieron esta extraña actitud. Presume que la propia Administración inhibió al resto de los Copropietarios.

Posteriormente, en Enero de 2016, la propia SEC, luego de visitar algunos departamentos, recomienda en su Resolución 0820, punto 6: “deberían ponerse en contacto a la mayor brevedad posible y darles todas las facilidades del caso a la Empresa Constructora de las torres de departamentos en comento, para que corrijan los defectos de dichas instalaciones eléctricas interiores”. Aun así, con esta recomendación señalada por la máxima autoridad eléctrica, muchos copropietarios nunca aceptaron su oferta.

Ante esta extraña situación, sólo les cabe suponer que la Administración no comunicó debida y eficientemente la misiva de la autoridad, ni tampoco la propia de ella.



Foja: 1

e) Accesibilidad del tablero está obstaculizada por varios elementos de Limpieza, según indica la demandante, lo que impide su rápido acceso para interrumpir manualmente el suministro ante alguna condición de emergencia.

Asegura que este queja es absurda, pues es clarísimo que es deber de la Administración mantener despejados los accesos a tableros, libres de elementos inflamables y que entorpezcan su rápido acceso. Su representada entregó el Condominio hace tres años, consecuentemente es imposible que sea su obligación mantener esos espacios despejados.

1.2 Fallas en tableros de distribución de departamentos.-

Sostiene que en este punto es necesario resaltar que los Tableros de Distribución de los Departamentos están fabricados de acuerdo a Norma Nch 4/2003 y que no presentan fallas atribuibles a su fabricación. Dichas posibles fallas se producen por la vida útil de las protecciones que lo componen tomando en consideración el tiempo de más de tres años de funcionamiento que llevan dichos Tableros. Por lo tanto, la mantención de los Tableros Eléctricos de los Departamentos son de responsabilidad, costo y cargo de cada Copropietario. Mediante carta de la Inmobiliaria a todos los copropietarios de CAF del 14.10.2015, y a posterior sugerencia de la misma SEC, se ofreció a todos los copropietarios efectuar mejoras en sus tableros instalando barras de distribución y un ordenamiento del cableado interno, además de una limpieza y reemplazo de las protecciones que presentarían mal funcionamiento. En principio muchos de ellos aceptaron su oferta de mejorar sus tableros y quedaron muy conformes, pero posteriormente, luego de varios días, y muy extrañamente, otros copropietarios rechazaron su oferta, negándonos el ingreso a sus departamentos para ejecutar lo recomendado por SEC en su Resolución, punto 6, la que indicaba: "deberían ponerse en contacto a la mayor brevedad posible y darles todas las facilidades del caso a la empresa Constructora de las torres de departamentos en comento, para que corrijan los defectos de dichas instalaciones eléctricas interiores."

1.3 Fallas en el tablero general de distribución.-



«RIT»

Foja: 1

Expone que respecto del Reporte Técnico IGEL-CUCC Ltda., contratado por la demandante, puede resaltar lo siguiente sobre sus observaciones:

a) Para conectar las protecciones eléctricas, éstas deberían ser alimentadas por puentes eléctricos realizados desde barras tetrapolares donde las fases se conexionan a los diferentes circuitos.

Se ofreció a cada Copropietario mejorar este ítem en carta de fecha 14 de octubre de 2015 y según se recomienda en resolución SEC ORD N° 0820 CC 1272735/DOC 1067924 punto 6. Como ya se dijo varias veces, muchos copropietarios aceptaron y les ejecutaron dichos trabajos a conformidad de ellos. No obstante, otro grupo de comuneros nunca aceptó su oferta. Aún hoy no entiende el porqué de esa extraña y súbita decisión.

b) Se requiere un mantenimiento preventivo apropiado, antes de que se ocasionen más fallas y generando sobrecalentamiento de bornes de conexión de los automáticos y quema de conductores.

Como ya se explicó anteriormente, en resolución SEC, punto 6, se indica “Con respecto a la instalación eléctrica interior revisada por este organismo de Control, data su inscripción en éste desde el mes de junio y julio del año 2013, por ende su uso es mayor a los 2 años y por tanto sus artefactos se van deteriorando con el tiempo y requieren una mantención adecuada como corresponde”.

Una vez más, es evidente y obvio que esta mantención de los Tableros Eléctricos de espacios comunes le corresponde ejecutarla únicamente a la Administración del Condominio, y en ningún caso a la Inmobiliaria.

1.4 Fallas en canalizaciones, conductores y cableados.

Todas las canalizaciones y conductores cumplen lo indicado en la Normativa vigente, en lo que dice relación con materialidad, diámetros y radios de curvatura, capacidades máximas de transporte de corriente y cantidad de conductores por ductos.

Respecto del Reporte Técnico IGEL-CUCC Ltda. presentado por la demandante, podemos puntualizar lo siguiente respecto de sus observaciones:



«RIT»

Foja: 1

a) Los circuitos de alumbrado están apropiadamente canalizados, embutidos por cielo y aquí el PVC 16 mm es el apropiado, sin embargo en las bajadas a los equipos de iluminación se aprecia falta de uso de cordón RV-K. Adicionalmente a ello, no se aprecia aterrizaje de los chasis de los equipos de iluminación metálicos en base a tubos fluorescentes.

El cordón utilizado para la conexión de las lámparas cumple lo establecido por la Norma y es técnicamente procedente dado el uso que se le da. El cordón RV-K es de uso para trabajos a la intemperie, bajo agua o directamente enterrado en el terreno natural, lo cual no es ninguno de los anteriores casos supuestos. Respecto del aterrizaje de los equipos, éstos se efectúan mediante la regleta de conexiones que poseen de fábrica, no siendo necesario un aterrizaje adicional. Por tanto, no corresponde este reclamo.

b) Se indica en la demanda que se aprecia sobre el cielo tendido de conductores sin canalización, lo que aparte de estar en contravención a la Norma representa riesgos adicionales para las instalaciones.

Se ofreció a la Comunidad mejorar este ítem en carta del 14.10.2015 y según se recomienda en resolución SEC ORD N°0820 CC 1272735/DOC 1067924 punto 6 se indica “deberían ponerse en contacto a la mayor brevedad posible y darles todas las facilidades del caso a la empresa Constructora de las torres de departamentos en comento, para que corrijan los defectos de dichas instalaciones eléctricas interiores”. Como ya se dijo, lamentablemente muchos no han aceptado su oferta.

c) Se indica en la demanda que “existe iluminación en base a focos normales en sala de basura lo cual se contrapone a la seguridad y la Norma puesto es esta sala es catalogada como zona húmeda, acá debería estar instalados focos herméticos.”

La Norma define Zona húmeda como: “Recintos en los cuales el vapor de agua del aire alcanza una concentración tal que se producen condensaciones en cielos y paredes, pero no se alcanzan a formar gotas ni se produce impregnación de ellos”. Esto no aplica a la sala de basura pues, dada su arquitectura, ventilaciones, etc, no existe vapor de agua ni menos condensación, por lo cual no es exigible a su representada una iluminación de la sala de basura con focos herméticos.



«RIT»

Foja: 1

d) Los circuitos de enchufes presentan cableados no conformes a Norma, en términos de calibres de conductores, colores de cables y existencia de tierra de protección en cada centro o terminal de enchufe.

Como ya se ha señalado reiteradamente, los circuitos respetan lo indicado en la Norma. La demandante debió ser más específica sobre cual circuito no la cumple.

e) Se indica en la demanda que mientras que circuitos están conectadas diecisiete luminarias hay otros que cuentan tan solo con ocho. Los alimentadores del tablero muestran un consumo superior a la capacidad total del interruptor general instalado que protege la línea.

La distribución de cargas es parte del diseño del proyecto, el cual se enmarca dentro de la normativa vigente en lo que dice relación con cantidad de centros por circuitos y aplicación de factores de demanda y factores de diversidad.

f) Se requiere, según indica la demandante, una medición de Aislación de conductores como el del hi-pot de alimentadores generales desde TGFAYC por una empresa especializada.

La Administración está en todo su derecho de realizar estas mediciones para garantizar el buen funcionamiento de la instalación como se indica en Artículo 139 del D.F.L. N°4/20.018 del mes de mayo del 2006. De hecho, es su deber y responsabilidad el hacerlo para mantener en buena forma las instalaciones eléctricas. No nos consta que éstas se hayan realizado.

g) Solicitar una Fiscalización aleatoria tanto a los Departamentos como a los Espacios Comunes, por parte de SEC.

Es evidente y hasta mal intencionado, que aunque haya llegado con posterioridad, la Administración no haya informado al autor de este Informe Eléctrico del Ing. Eléctrico Ernesto Buccioni, sobre la existencia de la carta SEC tantas veces antes mencionada. Reiteramos una vez más, la SEC ya realizó esta inspección a los departamentos de CAF, y la Resolución de ésta fue informada categóricamente a través de ORD N°0820 CC 1272735/DOC 1067924 de fecha 21 de enero del 2016, la que fue entregada a la Administración y suponemos que también a todos los Copropietarios.



Además, ésta no es la vía legal ni idónea para requerir la intervención de la SEC, sino que existe una vía administrativa para poder hacerlo. Esto lo efectuó la Comunidad CAF mediante una denuncia y cuyos resultados constan en el documento de la SEC tantas veces antes mencionado, y que concluye que no existe ningún desperfecto en las instalaciones interiores de los departamentos y que además alude a que su mantención durante el transcurso de los años es de exclusiva responsabilidad de los copropietarios o la Administración del Condominio.

1.5 Fallas en artefactos y centros de consumo.

a.- Se indica en la demanda que enchufes de servicio de consumos relevantes lo constituyen los ubicados en Kitchenette y cocina, que energizan horno, microondas, hervidor de agua y refrigerador, cuyos consumos en caso de uso simultáneo de artefactos pudieran generar condición de sobrecarga al circuito.

Asegura que los circuitos fueron diseñados según indica la Norma, aplicando los factores de demanda y diversidad.

El artículo 4.1.17.2 de la Normativa Chilena Eléctrica 4/2003 define: “Factor de Demanda: Es la razón, definida sobre un período de tiempo dado, entre la demanda máxima de la instalación o sistema y la carga total conectada. Se entenderá por carga total conectada a la suma aritmética de las potencias nominales de los artefactos o componentes de la instalación. Se puede también aplicar esta definición a partes de la instalación o sistema”.

El artículo 4.1.18. de la Normativa Chilena Eléctrica 4/2003 precisa: "Factor de Diversidad: Es la razón entre la suma de las demandas máximas individuales de cada una de las subdivisiones de una instalación o sistema y la demanda máxima de la instalación o sistema completo”.

En conclusión, y de acuerdo a las normas señaladas, los circuitos se encuentran en conformidad con las Normas.

b.-Se imputa por la demandante, que los equipos de iluminación fluorescente presentan algunos tubos apagados. Al revisar y cambiar uno de estos equipos con detención se aprecia dificultad para re-encenderlos tras el reemplazo de tubos. Ello amerita revisión de componentes del equipo (ballast y terminales de tubos) que presentan evidencias de deterioro por recalentamiento.



«RIT»

Foja: 1

Nuevamente explicamos que esto se debe al deber, no cumplido por la Comunidad ni por la Administración, de efectuar las debidas mantenciones. El Condominio fue entregado operativo y conforme hace más de tres años.

Según la Resolución SEC antes mencionada, en su punto 6, se indica: "Con respecto a la instalación eléctrica interior revisada por este organismo de Control, data su inscripción en éste desde el mes de junio y julio del año 2013, es decir, su uso es mayor a los 2 años y por ende sus artefactos se van deteriorando con el tiempo y requieren una mantención adecuada como corresponde".

1.6 Fallas en el club house

Señala que como se explicó tantas veces, en Resolución SEC, punto 6, se indica: "Con respecto a la instalación eléctrica interior, revisada por este organismo de Control, data su inscripción en éste desde el mes de junio y julio del año 2013, por ende su uso es mayor a los 2 años y por ende sus artefactos se van deteriorando con el tiempo y requieren una mantención adecuada como corresponde".

Una vez más, es evidente y absolutamente obvio que esta mantención de los Tableros Eléctricos de espacios comunes le corresponde ejecutarla únicamente a la Administración del Condominio, y en ningún caso a la Inmobiliaria.

2.- Sistemas de seguridad: red húmeda, sensores incendios, alarmas y citofonía.

2.1. Red Húmeda.

Expone que cada Torre de CAF cuenta con un sistema de Red Húmeda de control de amagos de incendio. Este sistema se ubica en shafts de medidores de agua potable y se encuentra rotulado con la leyenda "Red Húmeda".

Se indicó en el Manual del Propietario para este Condominio, el que acompañará, el procedimiento que se ha de aplicar en caso de incendio. En este caso se debe desenrollar completamente la manguera de lona antes de dar el agua y luego dirigirse al lugar de amago. El pitón le permitirá dirigir el agua en forma de chorro o disperso. Dicho sistema está diseñado para controlar amagos y principios de incendio y en ningún caso para siniestros



«RIT»

Foja: 1

mayores, por lo que frente a cualquier eventual peligro o amago de incendio, cada propietario, arrendatario y/o usufructuario deberá llamar a Bomberos. Para efectos de acreditar la correcta instalación de la misma, el cuerpo de Bomberos de Conchalí-Huechuraba hizo recepción de estas instalaciones.

Es obligación de la Comunidad el preocuparse de la mantención y revisión periódica de este sistema.

El artículo 4.3.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones precisa que en las edificaciones que corresponda, se deberán considerar estanques de agua potable y un sistema de redes para la provisión de agua que se denominará red de incendio, de conformidad a las exigencias mínimas previstas en el Reglamento de Instalaciones Domiciliarias de Agua Potable y de Alcantarillado (RIDAA) aprobado por D.S. N°50 del Ministerio de Obras Públicas, de 2002, y sus modificaciones.

Expresa que en cuanto a la normativa aplicable a esta materia.

El artículo 53° del Reglamento de Instalaciones domiciliarias de aguas, establece que en toda edificación, se deberá considerar un sistema de redes para la provisión de agua, que se denominará red de incendio.

a.-Red Húmeda. En los inmuebles destinados a la reunión de personas tales como hospitales, comercio, escuelas, industrias, edificios públicos, deportivos y otros destinados al mismo efecto, así como también en los edificios de tres o más pisos se deberá considerar para utilización contra fuegos incipientes, una boca de incendio de 25 mm como mínimo por piso, conectada al sistema de distribución de agua del edificio.

b.-Red Seca. En los edificios de siete o más pisos de altura se deberá instalar una red seca para agua independiente de la red de distribución de agua para el consumo.

Conforme a la norma aquí citada, las Torres del Condominio Alto Fontova son de sólo 4 pisos, por lo cual no operan las menciones de este artículo, sino que corresponde solamente la exigencia para la instalación de Red Húmeda que ya contempla el Condominio.

Además, se acompaña Certificado de Bomberos de Inspección Técnica del Sistema Contra Incendios del 03 de Mayo 2013. En dicho documento don Cristian Riady Acuña, Comandante del Cuerpo de



«RIT»

Foja: 1

Bomberos de Conchalí-Huechuraba, certifica que la Oficina de Servicios Externos de dicha institución ha realizado una última visita, luego de varias, de inspección al Condominio Alto Fontova, ubicado en calle Pedro Fontova N° 8076, comuna de Huechuraba, Región Metropolitana. Se indica en el mismo, que los extintores y gabinetes han sido instalados en conformidad con las exigencias establecidas en la normativa vigente, y también cuentan con Red Húmeda.

Por tanto no corresponde este reclamo,

2.2 y 2.3 Sensores de incendio y alarma.

Expone que ¿Cuándo es obligatorio contar con sistemas detección de incendios y alarma?

El artículo 4.3.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones dispone: "En todo edificio de 5 o más pisos de altura cuya carga de ocupación sea superior a 200 personas, se deberá instalar un sistema automático que permita detectar oportunamente cualquier principio de incendio y un sistema de alarma que permita, en caso de emergencia, alertar a los usuarios en forma progresiva y zonificada según convenga".

Sostiene que como se ha señalado, las Torres del Condominio Alto Fontova son de sólo 4 pisos, por lo cual no operan las menciones de este artículo.-

El día 10 de Mayo de 2014 se realizó reunión de revisión completa del sistema contra incendios, en presencia de los señores Rodrigo Barra, presentándose como Asesor Técnico de CAF, y el Sr. Matías Ruz, como Presidente de la Comunidad CAF, en la que se recibió todo conforme y con el sistema funcionando. Se acompañará Acta de dicha reunión.

2.4 Citofonía.

El Condominio cuenta con un sistema de Citofonía Modelo Videx el cual conecta directamente a cada Departamento con la Portería.

Expresa que se entregó funcionando en perfectas condiciones. Si hoy tuviera problemas, solo sería por un eventual mal uso y falta de cuidado y mantención por parte de la Administración en el transcurso de los tres años de entrega del mismo. A la fecha, su representada no ha tenido conocimiento, ni información de problemas en este sistema, como tampoco la actora detalla en que departamentos existen estas supuestas deficiencias.



3. Sistema de agua potable.

Asegura que el sistema de impulsión de agua potable fue instalado por la empresa Hidroservicio Ltda., de reconocida experiencia y trayectoria en el rubro, y entregado al Condominio, y recibido conforme por la primera Administración, con un correcto funcionamiento. Todo lo anterior según normativa y requerimientos del caso.

En relación a la obligación de instalar un Grupo Electrónico que eleve agua potable y/o ventile o ilumine recintos, la Norma 4.3.7 de la OUGC señala que solo en los edificios de siete o más pisos serán obligatorios. Además se nos acusa de serias deficiencias en Tablero de Fuerza, Bombas, Estanques sucios, Tapas antihigiénicas y no estancas y que la parte eléctrica origina un pésimo servicio y mala calidad del agua.

No corresponde dicha acusación, pues todo fue diseñado y recepcionado según normativa, y a entera conformidad del Condominio, en su oportunidad. Las mantenciones de estos equipos son de absoluta responsabilidad de la Administración del Condominio.

Además se denuncia la imposibilidad de ingreso de Carros Bombas al CAF. No procede esta absurda acusación, pues el Condominio cuenta con dos accesos separados de más de cinco metros de ancho cada uno por los cuales a diario salen e ingresan numerosos autos, pudiendo ingresar y salir dos autos al mismo tiempo. Por tanto, perfectamente pueden acceder y salir sin dificultad alguna los Carros Bomba. Además ambos accesos cuentan con Recepción conforme por parte de Bomberos de Conchalí - Huechuraba, la que también acompañan.

4.- Acceso vehicular y pavimentos.

4.1- Accesos.

Por Avenida Pedro Fontova: La demandante señala: "que la actual pavimentación contigua a línea oficial no cumple con la norma de pendientes produciendo daños a vehículos no permitiendo su uso en un 100%. Esta condicionante produce que el portón de acceso sólo se abra al 50% para evitar daños a vehículos".

Ambos accesos del CAF, tanto por Av. Pedro Fontova como por Camino de Cintura, tienen Recepción de Obras por parte de la Dirección



«RIT»

Foja: 1

de Transito de Huechuraba según certificado del 24 de mayo de 2013 y por parte del SERVIU, según certificado del 12 de Junio de 2013.

Efectivamente, en el acceso por Av. Pedro Fontova la unión de la pendiente de la vereda del BNUP y la pendiente del asfalto interior del acceso, genera que al final del costado norte del Portón los automóviles muy bajos raspen y/o topen con el pavimento. En todo caso, y ante esta realidad, la Inmobiliaria ha ofrecido en innumerables ocasiones a la Comunidad del CAF, mejorar ese sector del mencionado acceso, como consta en correos y cartas, pero lamentablemente aún no han recibido respuesta alguna por parte de la Administración. Tampoco tienen conocimiento de que algún vehículo haya resultado dañado, esto dado que los muy bajos acceden evitando el sector.

4.2 Acceso y curva hacia área de estacionamientos de visitas.

Así se construyó este acceso con curva y asimismo se entregó a conformidad de la Administración. Se encuentra en buen estado luego de más de tres años de uso. No se incumple con la Normativa. Además, en tres años jamás recibieron ninguna queja sobre este tema.

4.3 Pavimentos área estacionamientos sector central.

Los pavimentos asfálticos se encuentran hoy en buen estado, habido el uso intenso por más de tres años.

4.4 Pavimentos sector estacionamientos nivel superior.

Los pavimentos asfálticos fueron recibidos conforme y aún están en buen estado, habida consideración del uso intenso por más de tres años. Cualquier daño existente, por falta de mantención, es de exclusiva responsabilidad de la Administración.

Sin perjuicio de lo anterior, y en el evento que existan perjuicios para los propietarios del derecho de uso y goce exclusivo de los estacionamientos en superficie números 53 y 54, estos últimos son los legitimarios activos para ejercer la acción y/o los titulares de dichos derechos y no la Comunidad del Edificio Alto Fontova. Por lo cual, es improcedente dicha alegación en este proceso.

5. Sistema de evacuación de aguas lluvias y alcantarillado:

La demandante señala, "Durante las primeras lluvias de escasa intensidad durante el año 2013 y a la fecha, se observa filtración a pared



«RIT»

Foja: 1

norte de salón comunitario y la inundación de bodegas de las torres A hasta E."

El Condominio CAF cuenta con un sistema de absorción de aguas lluvias indicado en sus Planos de Arquitectura y Especificaciones Técnicas el que fue aprobado y recibido por la Dirección de Obras Municipales de Huechuraba.

El sistema de Evacuación de Aguas Lluvia del Condominio, se compone de una red de tuberías que conducen las aguas lluvias que caen desde las techumbres de los Edificios y sobre pavimentos, hacia varios drenes de infiltración. Estos drenes deben ser mantenidos anualmente infiltrando productos químicos especiales para desengrasar sus paredes. No les consta que lo haya ejecutado la Administración.

Señala que en cuanto al funcionamiento de los pozos de infiltración de aguas lluvias, éste ha funcionado perfectamente en estos últimos tres años.

Otro asunto es que exista un muro del Salón Multiuso que acusa humedad leve proveniente del terreno adosado detrás de este. Ya se ejecutó una solución, que dio buen resultado. Si nuevamente se ha humedecido dicho muro, lo pueden solucionar en cuanto lo soliciten y les permitan el acceso, que tienen prohibido desde hace varios meses, por la Administración del Condominio.

Que haya ingresado agua a un sector de Bodegas en subterráneo, en Julio de 2014 y no en 2013 como señala la demandante, obedece a que el sistema de recolección se vio sobrepasado por aguas lluvias, y sólo en un sector del pasillo del Módulo 1, generando, la entrada de aguas lluvias, en poca cantidad, y sólo al sector Bodegas de las Torres B y C y no de todas las nueve Torres como señala la demandante. Cabe señalar que esto ha ocurrido solo en situaciones muy puntuales, en una o dos oportunidades en tres años, justo en fechas de grandes lluvias en Santiago, especialmente en momentos de máxima lluvia, por ejemplo, 15 mm, de agua caída en tan solo una hora, el día 23 de Agosto 2014. Solo en ocasiones como la anteriormente descrita ha ingresado agua lluvia a los pasillos de bodegas ubicadas en subterráneo y así también ha ocurrido en muchos sistemas de



«RIT»

Foja: 1

aguas lluvias de la ciudad de Santiago en muchos proyectos inmobiliarios residenciales.

Cuando se generaron estos ingresos de aguas lluvias al pasillo de bodegas, se vieron afectados solo dos copropietarios, con a lo más un centímetro de altura de agua en sus bodegas. A ambos clientes se les atendió de manera eficiente, y sólo uno de ellos solicitó a la Inmobiliaria un Acuerdo de Compensación, el que se practicó y quedó firmado por las partes.

La Inmobiliaria siempre ha estado dispuesta a mejorar este sistema para evitar el ingreso de aguas a Bodegas, para lo cual envió una propuesta concreta al Comité de Administración liderado hoy por don Juan Miguel Pacheco.

Lamentablemente jamás han recibido respuesta afirmativa autorizando dicha mejora. Además, les han impedido sistemáticamente el acceso para ejecutar las mejoras planteadas por ellos. Si bien pueden presentarse muchas opciones de solución, no les han permitido ejecutar la suya, ni aún a modo de prueba, afectando así a sus propios comuneros y quitándoles la posibilidad de validar su propuesta y así evitar cualquier daño futuro en forma definitiva. Todo lo anterior consta en innumerables correos y cartas que se acompañan.

Asegura que ante la constante negativa de la Administración para otorgar a su representada el ingreso y la ejecución de los trabajos ofrecidos, sugirieron a la Administración, para solucionar en forma provisoria este problema de aguas lluvias, mediante la manera más fácil y simple, esto es instalando saquitos con aserrín y/o arena frente a las escaleras que acceden a las Bodegas, con lo que, a pesar de la precaria solución, si se logró impedir el acceso de aguas a bodegas, cuando llueve mucho en poco tiempo.

Por último, es muy importante señalar que no hay constancia de ningún tipo de mantención y limpieza de los sistemas de evacuación de aguas lluvias por parte de la Administración, el que por cierto requiere mantención, revisión y limpiezas periódicas.



«RIT»

Foja: 1

Acerca del Alcantarillado, como lo denuncia este título 5.-, no han recibido reclamo alguno, y les consta que este no presenta problemas de ninguna especie.

6.- Cierre perimetral y terraza norte. Los cierres perimetrales son los de menor espesor en el mercado. Esta acusación no es correcta, pues los cierros prefabricados, tipo Bull-Dog, o placas de cemento prefabricadas, son de amplia utilización en el mercado chileno, y las instaladas en CAF cumplen con las mismas características de todas las empresas proveedoras de este producto. En cuanto al posible ingreso de personas extrañas al Condominio, basta con subirse a 3 o 4 peldaños de una escalera y saltar al interior, esto porque los cercos no tienen más de 2,10 metros de altura, al igual que casi todos los cercos de la ciudad.

Los muros, o mejor dicho, cierros de placas de fibrocemento del deslinde de la parte superior norte del Condominio deben ser mantenidos por la Comunidad, y muy especialmente porque se encuentran en la ladera inclinada del cerro, por lo que el suelo de fundación se meteoriza y deteriora año a año, con las lluvias

En cuanto a la solicitud de reponer una placa del cierro, si la Administración, luego de haberlo solicitado, les hubiera permitido ingresar al Condominio para repararles ese daño, y aún cuando fue causado por terceros, y teniendo en cuenta que la Constructora está construyendo en el terreno vecino, con gusto su representada lo hubiera ejecutado.

En relación a la parte posterior, norte del Condominio, puede informar que los árboles fueron plantados mucho tiempo antes que la instalación de cámaras por parte de la Administración, por lo que si sus hojas han crecido y molestan, perturban o preocupan, pues lo más lógico es que el deber y responsabilidad de podar estos árboles es de la propia Administración del Condominio y en ningún caso de su representada.

7. Salón comunitario.

Expresa que conforme a la Transacción celebrada con la Comunidad CAF con fecha 30 de Mayo 2014 ya mencionada y acompañada, se recibieron seis puntos de mejoras al Salón Multiuso, los cuales todos fueron recibidos conforme por la Administración. Dentro de estos puntos se incluyó



«RIT»

Foja: 1

las bajadas de aguas lluvia para impedir el acceso de humedad a través del muro norte del Salón, lo cual quedó solucionado en esa oportunidad.

Agrega que cualquier fisura en las losas de hormigón armado, no las han detectado ni se les ha comunicado la aparición de alguna.

En ambos reclamos su representada ha estado, está y seguirá disponible para reparar y mejorar lo que le corresponda por Ley, siempre y cuando se le permita ingresar al Condominio, lo cual no ha ocurrido en varios meses.

8. Jardineras con filtraciones, grietas y deterioros en fachadas comunes.

Algunas jardineras de fachadas ubicadas en departamentos del piso cuarto superior requieren de mantención para asegurar su estanqueidad. Algunos copropietarios han permitido el acceso para repararlas y/o mantenerlas, pero lamentablemente, otros no.

9. Acceso a pasillos deteriorados, quebrados y con residuos de construcción desde la entrega del condominio. Todos los pasillos comunes fueron entregados en perfecto estado, tanto por su forma como sus revestimientos cerámicos u otros.

Acerca de los pasillos de acceso a las Torres, es evidente que puedan aparecer hoy cerámicas o revestimientos quebrados, puesto que a través de estos pasillos circulan todas las personas, como así también los carros con cargas de elementos pesados al momento de las mudanzas. Por lo anterior, dicha mantención o reparación corresponde a la Administración.

10. Red de incendio.

Expresa que este punto ya se aclaró y explicó anteriormente.-

11. Otros ítems

11.1 Piscina: Filtraciones de agua hacia el tablero eléctrico de sala de bomba de misma piscina. La piscina fue construida y equipada por la empresa AQUA SYSTEM S.A. de reconocido prestigio en el rubro.

Señala que según Acta de Diligencia de fecha 04 de noviembre de 2014 efectuada por don Mauricio Bertolino Rendic, Notario titular de la Notaría de Santiago con asiento en la comuna de Huechuraba, con sus respectivas fotografías, certifica respecto de la piscina que "se encontraba llena de agua; ésta se encontraba limpia; la pintura del fondo se apreciaba



Foja: 1

en buen estado; las bombas impulsoras del agua funcionaban y las escaleras metálicas (dos) y el pasamanos metálico (uno) instalados se encontraban en buen estado".

Respecto del borde de la piscina de material sólido, se encontraba en buen estado. Cuando se cambió la bomba se reparó el ducto eléctrico roto que filtraba el agua de riego hacia la sala de bombas.

11.2 Pintura fachada exterior.

Relata que todas las pinturas para exteriores fueron adquiridas al mismo proveedor. Es natural que este tipo de pintura, tipo martelina aplicable en forma de arpillera, contenga leves diferencias entre un paño y otro, dada su aplicación artesanal, por distintos maestros pintores, y el clima.

11.3 Regadío, inundación de bodegas

Asegura que nunca antes han recibido reclamos por el sistema de regadío, ni tampoco se les ha informado que el agua de riego acceda a las Bodegas. Por lo demás, es necesario señalar que evidentemente todo sistema de regadío requiere ajustes y mantenciones permanentes, especialmente para ajustar el direccionamiento y lanzamiento de las aguas desde los aspersores.

11.4 Escalera exterior. Escaleras en patios exteriores, sector piscina, pasillos principales, acceso a estacionamientos, sin barandas de sujeción.

Por diseño y normativas del proyecto, algunas escaleras no requieren barandas o pasamanos. En caso de existir alguna escalera que lo necesite, su representada puede instalarla a sola petición y permiso para acceder por parte de la Administración del Condominio, el cual se les ha negado sistemáticamente. Además, este ítem fue aprobado por la DOM de Huechuraba, y posteriormente observado y recibido conforme en su momento por la Comunidad.

11.5 Escalera interior. Escalera interior de cada una de las torres sin goma u otro material antideslizante. Es muy importante tener presente que todas las escaleras de las Torres poseen una cerámica antideslizante, siendo de las más rugosas que existen en el mercado. De esta forma, no se requiere la colocación de gomas en su superficie, debido a su rugosidad. En consecuencia, el material rugoso no necesita bandas de goma antideslizantes.



«RIT»

Foja: 1

Acerca de la protección para personas ciegas, se instalaron tres huinchas antideslizantes en cada descanso de la escalera, tal como lo señala la normativa aplicable.

En todo caso, las cerámicas antideslizantes deben ser mantenidas con aseos regulares para impedir la acumulación de polvo sobre ellas, para no eliminar el efecto rugoso de estas.

Este ítem del Condominio fue recibido a conformidad de la primera Administración y tampoco ha tenido su representada conocimiento de ningún daño ni accidente ocurrido en más de tres años de uso.

Expresa que este ítem también fue recibido conforme por la DOM de Huechuraba

11.6 Barandas de protección para ingreso a la piscina, no cuenta con un cierre de seguridad para niños.

Sostiene que de acuerdo a las fotografías del Acta Notarial que se acompaña, se puede constatar fielmente que la piscina posee un cierre completo para la seguridad de todos los habitantes del CAF. En relación a una separación de niños y adultos esta no fue exigida por la SEREMI de Salud. Además el proyecto fue aprobado de esta forma y luego recibido conforme por la SEREMI de Salud y por la DOM de Huechuraba.

11.7 Normativa relativa al sistema de señalización.

El artículo 4.2.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones indica.- “Señalética de Evacuación. Todas las vías de evacuación y sus accesos deben identificarse mediante señales de gráfica adecuada. En cada caso deben contemplarse las señales necesarias para facilitar la evacuación de los ocupantes hasta el exterior, minimizando cualquier posibilidad de confusión durante el recorrido de escape en situaciones de emergencia.

La Dirección de Obras de Huechuraba es y ha sido muy categórica y diligente en revisar todos estos aspectos relacionados con la seguridad de las personas, al momento de otorgar las Recepciones Finales Municipales.

Sostiene que la Inmobiliaria cumplió con todas estas Normas al momento de la entrega de espacios comunes al Condominio.

11.8.- Tableros eléctricos y caja de terminales sin advertencia de peligro.



«RIT»

Foja: 1

Existe obligación legal al respecto solo para los tableros comunes, no así para los domiciliarios, dentro de cada departamento.

De no existir hoy esa señalética, perfectamente se puede instalar el autoadhesivo correspondiente a sola petición, siempre y cuando la Administración otorgue el permiso para acceder al Condominio.

11.9 En los estacionamientos 53 y 54 existe un inminente riesgo de contacto eléctrico por cerco instalado a baja altura.

Señala que es su deber informar al respecto sobre este absurdo reclamo de la reclamante, en el que plantea este problema de que el cerco eléctrico perimetral provoca un riesgo para las personas. El caso es que fue la propia Comunidad del Condominio Alto Fontova quien instaló esos cercos eléctricos con fondos propios y bajo su propio mando.

Por tanto, su representado no puede hacerse cargo de cada instalación, sea que se encuentre funcionando o defectuosa, y que haya sido instalado por cualesquiera de las cuatro Administraciones que ha tenido el Condominio, en tan solo tres años.

11.10 Detectores de Humo; Detectores de humo en malas condiciones de funcionamiento. Expresa que los detectores de humo se entregaron todos en perfecto estado de funcionamiento. El no realizar sus revisiones y/o mantenciones correspondientes es de cargo y costo exclusivo de la Administración del Condominio.

Además, según las Norma 4.3.13 de la Ordenanza, solo son exigibles detectores de humo para edificios que cuenten con sistema central de aire acondicionado. No es válido este reclamo respecto de CAF ya que se compone de Torres de solo 4 pisos de altura y que no requieren aire acondicionado.

Tampoco es obligatoria la instalación de un generador para tener electricidad durante cortes, pues también es perfectamente aceptable la instalación de sistemas de iluminación de emergencia en base a baterías, la que actúa cuando se interrumpe el suministro de energía.

Expone que además, el día 10 de mayo de 2014 se realizó reunión de revisión completa del sistema contra incendios, encontrándose este funcionando correctamente, incluyendo todos los detectores de humo, con don Rodrigo Barra, presentándose como Asesor Técnico de la Comunidad,



«RIT»

Foja: 1

y don Matías Ruz, Presidente de la Comunidad. Existe acta de dicha reunión, quedando ese día solo pendiente la entrega por parte de la Inmobiliaria de un diagrama de circuitos y manual de baterías, a solicitud del Sr. Barra, lo cual se le entregó posteriormente.

El 30 de Mayo 2014 se volvió a entregar el sistema contra incendios funcionando correctamente, incluyendo todos los detectores de humo a don Matías Ruz, como consta en otra acta de dicha reunión.

11.11 Luces Estacionamientos.

La demandante no describe este supuesto defecto en su demanda. No obstante el proyecto de iluminación de estacionamientos combinó seguridad, eficiencia y ahorros para la Comunidad.

12. Expresa que su representada ha contestado todos los reclamos que señala la demandante en su libelo, sin embargo, hay otros puntos importantes de este caso que debe mencionar y considerar para mejor informar, los que se explican a continuación:

12.1 Hechos y Comunicaciones con El Condominio

Agrega que el Condominio Alto Fontova, o "CAF" es un conjunto habitacional compuesto por 9 torres, cada una de 4 pisos, distribuidas en dos edificios o módulos, con un total de 63 departamentos. El CAF cuenta con Recepción Final por parte de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Huechuraba de fecha 16 de agosto de 2013, mediante Certificado N°128.

Los Espacios Comunes del CAF se entregaron formalmente a la primera Administración del Condominio, del Sr. Leonardo Pizarro, el día 07 de Octubre de 2013. En el Acta de Recepción de Documentos, consta la firma del Sr. Pizarro, en la que se le entregó un set completo de los planos de los proyectos de especialidades, manuales y certificados, asociados a los Espacios Comunes del Condominio. En esa Acta de Entrega consta la entrega física conforme de todos los Espacios Comunes, de acuerdo al itemizado detallado y completo de todos los recintos, equipos, sistemas e instalaciones del Condominio. Esta Administración del Sr. Pizarro fue designada por la Inmobiliaria, la que siempre fue una organización totalmente independiente, externa, autónoma y separada de la empresa vendedora. Posteriormente, el 13 de febrero de 2014, representantes de la



«RIT»

Foja: 1

Inmobiliaria visitaron CAF para revisar los Espacios Comunes con el Sr. Antonio Muñoz, copropietario, quien fue designado por la Administración para revisar por segunda vez los espacios comunes con la Inmobiliaria. Luego se le envió carta con los puntos acordados a mejorar, los cuales posteriormente se ejecutaron a conformidad de la Administración.

Señala que el 21 de marzo de 2014, la Comunidad designó a un nuevo Comité de Administración, compuesto por los señores Matías Ruz como Presidente, Luis Hernández y Pablo Miranda; y se designó al Sr. Daniel Zeltzer como Administrador. Dicho Comité de Administración realizó una tercera revisión completa de los espacios comunes del CAF y antecedentes de la anterior Administración del Sr. Pizarro. El señor Matías Ruz tomó contacto con la Inmobiliaria en abril del mismo año 2014, planteando nuevamente una serie de otras solicitudes respecto a los espacios comunes. Fundamentalmente se refirió a actos llevados a cabo por la anterior Administración del Condominio, que se reitera, no tenía ninguna ligazón con su representada.

Asegura que la Inmobiliaria, siempre en su ánimo de atender de la mejor forma a sus clientes, revisó diligentemente todas estas nuevas solicitudes, como ya se dijo, en tres ocasiones diferentes y anteriores, y respondió a las dudas y solicitudes planteadas en menos de una semana. Se recibió al Sr. Matías Ruz en las oficinas de la Inmobiliaria y se realizaron reuniones con el Comité en el Condominio, en que se revisaron y explicaron diversos temas, acordándose finalmente varias mejoras y soluciones para los temas que lo ameritaban, o en que la inmobiliaria incluso estuvo dispuesta a hacer aportes adicionales para la Comunidad a lo que contemplaba originalmente el proyecto CAF y a la legislación de especificaciones en materia inmobiliaria.

Producto de esta nueva solicitud del CAF, se acordó una serie de trabajos de mejoras en Espacios Comunes por parte de la Inmobiliaria, que se plasmaron en una Carta Gantt de tiempos y avances. Estos trabajos se realizaron en coordinación con CAF y finalmente fueron debidamente recibidos conforme por el Sr. Matías Ruz como Presidente de la Comunidad, como consta en las Actas de Entrega de los días 10, 16 y 24 de mayo de 2014. Cabe señalar que el Sr. Ruz es Ingeniero Civil y además



«RIT»

Foja: 1

tiene buenos conocimientos y experiencia en el rubro de la construcción. Finalmente, se plasmaron estos acuerdos ya ejecutados y recibidos por CAF en un documento notarial denominado Transacción, con fecha 30 de mayo de 2014, firmado y aceptado por los cinco miembros del Comité de Administración, incluido su Presidente, don Matías Ruz.

Señala, además, que en dicho documento, en su cláusula tercera, la Inmobiliaria hizo un aporte a la Comunidad por la suma de \$5.000.000.- y se acordó por las partes que ese pago se hacía para precaver cualquier litigio eventual y para subsanar en forma definitiva todas las dudas planteadas por la Comunidad sobre los espacios comunes.

Paralelamente, un grupo reducido de 3 copropietarios, habían instalado letreros groseros e injuriosos con vista a la calle pública en las ventanas y muros de sus departamentos en contra la Inmobiliaria, lo cual consta en Acta Notarial del día 16 de abril de 2014, documento que se acompaña en el otrosí de esta presentación, con lo cual la Inmobiliaria reaccionó enviando carta a toda la Comunidad el día 22 de abril de 2014.

Relata que en el mes de Junio de 2014 la Inmobiliaria nuevamente aportó \$2.000.000.-a la Comunidad para que el CAF instalara fibra de vidrio para mejorar la piscina. Se acompaña la documentación en el otrosí de este escrito. En el mes de Agosto de 2014, producto de fuertes vientos y lluvias, en muy pocas horas, 15 mm de agua en solo una hora, ingresó agua al sector de bodegas subterráneas de las torres B y C, viéndose afectado sólo un copropietario. Se acompaña en el otrosí documento de Transacción aceptado y firmado por el cliente afectado. Posteriormente apareció humedad en un muro del Salón Multiuso, cuyas reparaciones fueron efectuadas de forma oportuna y eficiente.

Ante esta situación la Inmobiliaria reaccionó enviando carta de fecha 27 de Agosto 2014 y posteriormente enviando propuesta de mejora al sistema de evacuación de aguas lluvia del sector afectado, al Sr. Matías Ruz, en correo del 03 Septiembre 2014, oferta que nunca ha aceptado la Administración en dos años, sin siquiera permitirles ejecutar su solución, y ni siquiera como alternativa a comprobar en terreno.

En Noviembre 2014 se realizó un Acta de Diligencia con la presencia del Sr. Notario Mauricio Bertolini en el Condominio, para constatar el buen



«RIT»

Foja: 1

estado de los Espacios Comunes y la correcta reparación de humedad en el Salón Multiuso, como se acredita con las fotografías que se acompañarán en la etapa procesal respectiva.

Agrega que en Febrero de 2015, la cuarta Administración de CAF contactó a la Inmobiliaria mediante correos de los Sres. Luis Valenzuela y Sra. Zulma Núñez como Administradores y Sr. Juan Miguel Pacheco como Presidente del Comité de Administración. A continuación informa las comunicaciones con esta cuarta Administración, las que jamás han podido ser claras, transparentes, ni eficientes para la Comunidad, ni tampoco para ellos en aras de poder cumplir con sus obligaciones de atender la postventa de acuerdo a la ley.

Se les envía carta el 25 marzo de 2015, en la que se pide aprobación de propuesta de la Inmobiliaria para mejorar el Sistema de Evacuación de Aguas Lluvia del Módulo 1, pendiente de ejecutar desde hace un año por falta de aprobación y mejorar el Acceso vehicular por calle Pedro Fontova.

Expresa que Bernardo Suazo Reyes, Gerente de Post Venta de la Inmobiliaria, envía correo a la Administración el 7 de abril de 2015 en respuesta a correo CAF del 6 de abril de 2015. Entre otros se indica lo siguiente: “En el caso de las bodegas y estacionamientos no vendidos le reitero que aún son de propiedad de la Inmobiliaria, por lo cual no corresponde que sean entregados a la Comunidad. Además, se solicitó que se hiciera entrega a la Inmobiliaria de su propuesta de evacuación de aguas lluvias del Módulo 1. De no estar clara y/o disponible esta propuesta, se solicitó autorizar a la Inmobiliaria para comenzar los trabajos propuestos por su Departamento de Post Venta para mejorar el sistema recolector de aguas lluvias.

Nunca llegó en forma clara la propuesta de la Administración CAF, ni tampoco la autorización para ejecutar la solución propuesta por su representada.

Bernardo Suazo envía email a la Administración con acuerdos alcanzados en reunión del 9 de abril de 2015, con los siguientes temas: Administración autoriza ingreso equipo post venta a los depts. 302 F y 401F. En adelante solo la Administración será la encargada de coordinar los trabajos de postventa con los propios copropietarios que lo requieran.



«RIT»

Foja: 1

Administración enviará dos propuestas para resolver situación evacuación aguas lluvias en Módulo 1, la que nunca llegó. Se acuerda un plazo de dos semanas para que la administración eleve solicitud de los puntos que requerirá pronunciamiento y resolución a la inmobiliaria.

Señala que el 13 de abril de 2015 Bernardo Suazo informa a la Administración, por email, listado de post venta pendiente en departamentos de algunos copropietarios para programar con los clientes las fechas y horas de los trabajos. Esto acatando la orden de la Administración de ser únicamente ellos quienes programaban las fechas de los trabajos de postventa.

Esta medida u obligación nunca fructificó, porque evidentemente es muy engorroso conciliar los tiempos de atención con terceras personas, en lugar que con el propio copropietario.

El 25 de mayo de 2015 Bernardo Suazo envía nuevamente email a la Administración solicitando su propuesta para trabajos de evacuación de aguas lluvias Módulo 1, e insta a la Administración a que no esperen que comiencen las lluvias y tengan que revivir el episodio ocurrido el año anterior, y así evitar definitivamente el consecuente malestar de los copropietarios. La Inmobiliaria envió la propuesta de mejoramiento a la administración hace aproximadamente un año, y desde entonces continua a la espera de que les autoricen los trabajos propuestos.

Relata que el 29 de mayo de 2015 Bernardo Suazo envía email al Comité de Administración acusando recibo de email del día anterior, 28 de mayo, enviado por la Administración, habiendo dilatado el problema por casi un año, en el que supuestamente venía su propuesta en archivo adjunto. Dicho correo no venía con la información ofrecida, dado que el archivo adjunto no mostraba información concreta. Estos documentos, según el Administrador, mostraban un informe técnico sobre sistema aguas lluvias, el cual nunca, ni hasta hoy, su representada ha logrado leer en el correo. Hasta hoy tampoco ha decidido y/o informado que hacer, ni tampoco ha permitido ejecutar la solución planteada por su representada.

Señala que el 4 de junio de 2015 Bernardo Suazo responde email al Presidente de la Comunidad, Sr. Pacheco, indicando no estar de acuerdo con la drástica e injusta medida de no autorizar ingreso al Condominio de



«RIT»

Foja: 1

la supervisora de Post Venta, quien siempre había tenido acceso fácil y directo para atender a los copropietarios y poder ejecutar su trabajo. La medida va en contra de la legítima aspiración de la Comunidad de mejorar el servicio ya que impide supervisión directa de los trabajos realizados. Además, se solicita una vez más dar respuesta afirmativa a propuestas para mejora del Sistema de Evacuación de Aguas Lluvia y para reparar asfalto en acceso por calle Pedro Fontova. Bernardo Suazo envía email el 19 de junio de 2015. No habiendo respuesta de la Administración, se vuelve a enviar propuesta de mejoramiento del acceso por calle Pedro Fontova. Producto de que podían existir lluvias en dicho periodo y aún sin respuesta sobre la propuesta de mejora al Sistema de Evacuación de Aguas Lluvia, se solicitó una vez más autorización para realizar los trabajos y se envió nuevamente plano técnico de la mejora a ejecutar.

Sostiene que dadas todas las negativas, se le advierte al Administrador que deberá tomar las medidas necesarias para evitar nuevo acceso de agua lluvia al nivel de Bodegas. Bernardo Suazo envía por email carta del 06 Agosto 2015. Se reitera al Sr. Álvarez y al Sr. Pacheco invitación de la Inmobiliaria a reunirse personalmente con representantes de la empresa y revisar una vez más cualquier tema relacionado con Espacios Comunes. Se menciona que en reiteradas ocasiones se viene planteando una mejora definitiva al sistema de evacuación de aguas lluvias del Módulo 1. Se ofreció una bomba como medida paliativa para el fin de semana. Se reiteró, hasta la saciedad, que no habido respuesta de la Administración a la propuesta de mejoramiento del acceso vehicular. Se reitera por carta al Administrador advirtiéndolo de posibles lluvias.

Agrega que el 7 octubre de 2015 Bernardo Suazo respondió mail de Luis Valenzuela del 6 de octubre de 2015 donde se le indica que el mantenimiento eléctrico a los tableros de los departamentos no es una mantención anual, sino que se trata de una mantención y mejora, y solicitó los datos de los nuevos residentes o segundos compradores, para ofrecer la misma mejora, sin tener respuesta a esta fecha. Se envía carta el 09 Octubre 2015, solicitando a la Administración permitir el acceso de la Inmobiliaria al Condominio para atender postventa de sus clientes. Nuevamente, no hubo respuesta.



«RIT»

Foja: 1

Expone que el 23 de noviembre de 2015, preocupados por posibles lluvias que dañen bienes de copropietarios de las Torres B y C, en sus bodegas, Bernardo Suazo envía email a Administración informando que el día siguiente iniciará trabajos en módulo 1 para mejorar sistema de recolección de aguas lluvias, cuestión que nunca se le permitió a la Inmobiliaria.

Reitera que esta actitud incomprensible ha sido la tónica del proceder de la actual Administración. Lo único que podemos concluir es que solo buscan antecedentes para demandar, sin importarles la incomodidad de muchos copropietarios. El 24 noviembre 2015, se constata mediante Acta de Diligencia Notarial que la Administración no permite el ingreso al Condominio del Sr. Bernardo Suazo y Srta. Fernanda León, ambos encargados de Post Venta para atender los pedidos de sus clientes

Asegura que el 18 de Febrero de 2016 Bernardo Suazo envía email al Presidente de la Comunidad, Señor. Pacheco, indicando que se ha recibido carta de la SEC, Superintendencia de Electricidad y Combustibles, en que se solicitó sea comunicada a todos los copropietarios para que estos tomen contacto con la Inmobiliaria para realizar los trabajos que sugirió la propia SEC. El 22 de febrero de 2016 Bernardo Suazo responde a Sr. Pacheco email del 19 de febrero de 2016, donde enuncia apreciaciones de falencias en construcción y terminaciones. Indica que contratarán una empresa de su confianza y CFL deberá pagar los trabajos. Ante aquello, indicó su representada que no aceptan y no es su costumbre que terceras personas o empresas hagan trabajos de postventa al interior de los departamentos, ya que los clientes conocen perfectamente los canales para solicitar servicios de postventa por fallas o defectos en la construcción que se presenten en sus viviendas. En vista de que el Sr. Pacheco, Presidente, no informó de inmediato a toda la Comunidad, el 24 de febrero de 2016 Bernardo Suazo envía email a todos los Copropietarios con carta de la SEC para asegurarse de que éstos estuvieran en conocimiento de la Resolución del organismo regulador, temiendo que la Administración no hubiere comunicado lo anterior a los copropietarios. Creemos que fue la propia Administración la que impidió la mantención y mejora de los tableros, atemorizando e incitando a copropietarios a rechazar estos trabajos, esgrimiendo



«RIT»

Foja: 1

principalmente como argumento que la Administración estaba preparando una demanda en contra de la Inmobiliaria, razón por la cual no debían los copropietarios aceptar ningún tipo de trabajo o reparación.

Sostiene que es muy importante señalar que, ya sea por desconocimiento o negligencia, ninguno de los Comités de Administración del Condominio se ha hecho cargo debidamente de las revisiones y mantenciones que requieren los distintos sistemas del Condominio: Piscina, Sistema de Impulsión de Agua, Sistema de Incendios, Sistema Eléctrico, Sistema de Evacuación de Aguas Lluvia, Tableros Eléctricos, etc..., siendo esto sumamente necesario y una obligación de la demandante.

12.2 Sistema de Alumbrado de Emergencia

El artículo 4.3.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones señala: “Todos los edificios de 7 o más pisos, y también los que contengan locales de reuniones con capacidad para 300 personas o más, deberán contar con sistema automático de alumbrado de emergencia, independiente de la red pública, para los efectos de iluminar las vías de escape. Las canalizaciones eléctricas y/o los aparatos y artefactos empleados en el sistema, deberán disponerse de manera tal que aseguren una resistencia a la acción del fuego correspondiente a la clase F-60”.

Expresa que nuevamente estamos frente a un caso no aplicable al Condominio Alto Fontova, ya que se trata de edificios de solo 4 pisos de altura. Además, si existieren defectos de funcionamiento de las lámparas existentes en los pasillos, sería de única responsabilidad de la demandante, pues estos sistemas funcionan bien solo con una debida mantención y recambio de luminarias y ampolletas.

12.3 Respecto de supuestas deficiencias del panel eléctrico.

Uno.- En carta remitida por don Rodrigo Barra Galdames, copropietario del Condominio dirigida a don Francisco Lorca: Indica el eventual desperfecto de su tablero eléctrico en lo que guarda relación con su ubicación. La Inmobiliaria precisa que el Tablero de Servicios Comunes y el Medidor interior están instalados donde se especificó en los planos de construcción.

Dos.- Carta de fecha 07 de octubre de 2013 remitida por don José Miguel González, Administrador de Obra, y por don Juan Francisco Lorca,



«RIT»

Foja: 1

Gerente de Proyecto a don Leonardo Pizarro Henríquez, en su calidad de Administrador Condominio Alto Fontova.

Deja constancia de que todas las instalaciones y equipamientos mencionados en las Actas de entregas a la Administración están funcionando correctamente.

Tres.- Correo remitido con fecha 26 de junio de 2014 de parte de Juan Francisco Lorca a Rodrigo Barra y otro. Da cuenta de la entrega del informe de cálculos que respaldan la instalación eléctrica de los departamentos del Condominio.

12.4 Supuestos Defectos que Pueden Ocasionar Incendios.

Señala que por carta remitida por Rodrigo Barra Galdames, copropietario del Condominio dirigida a don Francisco Lorca. Aduce el propietario y explica por qué el sistema de incendio no se pudo detener, en las circunstancias que él manifiesta. Ello se debió a que el sistema de incendio tiene un procedimiento para su funcionamiento, por lo que se hace necesario, por parte de la Administración, re instruir al personal de portería tanto de manera escrita, como verbal.

Agrega que el procedimiento de incendio, de manera escrita, se dio el día 26 de abril de 2014. El sistema fue entregado en perfectas condiciones a la persona que estaba a cargo por parte de la comunidad, sin perjuicio de ello y acreditando la buena disposición de la Inmobiliaria para solucionar los problemas de los propietarios, se comprometió a efectuar una segunda revisión del sistema de incendio para doble verificar el correcto funcionamiento del sistema incorporando baterías de respaldo a cada una de las torres para que este funcione en condiciones de corte de energía. Inclusive, indica la Inmobiliaria que la red detectora de incendio tiene como alimentación en cada Torre un automático que alimenta la tarjeta de modulación de los sensores mediante una fuente 220v/12v, y que al desconectar el automático la central entiende por lógica que hay una falla en el sistema y no permite que se apague la alarma hasta que se aplique el procedimiento adecuado.

Respecto de los eventuales desperfectos del tablero eléctrico y lo que guarda relación con su ubicación, se le precisa que el Tablero de Servicios



«RIT»

Foja: 1

Comunes y el Medidor están instalados donde se especificó en los planos de construcción.

12.5 Supuestos Defectos de Piscina.

Uno.- Carta remitida por Rodrigo Barra Galdames, propietario del Condominio Alto Fontova dirigida a don Francisco Lorca. Hace alusión a eventuales defectos que tiene el bien inmueble que habita y en los espacios comunes y hace presente que el departamento de Post Venta ha estado reparando dos veces el problema indicado.

Sostiene que respecto de fallas eléctricas en la piscina, la Inmobiliaria se hizo cargo de las mismas e instruyó al reemplazo del tablero existente por uno de menor tamaño y se canaliza la alimentación de la bomba al tablero con una cañería flexible.

Dos.- Correo de fecha 19 de Junio de 2014 enviado por Juan Francisco Lorca, por CFL, a Matías Ruz, por CAF, en los que indica su conformidad con la propuesta del correo antes referido y hace unos alcances.

Tres.- Correo de fecha 03 de julio de 2014 enviado por Juan Francisco Lorca, por CFL, a Matías Ruz, por CAF.

Comunica el inicio de los trabajos de aplicación de fibra de vidrio e impermeabilización de la piscina con el contratista Piscinas del Pacífico.

Cuatro.- Correo de fecha 03 de julio de 2014 enviado por Matías Ruz a Juan Francisco Lorca.

Refleja el actuar diligente de la misma al efectuar la reparación de la piscina y de instalación de fibra de vidrio e impermeabilización de piscina que se acredita con los comprobantes de egreso emitidos con fecha 10 de julio de 2014 y en el que se giran la suma de \$1.000.000.-, mediante cheque del Banco BCI, Serie B14, número 0148001; de \$500.000.-, mediante cheque del Banco BCI, Serie B14, número 014800 y de \$500.000.-, mediante cheque del Banco BCI, Serie B14, número 0148003.

La diligencia se encomendó a la empresa Piscinas del Pacífico.

Cinco.- Acta de diligencia de fecha 04 de noviembre de 2014 efectuada por don Mauricio Bertolino Rendic, Notario titular de la Notaría de Santiago con asiento en la comuna de Huechuraba, con sus respectivas fotografías.



«RIT»

Foja: 1

Certifica respecto de la piscina que "se encontraba llena de agua; ésta se encontraba limpia; la pintura del fondo se apreciaba en buen estado; las bombas impulsoras del agua funcionaban y las escaleras metálicas (dos) y el pasamanos metálico (uno) instalados se encontraban en buen estado".

Respecto del borde de la piscina de material sólido, se encontraba en buen estado.

12.6 Supuestos Defectos de Sistemas de Evacuación de Aguas Lluvia y Filtraciones en el Club-House.

Uno.- Carta de fecha 27 de Agosto de 2014 remitida por Juan Francisco Lorca, Gerente de Proyecto a Matías Ruz, Presidente de Comité de Administración del Condominio.

Se hace alusión a inconvenientes que afectaron a propietarios del condominio por las lluvias acaecidas en ese entonces y se compromete a efectuar el diagnóstico de la situación y la manera de solucionar cualquier percance.

Dos.- Correo de fecha 03 de septiembre de 2014 enviado por Juan Francisco Lorca, por CFL, a Matías Ruz, por CAF.

Se envía un plano de mejora al sistema de evacuación de aguas lluvia del Módulo 1.

Con el fin de solucionar todo tipo de inconveniente, se agregarían 5 canaletas con sumidero al frente del acceso a cada torre, más 4 sumideros de 30x30 cm entre canaletas, para así lograr captar mucha más agua lluvia cuando lluevan muchos mm en poco tiempo. Se compromete a nombre de la empresa a dar principio de ejecución a la reparación de las obras.

Tres.- Carta de fecha 25 de marzo de 2015 emitida por Bernardo Suazo, Gerente de Atención al Cliente a Luis Valenzuela y Zulma Núñez, Administradores de Condominio, sobre solución de la Inmobiliaria para mejorar la recolección de aguas lluvia.

Se hace alusión de que pese al tiempo transcurrido entre la propuesta de fecha 03 de septiembre de 2014, aún no ha habido respuesta por parte de la Comunidad Alto Fontova y se les insta a una respuesta rápida para efectos de ejecutar los trabajos en beneficio de toda la comunidad.

Cuatro.- Correos de fecha 07 de abril y 25 de mayo ambos de 2015, enviados por Bernardo Suazo a la "Administración".



«RIT»

Foja: 1

Se solicita pronunciamiento de su propuesta de evacuación de aguas lluvias para solucionar cualquier futuro problema de los copropietarios.

Cinco.- Correo de fecha 19 de junio de 2015 enviado por Bernardo Suazo, por CFL, a “Administrador”.

Se solicita nuevamente autorización para efectuar mejoramiento de Evacuación de Aguas Lluvias del Módulo 1.

Seis.- Carta de fecha 06 de agosto de 2015 enviada por Francisco Lorca a Luis Álvarez, en su calidad de Administrador de Condominio Alto Fontova.

Se les reitera por quinta vez que les permitan ejecutar los trabajos de mejora al sistema de recolección de aguas lluvia.

12.7 Obstrucción a post venta por parte del condominio. Acta de diligencia elaborada por la Notario Suplente de la Notaría de Santiago con asiento en la comuna de Huechuraba, doña Ana Luisa Birkner Moreira de fecha 24 de noviembre de 2015. Constata que concurriendo al Condominio en compañía del equipo de Postventa para realizar obras en un colector de aguas lluvias no pudieron ingresar, en razón de que no pudieron contactarse con la Administradora y prohibió el guardia de acceso el ingreso de las personas al Condominio. Además, se dejó constancia de este impedimento por el Señor Bernardo Suazo en el Libro de Portería.

12.8 Rotura de Ducto de Agua Potable Exterior

Carta de fecha 04 de junio de 2015 enviada por Francisco Lorca a Luis Valenzuela, Administrador del Condominio.

Se hace alusión a una falla o rotura de un ducto de agua potable, lo que se habría producido por supuestas causas de malos materiales e instalación deficiente, lo que no se condice en nada con la realidad. Se hace alusión a una posible falla, no imputable a su parte, debido a un posible actuar de terceros.

Sostiene que a pesar de ello, se indica en la misiva la intención y buena disposición de la empresa para colaborar en lo que estimaren conveniente.

12.9 Mejoramiento de Acceso a Condominio por Calle Pedro Fontova.



«RIT»

Foja: 1

Correo de fecha 19 de junio de 2015 enviado por Bernardo Suazo a "Administrador".

Se le envía plano de proyecto de mejoramiento de acceso del Condominio por calle Pedro Fontova. Esto fue presentado de manera personal al antiguo Presidente del Comité de Administración. Aún no han recibido respuesta afirmativa para proceder.-

12.10 Informe de Bomberos Acompañado en Autos por La Demandante

Señala que la demandante acompaña en su demanda un informe del Cuerpo de Bomberos de Conchalí - Huechuraba elaborado por el Sr. Jonathan Pomar Rodríguez, Técnico en Prevención de Riesgos, de fecha 07 de marzo de 2014, individualizado en el numeral 7 del escrito de la demandante de fecha 27 de abril de 2016. En dicho informe el profesional relata pormenorizadamente el estado de las instalaciones de los equipos y sistemas contra incendio del Condominio al 7 de marzo de 2014. Es del caso que el profesional concluye en su informe que "Es de suma urgencia la mantención, arreglo y generación de soluciones de todos estos sistemas de emergencia antes mencionados estos sistemas y procedimientos o lo que Uds. contemplen deben ser cotidianos en su visión y utilización y no quedar en el olvido, puesto que este edificio pasó las pruebas que nosotros le realizamos en su momento para la Recepción Final del Condominio y cumplan con los requerimientos solicitados en esa inspección."

Y hay "Nota: El Cuerpo de Bomberos de Conchalí-Huechuraba no se hace responsable del no cumplimiento de las observaciones anteriormente detectadas y mencionadas."

Expone que queda demostrado que la Administración del Condominio no se ha preocupado de mantener estos sistemas adecuadamente, demostrando un actuar negligente por parte de la Administración del Condominio y además se permite mantener presión sobre la Inmobiliaria, sin tener argumentos consistentes ni verdaderos.

12.11 Informe Eléctrico a la Demandante

Expone que la demandante presentó en su demanda un Informe Eléctrico elaborado por el Ingeniero Eléctrico don Ernesto Buccioni, que señala en parte de su punto 5) Conclusiones: "La inspección de los tableros



«RIT»

Foja: 1

eléctricos de distribución de servicio común evidencian “La necesidad de labores de limpieza y mantenimiento.” Especialmente importante es “ello” en el tablero General de SC. Portería”, SC= servicios comunes. Es evidente que toda mantención de un Condominio es de cargo y costo de la propia Administración y por ningún motivo de parte de la vendedora.

12.12 Fallas en Ductos Matrices de Agua Potable

Agrega que como ya informaron, es del caso que de un año a esta parte se han producido ni más ni menos que 4 o 5 episodios consistentes en roturas de piezas de PVC de matrices de agua potable que corren bajo tierra en los jardines del Condominio y abastecen a cada una de las 9 Torres, mediante cámaras de cemento de 90 cm de profundidad para facilitar revisiones periódicas.

Señala que la primera rotura sin duda fue provocada por un tercero toda vez que el propio maestro que ejecutó el trabajo un año antes acudió ese día al lugar para ejecutar un trabajo de postventa y nos comunicó que pudo observar a un jardinero abrir la tapa de cemento de una cámara y golpear el fondo con un chuzo, provocando una inmediata emanación de agua desde la cañería de PVC instalada a 90 cm de profundidad. Los otros 3 o 4 episodios han sido de igual naturaleza en cuanto al tipo de fallas, pero no podemos asegurar intervención de terceros. Todas estas instalaciones fueron debidamente aprobadas por Aguas Andinas y probadas en terreno, cumpliendo estrictamente con las normas pertinentes. Además, acudieron al proveedor de las piezas fracturadas y les emitió los correspondientes Certificados de Calidad de Fabricación.

Relata que el propio proveedor, Vinilit S.A., conocida marca del mercado, acudió al Condominio para verificar las fallas en terreno, en conjunto con el Instalador, pero lamentablemente y en un acto sumamente extraño y muy poco colaborativo, la Administradora del Condominio, suponemos que, siguiendo instrucciones del Comité de Administración, les prohibió el acceso y tampoco quiso facilitarles las piezas dañadas para exámenes más exhaustivos de rigor, a pesar de que se le informó que dichas piezas serían ensayadas en laboratorios serios y que se les devolverían. Con todo, la Inmobiliaria envía carta con fecha 25 de julio de 2016, a toda la Comunidad del Condominio Alto Fontova dando cuenta de nuestra



«RIT»

Foja: 1

preocupación por estos hechos y explicándoles a todos los copropietarios que la Administración del Condominio no les permite el acceso al mismo.

La Inmobiliaria cuenta con más de 30 años de experiencia en este ámbito, y jamás se habían fracturado de esta forma violenta y frágil, ninguna pieza de PVC de marca, VINILIT.

12.13 Correos Soeces de algunos Copropietarios

Por último, adjuntan correos enviados por copropietarios y descargarnos de alguna manera de la rabia acumulada ante tanta descalificación hacia su empresa y trabajadores, por parte de un pequeño grupo de personas, clientes nuestros en CAF. Lamentablemente la gran mayoría no beligerante no ha podido lograr acallar y tranquilizar a estas personas, los cuales transcribe.-

En cuanto al derecho cita los artículos 16, 17 y 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

Se establece la responsabilidad de las constructoras en el numeral 3 del artículo 2003 del Código Civil, indicando que los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y sub-contratistas.

Sostiene que no se vislumbra falla estructural alguna que se haya detectado desde la entrega de las viviendas a la fecha; que los defectos constructivos y/o de diseño mencionados por los demandantes son sólo supuestos y no reflejan la realidad actual de las viviendas.

Asegura que su parte cumplió en su oportunidad con las normas legales establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcción y Ordenanza respectiva, en cuanto a la regularidad constructiva de las obras en lo que dice relación con las viviendas, sin que se acreditara que en ellas existían vicios o defectos o fallas graves en su construcción; o que las mismas viviendas sean inseguras para sus ocupantes, requisitos básicos para proceder a la indemnización de daño alegado por la demandante, cuyo monto se discutiría en la etapa de cumplimiento.

¿Qué se entiende por vicios de la construcción? Comprende sólo los vicios de ejecución de obra material y también los denominados “vicios del



suelo". Comprende las faltas cometidas en la ejecución material de la obra y que pueden ser de muy distinta naturaleza, al igual que los vicios de los materiales como los del suelo.

Agrega que es necesario precisar y distinguir los tipos de daños que se contemplan en la legislación urbanística y de construcción el que incide para efectos de determinar la eventual responsabilidad de su representada y por los plazos de prescripción de las acciones, dependiendo del tipo de vicio que se alegaba.

Don Euclides Guzmán ha establecido qué se entiende por vicio de la "estructura soportante", entendiendo por tal las estructuras resistentes las que son “las condiciones que hacen posible a una vivienda permanecer en pie sin peligro y ser capaz de resistir además solicitaciones eventuales, como son los movimientos sísmicos o la acción de los vientos fuertes”. Dentro de este tipo de estructuras soportantes identifica entre otros, a los cimientos o fundaciones que son la base del edificio que penetra en el terreno y es capaz de sostenerlo de manera permanente; igualmente deben considerarse en los cimientos la variable del tipo de suelo de forma que el estudio del suelo determine las características de las fundaciones, lo que, a su turno forma parte de la estructura soportante. No existen tales vicios en el Condominio Alto Fontova.

El vicio del suelo ha sido definido como “aquel vicio constructivo localizado en una parte o elemento de la obra destinada a dar solidez y fijeza al edificio al terreno sobre el que se asienta, que tiene su causa en la deficiente actuación del arquitecto al proyectar la obra”.

Los elementos constructivos, como indica Schmitt y Heene, sin indicarlos se refieren a elementos constructivos para la protección contra incendio, térmica, de impermeabilización y acústica, entre otras. Por su parte los elementos de instalaciones consideran a la vez las eléctricas, agua potable, alcantarillado, gas, corrientes débiles, sistemas de emergencia, red húmeda, calefacción, refrigeración, ascensores, entre otros. También se pueden indicar los revestimientos exteriores, tratamientos de fachada, revestimientos interiores, cielos rasos, falsos pavimentos, escaleras, chimeneas entre otras. No existen tales vicios y en el evento improbable de que existan, su representada se hará responsable civilmente de ellos.



La doctrina y la jurisprudencia extranjera reconocen tres categorías específicas de vicios de la construcción, según las distintas fases en que puede separarse la actividad constructiva, distinguiendo entre vicios del proyecto, vicios de dirección técnica y vicios de ejecución material.

Los vicios del proyecto están referidos a los defectos técnicos de concepción y disposición que violen las reglas de arte o afecten de cualquier manera la solidez, al destino o al uso normal del edificio, lo que puede ser consecuencia no sólo de deficiencia en los planos, sino también en cualquiera de los demás elementos que integran el proyecto, como por ejemplo, en las indicaciones contenidas en las memorias, especificaciones técnicas, cálculos, etc., dentro de los cuales se comprenden los vicios de diseño o de concepción, por ejemplo si el proyecto es contrario al encargo profesional o destino y naturaleza de la obra o las leyes y disposiciones generales a las normas urbanísticas.

En cuanto a los vicios de dirección técnica, ellos se presentan cuando el profesional que intervenga en la dirección técnica de la obra no haya desempeñado correctamente la función que le corresponde en esta fase del proceso edificatorio, lo que incluye la obligación de estudiar el proyecto, el deber de corregir y complementar el proyecto en aquellos puntos en que resulte correcto, inadecuado o insuficiente o el deber de especificar técnicamente proyecto impartiendo a los profesionales que intervengan en la ejecución de la obra las instrucciones, gráficos, planos y demás documentos necesarios, todo ello en el entendido de la imposibilidad que un proyecto pueda abarcar todos los detalles de la obra proyectada, como asimismo, incluye la obligación de vigilancia de la obra.

Finalmente la doctrina reconoce los vicios de ejecución material de la obra que están referidos, a vía ejemplar a la falta de capacidad técnica del constructor por ocupar mano de obra no calificada para realizar la obra; utilización de materiales de construcción defectuosos de mala calidad o de una calidad distinta a los contemplados en el proyecto; la realización material de la obra apartándose del proyecto; la inobservancia de las instrucciones impartidas; dar inicio a la obra sin comunicar previamente su comienzo a los profesionales que deben dirigirla, entre otras. En el presente caso, su representada ocupó mano de obra calificada y empresas de



«RIT»

Foja: 1

reconocido prestigio en el rubro, utilizando los materiales exigidos por la legislación, llevando a cabo el proyecto según lo contemplado en su inicio, y cumpliendo con todas las formalidades existentes en esta materia.

Expone que la primera modalidad que debe contemplar para verificar si hay defectos o fallas en la construcción es una de carácter objetiva, verificando si se dio cumplimiento a las normas legales y reglamentarias aplicables en cada caso particular. Así por ejemplo, tratándose de determinar si existen fallas o defectos estructurales, deberá examinarse si se dio cumplimiento a la normativa de cálculo estructural, establecida en la norma chilena 433, aprobada por la División de Normas del Instituto Nacional de Normalización, que regula el diseño sísmico.

En el presente caso, según se puede apreciar en este escrito, de los documentos acompañados y de las pruebas que se aportarán en la etapa procesal respectiva, se acredita el cumplimiento cabal a la ley, Ordenanza General de Urbanismo y Construcción y reglamentos que existen al respecto.

Los defectos que se acusan fueron reparados y en muchos de los casos demandados, son de responsabilidad de los ocupantes del edificio.

Otro criterio utilizado para determinar si existe falla o defecto de construcción, es precisar si los profesionales que participaron en la ejecución de la obra o en la preparación de los proyectos, cumplieron con la lex artis y las especificaciones técnicas de la obra, ya que cuando ésta fue construida sin ajustarse a las reglas que impone la lex artis, lo lógico y previsible será que la obra adolezca de vicios, fallas o defectos de los cuales los profesionales deberán responder. Este último caso no aplica a esta demanda, pues no existe ningún vicio de esta naturaleza.

En cuanto a las costas, señala que sin perjuicio de las razones de forma y fondo alegadas por su parte para que se rechace con costas la demanda interpuesta por la Comunidad, se opone a una eventual condena en costas de manera solidaria. La solidaridad se establece de manera legal o convencional. La tasación de costas procesales y regulación de costas personales en el caso de existir eventualmente dos demandados por existir obligaciones solidarias, de ninguna manera se puede hacer extensiva a una eventual condena en costas, ya que no hay fuente legal para ello y hay que



«RIT»

Foja: 1

recordar que la solidaridad es una institución de derecho estricto y que opera de manera excepcional, con lo cual es contrario a derecho la petición efectuada por la demandante.

A fojas 311, la parte demandada de don Víctor Hugo Ramírez Cifuentes, contesta la demanda, solicitando su rechazo de acuerdo a los siguientes fundamentos:

Señala que acorde con las disposiciones jurídicas que se indicarán, no es responsable por eventuales fallas, errores o defectos de construcción que se imputan a la demandada Sociedad inmobiliaria San Francisco Limitada, ya que en su calidad de arquitecto sólo elaboró trabajos de proyección de la obra a realizarse, y no es su responsabilidad el hecho de que eventualmente, la Inmobiliaria, constructora u otro profesional hayan incurridos en fallas de ese tipo. Lo que por cierto no es aplicable al caso de autos.

Agrega que todo se ejecutó de conformidad con la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y lo determinado en el Permiso de Construcción de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Huechuraba y cuya obra fue debidamente recepcionada por dicha institución. La responsabilidad que tiene como profesional es sólo velar porque el proyecto de arquitectura se materialice según los planos y especificaciones técnicas aprobadas por la Dirección de Obras Municipales, pero no ejecutó. En el caso de autos, sin perjuicio de que no existen falencias o defectos de construcción, todos los actos que se imputan en la demanda corresponden a actos de Post Venta, por lo cual mal puede ser responsable por actos y trabajo ajeno a su labor de Arquitecto Proyectista. Hace presente de que no existen defectos de construcción.-

Además, en su calidad de Arquitecto Proyectista y no de constructor, los cuales serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, así como tampoco es el primer vendedor, quienes serán responsable por todos los daños y perjuicios, dichas acusaciones o defectos de construcción no son de responsabilidad del arquitecto como bien lo señala el artículo 18 Ley General de Urbanismo y Construcciones.

También se indica que el propietario primer vendedor y constructor tiene derecho a repetir en contra quienes sean responsables de fallas o defectos de construcción.



«RIT»

Foja: 1

Expresa que en el artículo 18 de Ley mencionada, establece que “Los Proyectistas serán responsables” solo por los errores en que hayan incurrido, por su parte los proyectos de arquitectura se ejecutaron en conformidad con Ley general de Urbanismo y Construcción, Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, y además cuentan con informe favorable de Revisión Independiente de Arquitectura, los que fueron aprobados y debidamente recepcionados por Dirección de Obras Municipales correspondiente. A pesar de que su parte no es responsable por los eventuales defectos de construcción imputados, de igual manera viene en hacerse cargo de cada una de las alegaciones infundadas efectuadas a la Inmobiliaria, más no existe responsabilidad en su calidad de arquitecto de la obra, y a fundar la falta de procedencia de la indemnización requerida respecto de su persona y de la otra demandada de autos.

Responderá en el mismo orden y al tenor de todos y cada una de las alegaciones vertidas en el libelo de la Comunidad Condominio Alto Fontova, o CAF:

1.- Sistema Eléctrico Áreas Comunes.

Sostiene que no guardan relación alguna con una eventual responsabilidad de su parte, atendida su calidad de arquitecto no participó en el proyecto eléctrico, lo proyecta y ve un profesional especializado y además, dichos defectos que se alegan a la Inmobiliaria, primera propietaria del proyecto Condominio Alto Fontova, pese a que no existen, si existieren daños en el Condominio, solo podrían obedecer a una falta de mantención y poca preocupación por parte de esta última Administración y Junta de Vigilancia, y en ningún caso por faltas o responsabilidad de su parte.

1.1 Fallas en el empalme eléctrico, tableros generales y tierra de protección (de servicios comunes).

Expresa que todo Empalme eléctrico es ejecutado y mantenido por la Compañía Eléctrica Chilectra S.A. Las fallas atribuibles a su funcionamiento deben ser notificadas a Chilectra S.A. con el número de cliente. Por lo tanto, la Inmobiliaria vendedora no tiene injerencia en esta parte de la instalación. Todos los Tableros fueron ejecutados e instalados bajo la Normativa actual vigente Nch 4/2003. Las posibles fallas en los tableros se deben solo a una falta de mantenimiento, reapriete de conexiones y aseo o



«RIT»

Foja: 1

limpieza, cuya ejecución es de responsabilidad de la Administración para garantizar un correcto funcionamiento. Esto se ratifica por SEC, en su ORD antes mencionado. Respecto del Reporte Técnico INGEL-CUCC Ltda., contratado por la demandante, puede puntualizar lo siguiente respecto de sus observaciones:

a.-Se indica por la demandante que el tablero carece de rotulación exacta de identificación y clara de circuitos y diagrama unilineal que muestre la interconexión entre ellos, así como la ubicación relativa del tablero dentro de la instalación total de la propiedad.

Todos los Tableros eléctricos, ya fueren los de cada copropietario y de los espacios comunes, fueron entregados por la Inmobiliaria o los copropietarios y a la primera Administración del Condominio el año 2013, quien recibió conforme, con todo su rotulado y diagramas unilineales. Posteriormente, el Tablero común se volvió a revisar con el copropietario Sr. Molías Ruz, ingeniero Civil y Presidente de la Comunidad CAF en ese periodo, el día 16 de Mayo 2014, quien recibió dicho tablero mejorado y conforme el día 30 de Mayo 2014, como consto en Actas de Recepción de Trabajos en Espacios Comunes con esas fechas, con firma del Sr. Ruz.

b) Se señala por la demandante que el tablero presenta evidencia de cortocircuito previo, que dejó inutilizadas borneras y con evidencias de recalentamientos de conductores en sectores del gabinete.

El recalentamiento de los conductores o del punto de conexión en borneras se produce solo por falta de un correcto mantenimiento y reapriete, ya que todo tablero está sometido a esfuerzos electromecánicos que sueltan dichas conexiones. La Administración del Condominio debe, a lo menos, efectuar una buena mantención de todos los Tableros Eléctricos en forma semestral y aplicar lo recomendado por la SEC en su carta a CAF, punto I°, Letras f) y g).

c) Se aprecia, según se señala en el informe técnico en que se basa la demanda, gran cantidad de polvo acumulado sobre las protecciones eléctricas, barras de distribución, borneras y extremo inferior de gabinete. Ello denota falta de mantenimiento apropiado antes de ser entregado.

El Tablero Eléctrico fue entregado por la Inmobiliaria a la Administración el año 2013 y recibido conforme por dos Comités de



«RIT»

Foja: 1

Administración en distintas oportunidades, ya señaladas. Reitera que la Administración debe a lo menos efectuar una mantención de todos los Tableros en forma semestral y aplicar lo recomendado por la SEC, punto 1º, Letras f) y g).

Dichas obligaciones de ejecutar buenas mantenciones y mantener sin polvo las protecciones eléctricas, son de la Comunidad y Administración del Condominio, y en ningún caso de su representada.

d) Se aprecia según la demandante, en el informe antes aludido, una cantidad de conductores fuera de Norma utilizados como puente de alimentación eléctrica de los automáticos, en los tableros de cada departamento.

Señala que la Inmobiliaria ofreció a toda la Comunidad y a la Administración mantener y aprovechar de mejorar sus tableros eléctricos en carta del 14.10.2015. En principio un grupo de ellos aceptaron la oferta de la Inmobiliaria de mejorar sus tableros eléctricos y quedaron muy conformes. Pero posteriormente, luego de varios días, y muy extrañamente, sin explicación alguna, ningún otro copropietario aceptó la oferta. Nunca se entendió esta extraña actitud. Presume que la propia Administración inhibió al resto de los Copropietarios.

Posteriormente, en Enero de 2016, la propia SEC, luego de visitar algunos departamentos, recomienda en su Resolución 0820, punto 6: "deberían ponerse en contacto a la mayor brevedad posible y darles todas las facilidades del caso a la Empresa Constructora de las torres de departamentos en comento, para que corrijan los defectos de dichas instalaciones eléctricas interiores". Aun así, con esta recomendación señalada por la máxima autoridad eléctrica, muchos copropietarios nunca aceptaron la oferta de la Inmobiliaria.

Ante esta extraña situación, sólo les cabe suponer que la Administración no comunicó debida y eficientemente la misiva de la autoridad, ni tampoco la de la Inmobiliaria.

e) Accesibilidad del tablero está obstaculizada por varios elementos de Limpieza, según indica la demandante, lo que impide su rápido acceso para interrumpir manualmente el suministro ante alguna condición de emergencia.



«RIT»

Foja: 1

Asegura que este queja es absurda, pues es clarísimo que es deber de la Administración mantener despejados los accesos a tableros, libres de elementos inflamables y que entorpezcan su rápido acceso. La Inmobiliaria entregó el Condominio hace tres años, consecuentemente es imposible que sea su obligación mantener esos espacios despejados.

1.2 Fallas en tableros de distribución de departamentos.-

Sostiene que en este punto es necesario resaltar que los Tableros de Distribución de los Departamentos están fabricados de acuerdo a Norma Nch 4/2003 y que no presentan fallas atribuibles a su fabricación. Dichas posibles fallas se producen por la vida útil de las protecciones que lo componen tomando en consideración el tiempo de más de tres años de funcionamiento que llevan dichos Tableros. Por lo tanto, la mantención de los Tableros Eléctricos de los Departamentos son de responsabilidad, costo y cargo de cada Copropietario. Mediante carta de la Inmobiliaria a todos los copropietarios de CAF del 14.10.2015, y a posterior sugerencia de la misma SEC, se ofreció por la inmobiliaria a todos los copropietarios efectuar mejoras en sus tableros instalando barras de distribución y un ordenamiento del cableado interno, además de una limpieza y reemplazo de las protecciones que presentaran mal funcionamiento. En principio muchos de ellos aceptaron la oferta de mejorar sus tableros y quedaron muy conformes, pero posteriormente, luego de varios días, y muy extrañamente, otros copropietarios rechazaron su oferta, negándonos el ingreso a sus departamentos para ejecutar lo recomendado por SEC en su Resolución, punto 6, la que indicaba: "deberían ponerse en contacto a la mayor brevedad posible y darles todas las facilidades del caso a la empresa Constructora de las torres de departamentos en comento, para que corrijan los defectos de dichas instalaciones eléctricas interiores."

1.3 Fallas en el tablero general de distribución.-

Expone que respecto del Reporte Técnico IGEL-CUCC Ltda., contratado por la demandante, puede resaltar lo siguiente sobre sus observaciones:

a.- Para conectar las protecciones eléctricas, éstas deberían ser alimentadas por puentes eléctricos realizados desde barras tetrapolares donde las fases se connexionan a los diferentes circuitos.



«RIT»

Foja: 1

Se ofreció por la Inmobiliaria a cada Copropietario mejorar este ítem en carta de fecha 14 de octubre de 2015 y según se recomienda en resolución SEC ORD N° 0820 CC 1272735/DOC 1067924 punto 6. Como ya se dijo varias veces, muchos copropietarios aceptaron y les ejecutaron dichos trabajos a conformidad de ellos. No obstante, otro grupo de comuneros nunca aceptó dicha oferta. Aún hoy no entiende el porqué de esa extraña y súbita decisión.

b) Se requiere un mantenimiento preventivo apropiado, antes de que se ocasionen más fallas y generando sobrecalentamiento de bornes de conexión de los automáticos y quema de conductores.

Como ya se explicó anteriormente, en resolución SEC, punto 6, se indica “Con respecto a la instalación eléctrica interior revisada por este organismo de Control, data su inscripción en éste desde el mes de junio y julio del año 2013, por ende su uso es mayor a los 2 años y por tanto sus artefactos se van deteriorando con el tiempo y requieren una mantención adecuada como corresponde”.

Una vez más, es evidente y obvio que esta mantención de los Tableros Eléctricos de espacios comunes le corresponde ejecutarla únicamente a la Administración del Condominio, y en ningún caso a la Inmobiliaria.

1.4 Fallas en canalizaciones, conductores y cableados.

Todas las canalizaciones y conductores cumplen lo indicado en la Normativa vigente, en lo que dice relación con materialidad, diámetros y radios de curvatura, capacidades máximas de transporte de corriente y cantidad de conductores por ductos.

Respecto del Reporte Técnico IGEL-CUCC Ltda. presentado por la demandante, podemos puntualizar lo siguiente respecto de sus observaciones:

a) Los circuitos de alumbrado están apropiadamente canalizados, embutidos por cielo y aquí el PVC 16 mm es el apropiado, sin embargo en las bajadas a los equipos de iluminación se aprecia falta de uso de cordón RV-K. Adicionalmente a ello, no se aprecia aterrizaje de los chasis de los equipos de iluminación metálicos en base a tubos fluorescentes.



«RIT»

Foja: 1

El cordón utilizado para la conexión de las lámparas cumple lo establecido por la Norma y es técnicamente procedente dado el uso que se le da. El cordón RV-K es de uso para trabajos a la intemperie, bajo agua o directamente enterrado en el terreno natural, lo cual no es ninguno de los anteriores casos supuestos. Respecto del aterrizaje de los equipos, éstos se efectúan mediante la regleta de conexiones que poseen de fábrica, no siendo necesario un aterrizaje adicional. Por tanto, no corresponde este reclamo.

b) Se indica en la demanda que se aprecia sobre el cielo tendido de conductores sin canalización, lo que aparte de estar en contravención a la Norma representa riesgos adicionales para las instalaciones.

Se ofreció a la Comunidad por la inmobiliaria mejorar este ítem en carta del 14.10.2015 y según se recomienda en resolución SEC ORD N°0820 CC 1272735/DOC 1067924 punto 6 se indica “deberían ponerse en contacto a la mayor brevedad posible y darles todas las facilidades del caso a la empresa Constructora de las torres de departamentos en comento, para que corrijan los defectos de dichas instalaciones eléctricas interiores”. Como ya se dijo, lamentablemente muchos no han aceptado la oferta.

c) Se indica en la demanda que “existe iluminación en base a focos normales en sala de basura lo cual se contrapone a la seguridad y la Norma puesto es esta sala es catalogada como zona húmeda, acá debería estar instalados focos herméticos.”

La Norma define Zona húmeda como: “Recintos en los cuales el vapor de agua del aire alcanza una concentración tal que se producen condensaciones en cielos y paredes, pero no se alcanzan a formar gotas ni se produce impregnación de ellos”. Esto no aplica a la sala de basura pues, dada su arquitectura, ventilaciones, etc, no existe vapor de agua ni menos condensación, por lo cual no es exigible a la inmobiliaria una iluminación de la sala de basura con focos herméticos.

d) Los circuitos de enchufes presentan cableados no conformes a Norma, en términos de calibres de conductores, colores de cables y existencia de tierra de protección en cada centro o terminal de enchufe.

Como ya se ha señalado reiteradamente, los circuitos respetan lo indicado en la Norma. La demandante debió ser más específica sobre cual circuito no la cumple.



«RIT»

Foja: 1

e) Se indica en la demanda que mientras que circuitos están conectadas diecisiete luminarias hay otros que cuentan tan solo con ocho. Los alimentadores del tablero muestran un consumo superior a la capacidad total del interruptor general instalado que protege la línea.

La distribución de cargas es parte del diseño del proyecto, el cual se enmarca dentro de la normativa vigente en lo que dice relación con cantidad de centros por circuitos y aplicación de factores de demanda y factores de diversidad.

f) Se requiere, según indica la demandante, una medición de Aislación de conductores como el del hi-pot de alimentadores generales desde TGFAyC por una empresa especializada.

La Administración está en todo su derecho de realizar estas mediciones para garantizar el buen funcionamiento de la instalación como se indica en Artículo 139 del D.F.L. N°4/20.018 del mes de mayo del 2006. De hecho, es su deber y responsabilidad el hacerlo para mantener en buena forma las instalaciones eléctricas. No le consta que éstas se hayan realizado.

g) Solicitar una Fiscalización aleatoria tanto a los Departamentos como a los Espacios Comunes, por parte de SEC.

Es evidente y hasta mal intencionado, que aunque haya llegado con posterioridad, la Administración no haya informado al autor de este Informe Eléctrico del Ing. Eléctrico Ernesto Buccioni, sobre la existencia de la carta SEC tantas veces antes mencionada. Reitera una vez más, la SEC ya realizó esta inspección a los departamentos de CAF, y la Resolución de ésta fue informada categóricamente a través de ORD N°0820 CC 1272735/DOC 1067924 de fecha 21 de enero del 2016, la que fue entregada a la Administración y supone que también a todos los Copropietarios.

Además, ésta no es la vía legal ni idónea para requerir la intervención de la SEC, sino que existe una vía administrativa para poder hacerlo. Esto lo efectuó la Comunidad CAF mediante una denuncia y cuyos resultados constan en el documento de la SEC tantas veces antes mencionado, y que concluye que no existe ningún desperfecto en las instalaciones interiores de los departamentos y que además alude a que su mantención durante el transcurso de los años es de exclusiva responsabilidad de los copropietarios o la Administración del Condominio.



«RIT»

Foja: 1

1.5 Fallas en artefactos y centros de consumo.

a.- Se indica en la demanda que enchufes de servicio de consumos relevantes lo constituyen los ubicados en Kitchenette y cocina, que energizan horno, microondas, hervidor de agua y refrigerador, cuyos consumos en caso de uso simultáneo de artefactos pudieran generar condición de sobrecarga al circuito.

Asegura que los circuitos fueron diseñados según indica la Norma, aplicando los factores de demanda y diversidad.

El artículo 4.1.17.2 de la Normativa Chilena Eléctrica 4/2003 define: "Factor de Demanda: Es la razón, definida sobre un período de tiempo dado, entre la demanda máxima de la instalación o sistema y la carga total conectada. Se entenderá por carga total conectada a la suma aritmética de las potencias nominales de los artefactos o componentes de la instalación. Se puede también aplicar esta definición a partes de la instalación o sistema".

El artículo 4.1.18. de la Normativa Chilena Eléctrica 4/2003 precisa: "Factor de Diversidad: Es la razón entre la suma de las demandas máximas individuales de cada una de las subdivisiones de una instalación o sistema y la demanda máxima de la instalación o sistema completo".

En conclusión, y de acuerdo a las normas señaladas, los circuitos se encuentran en conformidad con las Normas.

b.-Se imputa por la demandante, que los equipos de iluminación fluorescente presentan algunos tubos apagados. Al revisar y cambiar uno de estos equipos con detención se aprecia dificultad para re-encenderlos tras el reemplazo de tubos. Ello amerita revisión de componentes del equipo (ballast y terminales de tubos) que presentan evidencias de deterioro por recalentamiento.

Nuevamente explica que esto se debe al deber no cumplido por la Comunidad ni por la Administración, de efectuar las debidas mantenciones. El Condominio fue entregado operativo y conforme hace más de tres años por la inmobiliaria.

Según la Resolución SEC antes mencionada, en su punto 6, se indica: "Con respecto a la instalación eléctrica interior revisada por este organismo de Control, data su inscripción en éste desde el mes de junio y julio del año 2013, es decir, su uso es mayor a los 2 años y por ende sus artefactos se van



«RIT»

Foja: 1

deteriorando con el tiempo y requieren una mantención adecuada como corresponde".

1.6 Fallas en el club house

Señala que como se explicó tantas veces, en Resolución SEC, punto 6, se indica: "Con respecto a la instalación eléctrica interior, revisada por este organismo de Control, data su inscripción en éste desde el mes de junio y julio del año 2013, por ende su uso es mayor a los 2 años y por ende sus artefactos se van deteriorando con el tiempo y requieren una mantención adecuada como corresponde".

Una vez más, es evidente y absolutamente obvio que esta mantención de los Tableros Eléctricos de espacios comunes le corresponde ejecutarla únicamente a la Administración del Condominio, y en ningún caso a la Inmobiliaria.

2.-Sistemas de seguridad: red húmeda, sensores incendios, alarmas y citofonía.

Sostiene que no guardan relación alguna con una eventual responsabilidad de su parte, atendida su calidad de arquitecto no participó en el desarrollo de estos puntos, ya que dichos defectos que se alegan a la Inmobiliaria, primera propietaria del proyecto Condominio Alto Fontova, pese a que no existen, si existieren daños en el Condominio, solo podrían obedecer a una falta de mantención y poca preocupación por parte de esta última Administración y Junta de Vigilancia, y en ningún caso por faltas o responsabilidad de su parte.

2.1. Red Húmeda.

Expone que cada Torre de CAF cuenta con un sistema de Red Húmeda de control de amagos de incendio. Este sistema se ubica en shafts de medidores de agua potable y se encuentra rotulado con la leyenda "Red Húmeda".

Se indicó en el Manual del Propietario para este Condominio, el procedimiento que se ha de aplicar en caso de incendio. En este caso se debe desenrollar completamente la manguera de lona antes de dar el agua y luego dirigirse al lugar de amago. El pitón le permitirá dirigir el agua en forma de chorro o disperso. Dicho sistema está diseñado para controlar amagos y principios de incendio y en ningún caso para siniestros mayores,



«RIT»

Foja: 1

por lo que frente a cualquier eventual peligro o amago de incendio, cada propietario, arrendatario y/o usufructuario deberá llamar a Bomberos. Para efectos de acreditar la correcta instalación de la misma, el cuerpo de Bomberos de Conchalí-Huechuraba hizo recepción de estas instalaciones.

Es obligación de la Comunidad el preocuparse de la mantención y revisión periódica de este sistema.

El artículo 4.3.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones precisa que en las edificaciones que corresponda, se deberán considerar estanques de agua potable y un sistema de redes para la provisión de agua que se denominará red de incendio, de conformidad a las exigencias mínimas previstas en el Reglamento de Instalaciones Domiciliarias de Agua Potable y de Alcantarillado (RIDAA) aprobado por D.S. N°50 del Ministerio de Obras Públicas, de 2002, y sus modificaciones.

Expresa que en cuanto a la normativa aplicable a esta materia.

El artículo 53° del Reglamento de Instalaciones domiciliarias de aguas, establece que en toda edificación, se deberá considerar un sistema de redes para la provisión de agua, que se denominará red de incendio.

a.-Red Húmeda. En los inmuebles destinados a la reunión de personas tales como hospitales, comercio, escuelas, industrias, edificios públicos, deportivos y otros destinados al mismo efecto, así como también en los edificios de tres o más pisos se deberá considerar para utilización contra fuegos incipientes, una boca de incendio de 25 mm como mínimo por piso, conectada al sistema de distribución de agua del edificio.

b.-Red Seca. En los edificios de siete o más pisos de altura se deberá instalar una red seca para agua independiente de la red de distribución de agua para el consumo.

Conforme a la norma aquí citada, las Torres del Condominio Alto Fontova son de sólo 4 pisos, por lo cual no operan las menciones de este artículo, sino que corresponde solamente la exigencia para la instalación de Red Húmeda que ya contempla el Condominio.

Además, se acompaña Certificado de Bomberos de Inspección Técnica del Sistema Contra Incendios del 03 de Mayo 2013. En dicho documento don Cristian Riady Acuña, Comandante del Cuerpo de Bomberos de Conchalí-Huechuraba, certifica que la Oficina de Servicios



«RIT»

Foja: 1

Externos de dicha institución ha realizado una última visita, luego de varias, de inspección al Condominio Alto Fontova, ubicado en calle Pedro Fontova N° 8076, comuna de Huechuraba, Región Metropolitana. Se indica en el mismo, que los extintores y gabinetes han sido instalados en conformidad con las exigencias establecidas en la normativa vigente, y también cuentan con Red Húmeda.

Por tanto no corresponde este reclamo,

2.2 y 2.3 Sensores de incendio y alarma.

Expone que ¿Cuándo es obligatorio contar con sistemas detección de incendios y alarma?

El artículo 4.3.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones dispone: "En todo edificio de 5 o más pisos de altura cuya carga de ocupación sea superior a 200 personas, se deberá instalar un sistema automático que permita detectar oportunamente cualquier principio de incendio y un sistema de alarma que permita, en caso de emergencia, alertar a los usuarios en forma progresiva y zonificada según convenga".

Sostiene que como se ha señalado, las Torres del Condominio Alto Fontova son de sólo 4 pisos, por lo cual no operan las menciones de este artículo.-

El día 10 de Mayo de 2014 se realizó reunión de revisión completa del sistema contra incendios, en presencia de los señores Rodrigo Barra, presentándose como Asesor Técnico de CAF, y el Sr. Matías Ruz, como Presidente de la Comunidad CAF, en la que se recibió todo conforme y con el sistema funcionando.

2.4 Citofonía.

El Condominio cuenta con un sistema de Citofonía Modelo Videx el cual conecta directamente a cada Departamento con la Portería.

Expresa que se entregó por la Inmobiliaria funcionando en perfectas condiciones. Si hoy tuviera problemas, solo sería por un eventual mal uso y falta de cuidado y mantención por parte de la Administración en el transcurso de los tres años de entrega del mismo. A la fecha, la Inmobiliaria no ha tenido conocimiento, ni información de problemas en este sistema, como tampoco la actora detalla en que departamentos existen estas supuestas deficiencias.



«RIT»

Foja: 1

3.- Sistema de agua potable.

Sostiene que no guardan relación alguna con una eventual responsabilidad de su parte, atendida su calidad de arquitecto no participó en el proyecto de Agua Potable. Lo proyecta y ve un profesional especializado y además, dichos defectos que se alegan a la Inmobiliaria, primera propietaria del proyecto Condominio Alto Fontova, pese a que no existen, si existieron daños en el Condominio, solo podrían obedecer a una falta de mantención y poca preocupación por parte de esta última Administración y Junta de Vigilancia, y en ningún caso por faltas o responsabilidad de su parte.

Asegura que el sistema de impulsión de agua potable fue instalado por la empresa Hidroservicio Ltda., de reconocida experiencia y trayectoria en el rubro, y entregado al Condominio, y recibido conforme por la primera Administración, con un correcto funcionamiento. Todo lo anterior según normativa y requerimientos del caso.

En relación a la obligación de instalar un Grupo Electrónico que eleve agua potable y/o ventile o ilumine recintos, la Norma 4.3.7 de la OUGC señala que solo en los edificios de siete o más pisos serán obligatorios. Además se acusa a la Inmobiliaria y a él de manera infundada, de serias deficiencias en Tablero de Fuerza, Bombas, Estanques sucios, Tapas antihigiénicas y no estancas y que la parte eléctrica origina un pésimo servicio y mala calidad del agua.

No corresponde dicha acusación, pues todo fue diseñado y recepcionado según normativa, y a entera conformidad del Condominio, en su oportunidad. Las mantenciones de estos equipos son de absoluta responsabilidad de la Administración del Condominio.

Además se denuncia la imposibilidad de ingreso de Carros Bombas al CAF. No procede esta absurda acusación, pues el Condominio cuenta con dos accesos separados de más de cinco metros de ancho cada uno por los cuales a diario salen e ingresan numerosos autos, pudiendo ingresar y salir dos autos al mismo tiempo. Por tanto, perfectamente pueden acceder y salir sin dificultad alguna los Carros Bomba. Además ambos accesos cuentan con Recepción conforme por parte de Bomberos de Conchalí - Huechuraba, la que también acompañan.



«RIT»

Foja: 1

4.- Acceso Vehicular y pavimentos.

Sostiene que no guardan relación alguna con una eventual responsabilidad de su parte, atendida su calidad de arquitecto ya que dichos defectos que se alegan a la Inmobiliaria, primera propietaria del proyecto Condominio Alto Fontova, pese a que no existen, si existieron daños en el Condominio, solo podrían obedecer a una falta de mantención y poca preocupación por parte de esta última Administración y Junta de Vigilancia, y en ningún caso por faltas o responsabilidad de su parte.

Expone que por Avenida Pedro Fontova: La demandante señala: "que la la actual pavimentación contigua a línea oficial no cumple con la norma de pendientes produciendo daños a vehículos no permitiendo su uso en un 100%. Esta condicionante produce que el portón de acceso sólo se abra al 50% para evitar daños a vehículos".

Ambos accesos del CAF, tanto por Av. Pedro Fontova como por Camino de Cintura, tienen Recepción de Obras por parte de la Dirección de Transito de Huechuraba según certificado del 24 de mayo de 2013 y por parte del SERVIU, según certificado del 12 de Junio de 2013.

Efectivamente, en el acceso por Av. Pedro Fontova la unión de la pendiente de la vereda del BNUP y la pendiente del asfalto interior del acceso, genera que al final del costado norte del Portón los automóviles muy bajos raspen y/o topen con el pavimento. En todo caso, y ante esta realidad, la Inmobiliaria ha ofrecido en innumerables ocasiones a la Comunidad del CAF, mejorar ese sector del mencionado acceso, como consta en correos y cartas, pero lamentablemente aún no ha recibido respuesta alguna por parte de la Administración. Tampoco tiene conocimiento de que algún vehículo haya resultado dañado, esto dado que los muy bajos acceden evitando el sector.

4.2 Acceso y curva hacia área de estacionamientos de visitas.

Así se construyó este acceso con curva y asimismo se entregó por la Inmobiliaria a conformidad de la Administración. Se encuentra en buen estado luego de más de tres años de uso. No se incumple con la Normativa. Además, en tres años jamás se recibió ninguna queja sobre este tema.

4.3 Pavimentos área estacionamientos sector central.



«RIT»

Foja: 1

Los pavimentos asfálticos se encuentran hoy en buen estado, habido el uso intenso por más de tres años.

4.4 Pavimentos sector estacionamientos nivel superior.

Los pavimentos asfálticos fueron recibidos conforme y aún están en buen estado, habida consideración del uso intenso por más de tres años. Cualquier daño existente, por falta de mantención, es de exclusiva responsabilidad de la Administración.

Sin perjuicio de lo anterior, y en el evento que existan perjuicios para los propietarios del derecho de uso y goce exclusivo de los estacionamientos en superficie números 53 y 54, estos últimos son los legitimarios activos para ejercer la acción y/o los titulares de dichos derechos y no la Comunidad del Edificio Alto Fontova. Por lo cual, es improcedente dicha alegación en este proceso.

5.- Sistema de evacuación de aguas lluvias y alcantarillado:

Asegura que no guardan relación alguna con una eventual responsabilidad de su parte, atendida su calidad de arquitecto, ya que dichos defectos que se alegan a la Inmobiliaria, primera propietaria del proyecto Condominio Alto Fontova, pese a que no existen, si existieren daños en el Condominio, sólo podrían obedecer a una falta de mantención y poca preocupación por parte de esta última Administración y Junta de Vigilancia, y en ningún caso por faltas o responsabilidad de su parte.

La demandante señala, "Durante las primeras lluvias de escasa intensidad durante el año 2013 y a la fecha, se observa filtración a pared norte de salón comunitario y la inundación de bodegas de las torres A hasta E."

El Condominio CAF cuenta con un sistema de absorción de aguas lluvias indicado en sus Planos de Arquitectura y Especificaciones Técnicas el que fue aprobado y recibido por la Dirección de Obras Municipales de Huechuraba.

El sistema de Evacuación de Aguas Lluvia del Condominio, se compone de una red de tuberías que conducen las aguas lluvias que caen desde las techumbres de los Edificios y sobre pavimentos, hacia varios drenes de infiltración. Estos drenes deben ser mantenidos anualmente



«RIT»

Foja: 1

infiltrando productos químicos especiales para desengrasar sus paredes. No les consta que lo haya ejecutado la Administración.

Señala que en cuanto al funcionamiento de los pozos de infiltración de aguas lluvias, éste ha funcionado perfectamente en estos últimos tres años.

Otro asunto es que exista un muro del Salón Multiuso que acusa humedad leve proveniente del terreno adosado detrás de este. Ya se ejecutó por la inmobiliaria una solución, que dio buen resultado. Si nuevamente se ha humedecido dicho muro, lo pueden solucionar en cuanto lo soliciten a la inmobiliaria y les permita el acceso, que tienen prohibido desde hace varios meses, por la Administración del Condominio.

Que haya ingresado agua a un sector de Bodegas en subterráneo, en Julio de 2014 y no en 2013 como señala la demandante, obedece a que el sistema de recolección se vio sobrepasado por aguas lluvias, y sólo en un sector del pasillo del Módulo 1, generando, la entrada de aguas lluvias, en poca cantidad, y sólo al sector Bodegas de las Torres B y C y no de todas las nueve Torres como señala la demandante. Cabe señalar que esto ha ocurrido solo en situaciones muy puntuales, en una o dos oportunidades en tres años, justo en fechas de grandes lluvias en Santiago, especialmente en momentos de máxima lluvia, por ejemplo, 15 mm, de agua caída en tan solo una hora, el día 23 de Agosto 2014. Solo en ocasiones como la anteriormente descrita ha ingresado agua lluvia a los pasillos de bodegas ubicadas en subterráneo y así también ha ocurrido en muchos sistemas de aguas lluvias de la ciudad de Santiago en muchos proyectos inmobiliarios residenciales.

Cuando se generaron estos ingresos de aguas lluvias al pasillo de bodegas, se vieron afectados solo dos copropietarios, con a lo más un centímetro de altura de agua en sus bodegas. A ambos clientes se les atendió por parte de la inmobiliaria de manera eficiente, y sólo uno de ellos solicitó a la Inmobiliaria un Acuerdo de Compensación, el que se practicó y quedó firmado por las partes.

La Inmobiliaria siempre ha estado dispuesta a mejorar este sistema para evitar el ingreso de aguas a Bodegas, para lo cual envió una propuesta



«RIT»

Foja: 1

concreta al Comité de Administración liderado hoy por don Juan Miguel Pacheco.

Lamentablemente jamás ha recibido respuesta afirmativa la inmobiliaria autorizando dicha mejora. Además, le han impedido sistemáticamente el acceso para ejecutar las mejoras planteadas por la inmobiliaria. Si bien pueden presentarse muchas opciones de solución, no les han permitido ejecutar la de la inmobiliaria, ni aún a modo de prueba, afectando así a sus propios comuneros y quitándoles la posibilidad de validar su propuesta y así evitar cualquier daño futuro en forma definitiva.

Asegura que ante la constante negativa de la Administración para otorgar a la inmobiliaria el ingreso y la ejecución de los trabajos ofrecidos, sugerida a la Administración, para solucionar en forma provisoria este problema de aguas lluvias, mediante la manera más fácil y simple, esto es instalando saquitos con aserrín y/o arena frente a las escaleras que acceden a las Bodegas, con lo que, a pesar de la precaria solución, si se logró impedir el acceso de aguas a bodegas, cuando llueve mucho en poco tiempo.

Por último, es muy importante señalar que no hay constancia de ningún tipo de mantención y limpieza de los sistemas de evacuación de aguas lluvias por parte de la Administración, el que por cierto requiere mantención, revisión y limpiezas periódicas.

Acerca del Alcantarillado, como lo denuncia este título 5.-, no ha recibido la inmobiliaria reclamo alguno, y les consta que este no presenta problemas de ninguna especie.

6.- Cierre perimetral y terraza norte. Los cierros perimetrales son los de menor espesor en el mercado.

Señala que no guardan relación alguna con una eventual responsabilidad de su parte, atendida su calidad de arquitecto, ya que dichos defectos que se alegan a la Inmobiliaria, primera propietaria del proyecto Condominio Alto Fontova, pese a que no existen, si existieren daños en el Condominio, solo podrían obedecer a una falta de mantención y poca preocupación por parte de esta última Administración y Junta de Vigilancia, y en ningún caso por faltas o responsabilidad de su parte.



«RIT»

Foja: 1

Esta acusación no es correcta, pues los cierros prefabricados, tipo Bull-Dog, o placas de cemento prefabricadas, son de amplia utilización en el mercado chileno, y las instaladas en CAF cumplen con las mismas características de todas las empresas proveedoras de este producto. En cuanto al posible ingreso de personas extrañas al Condominio, basta con subirse a 3 o 4 peldaños de una escalera y saltar al interior, esto porque los cercos no tienen más de 2,10 metros de altura, al igual que casi todos los cercos de la ciudad.

Los muros, o mejor dicho, cierros de placas de fibrocemento del deslinde de la parte superior norte del Condominio deben ser mantenidos por la Comunidad, y muy especialmente porque se encuentran en la ladera inclinada del cerro, por lo que el suelo de fundación se meteoriza y deteriora año a año, con las lluvias

En cuanto a la solicitud de reponer una placa del cierro, si la Administración, luego de haberlo solicitado, les hubiera permitido ingresar al Condominio para repararles ese daño, y aun cuando fue causado por terceros, y teniendo en cuenta que la Constructora está construyendo en el terreno vecino, con gusto su representada lo hubiera ejecutado.

En relación a la parte posterior, norte del Condominio, puede informar que los árboles fueron plantados mucho tiempo antes que la instalación de cámaras por parte de la Administración, por lo que si sus hojas han crecido y molestan, perturban o preocupan, pues lo más lógico es que el deber y responsabilidad de podar estos árboles es de la propia Administración del Condominio y en ningún caso de la inmobiliaria o de su persona.

7.- Salón comunitario.

Sostiene que no guardan relación alguna con una eventual responsabilidad de su parte, atendida su calidad de arquitecto, ya que dichos defectos que se alegan a la Inmobiliaria, primera propietaria del proyecto Condominio Alto Fontova, pese a que no existen, si existieren daños en el Condominio, solo podrían obedecer a una falta de mantención y poca preocupación por parte de esta última Administración y Junta de Vigilancia, y en ningún caso por faltas o responsabilidad de su parte.



«RIT»

Foja: 1

Expresa que conforme a la Transacción celebrada con la Comunidad CAF con fecha 30 de Mayo 2014, se recibieron seis puntos de mejoras al Salón Multiuso, los cuales todos fueron recibidos conforme por la Administración. Dentro de estos puntos se incluyó las bajadas de aguas lluvia para impedir el acceso de humedad a través del muro norte del Salón, lo cual quedó solucionado en esa oportunidad.

Agrega que cualquier fisura en las losas de hormigón armado, no las ha detectado la inmobiliaria ni se les ha comunicado la aparición de alguna.

En ambos reclamos la inmobiliaria ha estado, está y seguirá disponible para reparar y mejorar lo que le corresponda por Ley, siempre y cuando se le permita ingresar al Condominio, lo cual no ha ocurrido en varios meses.

8.- Jardineras con filtraciones, grietas y deterioros en fachadas comunes.

Expresa que no guardan relación alguna con una eventual responsabilidad de su parte, atendida su calidad de arquitecto, ya que dichos defectos que se alegan a la Inmobiliaria, primera propietaria del proyecto Condominio Alto Fontova, pese a que no existen, si existieren daños en el Condominio, solo podrían obedecer a una falta de mantención y poca preocupación por parte de esta última Administración y Junta de Vigilancia, y en ningún caso por faltas o responsabilidad de su parte.

Algunas jardineras de fachadas ubicadas en departamentos del piso cuarto superior requieren de mantención para asegurar su estanqueidad. Algunos copropietarios han permitido el acceso para repararlas y/o mantenerlas, pero lamentablemente, otros no.

9.- Acceso a pasillos deteriorados, quebrados y con residuos de construcción desde la entrega del condominio.

No guardan relación alguna con una eventual responsabilidad de su parte, atendida su calidad de arquitecto, ya que dichos defectos que se alegan a la Inmobiliaria, primera propietaria del proyecto Condominio Alto Fontova, pese a que no existen, si existieren daños en el Condominio, solo podrían obedecer a una falla de mantención y poca preocupación por parte de esta última Administración y Junta de Vigilancia, y en ningún caso por faltas o responsabilidad de su parte.



«RIT»

Foja: 1

Todos los pasillos comunes fueron entregados por la Inmobiliaria en perfecto estado, tanto por su forma como sus revestimientos cerámicos u otros.

Acerca de los pasillos de acceso a las Torres, es evidente que puedan aparecer hoy cerámicas o revestimientos quebrados, puesto que a través de estos pasillos circulan todas las personas, como así también los carros con cargas de elementos pesados al momento de las mudanzas. Por lo anterior, dicho mantención o reparación corresponde a la Administración.

10.- Red de incendio.

Este punto aclaró y explicó anteriormente.

11.- Otros Items

Agrega que no guardan relación alguna con una eventual responsabilidad de su parte, atendida su calidad de arquitecto, ya que dichos defectos que se alegan a la Inmobiliaria, primera propietaria del proyecto Condominio Alto Fontova, pese a que no existen, si existieren daños en el Condominio, solo podrían obedecer a una falta de mantención y poca preocupación por parte de esta última Administración y Junta de Vigilancia, y en ningún caso por faltas o responsabilidad de su parte.

11.1 Piscina: Filtraciones de agua hacia el tablero eléctrico de sala de bomba de misma piscina.

La piscina fue construida y equipada por la empresa AQUA SYSTEM S.A. de reconocido prestigio en el rubro.

Señala que según Acta de Diligencia de fecha 04 de noviembre de 2014 efectuada por don Mauricio Bertolino Rendic, Notario titular de la Notaría de Santiago con asiento en la comuna de Huechuraba, con sus respectivas fotografías, certifica respecto de la piscina que "se encontraba llena de agua; ésta se encontraba limpia; la pintura del fondo se apreciaba en buen estado; las bombas impulsoras del agua funcionaban y las escaleras metálicas (dos) y el pasamanos metálico (uno) instalados se encontraban en buen estado".

Respecto del borde de la piscina de material sólido, se encontraba en buen estado. Cuando se cambió la bomba se reparó el ducto eléctrico roto que filtraba el agua de riego hacia la sala de bombas.

11.2 Pintura fachada exterior.



Relata que todas las pinturas para exteriores fueron adquiridas al mismo proveedor. Es natural que este tipo de pintura, tipo martelina aplicable en forma de arpillera, contenga leves diferencias entre un paño y otro, dada su aplicación artesanal, por distintos maestros pintores, y el clima.

11.3 Regadío, inundación de bodegas

Asegura que nunca antes han recibido reclamos por el sistema de regadío, ni tampoco se les ha informado que el agua de riego acceda a las Bodegas. Por lo demás, es necesario señalar que evidentemente todo sistema de regadío requiere ajustes y mantenciones permanentes, especialmente para ajustar el direccionamiento y lanzamiento de las aguas desde los aspersores.

11.4 Escalera exterior. Escaleras en patios exteriores, sector piscina, pasillos principales, acceso a estacionamientos, sin barandas de sujeción.

Por diseño y normativas del proyecto, algunas escaleras no requieren barandas o pasamanos. En caso de existir alguna escalera que lo necesite, la inmobiliaria puede instalarla a sola petición y permiso para acceder por parte de la Administración del Condominio, el cual se les ha negado sistemáticamente. Además, este ítem fue aprobado por la DOM de Huechuraba, y posteriormente observado y recibido conforme en su momento por la Comunidad.

11.5 Escalera interior. Escalera interior de cada una de las torres sin goma u otro material antideslizante. Es muy importante tener presente que todas las escaleras de las Torres poseen una cerámica antideslizante, siendo de las más rugosas que existen en el mercado. De esta forma, no se requiere la colocación de gomas en su superficie, debido a su rugosidad. En consecuencia, el material rugoso no necesita bandas de goma antideslizantes.

Acerca de la protección para personas ciegas, se instalaron tres huinchas antideslizantes en cada descanso de la escalera, tal como lo señala la normativa aplicable.

En todo caso, las cerámicas antideslizantes deben ser mantenidas con aseos regulares para impedir la acumulación de polvo sobre ellas, para no eliminar el efecto rugoso de estas.



«RIT»

Foja: 1

Este ítem del Condominio fue recibido a conformidad de la primera Administración y tampoco ha tenido su representado conocimiento de ningún daño ni accidente ocurrido en más de tres años de uso.

Expresa que este ítem también fue recibido conforme por la DOM de Huechuraba

11.6 Barandas de protección para ingreso a la piscina, no cuenta con un cierre de seguridad para niños.

Sostiene que de acuerdo a las fotografías del Acta Notarial que se acompaña, se puede constatar fielmente que la piscina posee un cierre completo para la seguridad de todos los habitantes del CAF. En relación a una separación de niños y adultos esta no fue exigida por la SEREMI de Salud. Además el proyecto fue aprobado de esta forma y luego recibido conforme por la SEREMI de Salud y por la DOM de Huechuraba.

11.7 Normativa relativa al sistema de señalización.

El artículo 4.2.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones indica.- “Señalética de Evacuación. Todas las vías de evacuación y sus accesos deben identificarse mediante señales de gráfica adecuada. En cada caso deben contemplarse las señales necesarias para facilitar la evacuación de los ocupantes hasta el exterior, minimizando cualquier posibilidad de confusión durante el recorrido de escape en situaciones de emergencia.

La Dirección de Obras de Huechuraba es y ha sido muy categórica y diligente en revisar todos estos aspectos relacionados con la seguridad de las personas, al momento de otorgar las Recepciones Finales Municipales.

Sostiene que la Inmobiliaria cumplió con todas estas Normas al momento de la entrega de espacios comunes al Condominio.

11.8.- Tableros eléctricos y caja de terminales sin advertencia de peligro.

Existe obligación legal al respecto solo para los tableros comunes, no así para los domiciliarios, dentro de cada departamento.

De no existir hoy esa señalética, perfectamente se puede instalar el autoadhesivo correspondiente a sola petición, siempre y cuando la Administración otorgue el permiso para acceder al Condominio, el cual no se le ha permitido al condominio hace meses.



«RIT»

Foja: 1

11.9 En los estacionamientos 53 y 54 existe un inminente riesgo de contacto eléctrico por cerco instalado a baja altura.

Señala que es su deber informar al respecto sobre este absurdo reclamo de la reclamante, en el que plantea este problema de que el cerco eléctrico perimetral provoca un riesgo para las personas. El caso es que fue la propia Comunidad del Condominio Alto Fontova quien instaló esos cercos eléctricos con fondos propios y bajo su propio mando.

Por tanto, ni la inmobiliaria ni su representado pueden hacerse cargo de cada instalación, sea que se encuentre funcionando o defectuosa, y que haya sido instalado por cualesquiera de las cuatro Administraciones que ha tenido el Condominio, en tan solo tres años.

11.10 Detectores de Humo; Detectores de humo en malas condiciones de funcionamiento. Expresa que los detectores de humo se entregaron por la inmobiliaria todos en perfecto estado de funcionamiento. El no realizar sus revisiones y/o mantenciones correspondientes es de cargo y costo exclusivo de la Administración del Condominio.

Además, según las Norma 4.3.13 de la Ordenanza, solo son exigibles detectores de humo para edificios que cuenten con sistema central de aire acondicionado. No es válido este reclamo respecto de CAF ya que se compone de Torres de solo 4 pisos de altura y que no requieren aire acondicionado.

Tampoco es obligatoria la instalación de un generador para tener electricidad durante cortes, pues también es perfectamente aceptable la instalación de sistemas de iluminación de emergencia en base a baterías, la que actúa cuando se interrumpe el suministro de energía.

Expone que además, el día 10 de mayo de 2014 se realizó reunión de revisión completa del sistema contra incendios, encontrándose este funcionando correctamente, incluyendo todos los detectores de humo, con don Rodrigo Barra, presentándose como Asesor Técnico de la Comunidad, y don Matías Ruz, Presidente de la Comunidad. Existe acta de dicha reunión, quedando ese día solo pendiente la entrega por parte de la Inmobiliaria de un diagrama de circuitos y manual de baterías, a solicitud del Sr. Barra, lo cual se le entregó posteriormente.



«RIT»

Foja: 1

El 30 de Mayo 2014 se volvió a entregar el sistema contra incendios funcionando correctamente, incluyendo todos los detectores de humo a don Matías Ruz, como consta en otra acta de dicha reunión.

11.11 Luces Estacionamientos.

La demandante no describe este supuesto defecto en su demanda. No obstante el proyecto de iluminación de estacionamientos combinó seguridad, eficiencia y ahorros para la Comunidad.

12.- Expone que ha contestado todos los reclamos que señala la demandante en su libelo, sin embargo, hay otros puntos importantes de este caso que debe mencionar y considerar para mejor informar, los que se explican a continuación:

Agrega que no guardan relación alguna con una eventual responsabilidad de su parte, atendida su calidad de arquitecto, ya que dichos defectos que se alegan a la Inmobiliaria, primera propietaria del proyecto Condominio Alto Fontova, pese a que no existen, si existieren daños en el Condominio, solo podrían obedecer a una falta de mantención y poca preocupación por parte de esta última Administración y Junta do Vigilancia, y en ningún caso por faltas o responsabilidad de su parte.

12.1 Hechos y Comunicaciones con El Condominio

Agrega que el Condominio Alto Fontova, o “CAF” es un conjunto habitacional compuesto por 9 torres, cada una de 4 pisos, distribuidas en dos edificios o módulos, con un total de 63 departamentos. El CAF cuenta con Recepción Final por parte de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Huechuraba de fecha 16 de agosto de 2013, mediante Certificado N°128.

Los Espacios Comunes del CAF se entregaron formalmente a la primera Administración del Condominio, del Sr. Leonardo Pizarro, el día 07 de Octubre de 2013. En el Acta de Recepción de Documentos, consta la firma del Sr. Pizarro, en la que se le entregó un set completo de los planos de los proyectos de especialidades, manuales y certificados, asociados a los Espacios Comunes del Condominio. En esa Acta de Entrega consta la entrega física conforme de todos los Espacios Comunes, de acuerdo al itemizado detallado y completo de todos los recintos, equipos, sistemas e instalaciones del Condominio. Esta Administración del Sr. Pizarro fue



«RIT»

Foja: 1

designada por la Inmobiliaria, la que siempre fue una organización totalmente independiente, externa, autónoma y separada de la empresa vendedora. Posteriormente, el 13 de febrero de 2014, representantes de la Inmobiliaria visitaron CAF para revisar los Espacios Comunes con el Sr. Antonio Muñoz, copropietario, quien fue designado por la Administración para revisar por segunda vez los espacios comunes con la Inmobiliaria. Luego se le envió carta con los puntos acordados a mejorar, los cuales posteriormente se ejecutaron a conformidad de la Administración.

Señala que el 21 de marzo de 2014, la Comunidad designó a un nuevo Comité de Administración, compuesto por los señores Matías Ruz como Presidente, Luis Hernández y Pablo Miranda; y se designó al Sr. Daniel Zeltzer como Administrador. Dicho Comité de Administración realizó una tercera revisión completa de los espacios comunes del CAF y antecedentes de la anterior Administración del Sr. Pizarro. El señor Matías Ruz tomó contacto con la Inmobiliaria en abril del mismo año 2014, planteando nuevamente una serie de otras solicitudes respecto a los espacios comunes. Fundamentalmente se refirió a actos llevados a cabo por la anterior Administración del Condominio, que se reitera, no tenía ninguna ligazón con su representada.

Asegura que la Inmobiliaria, siempre en su ánimo de atender de la mejor forma a sus clientes, revisó diligentemente todas estas nuevas solicitudes, como ya se dijo, en tres ocasiones diferentes y anteriores, y respondió a las dudas y solicitudes planteadas en menos de una semana. Se recibió al Sr. Matías Ruz en las oficinas de la Inmobiliaria y se realizaron reuniones con el Comité en el Condominio, en que se revisaron y explicaron diversos temas, acordándose finalmente varias mejoras y soluciones para los temas que lo ameritaban, o en que la inmobiliaria incluso estuvo dispuesta a hacer aportes adicionales para la Comunidad a lo que contemplaba originalmente el proyecto CAF y a la legislación de especificaciones en materia inmobiliaria.

Producto de esta nueva solicitud del CAF, se acordó una serie de trabajos de mejoras en Espacios Comunes por parte de la Inmobiliaria, que se plasmaron en una Carta Gantt de tiempos y avances. Estos trabajos se realizaron en coordinación con CAF y finalmente fueron debidamente



«RIT»

Foja: 1

recibidos conforme por el Sr. Matías Ruz como Presidente de la Comunidad, como consta en las Actas de Entrega de los días 10, 16 y 24 de mayo de 2014. Cabe señalar que el Sr. Ruz es Ingeniero Civil y además tiene buenos conocimientos y experiencia en el rubro de la construcción. Finalmente, se plasmaron estos acuerdos ya ejecutados y recibidos por CAF en un documento notarial denominado Transacción, con fecha 30 de mayo de 2014, firmado y aceptado por los cinco miembros del Comité de Administración, incluido su Presidente, don Matías Ruz.

Señala, además, que en dicho documento, en su cláusula tercera, la Inmobiliaria hizo un aporte a la Comunidad por la suma de \$5.000.000.- y se acordó por las partes que ese pago se hacía para precaver cualquier litigio eventual y para subsanar en forma definitiva todas las dudas planteadas por la Comunidad sobre los espacios comunes.

Paralelamente, un grupo reducido de 3 copropietarios, habían instalado letreros groseros e injuriosos con vista a la calle pública en las ventanas y muros de sus departamentos en contra la Inmobiliaria, lo cual consta en Acta Notarial del día 16 de abril de 2014, documento que se acompaña en el otrosí de esta presentación, con lo cual la Inmobiliaria reaccionó enviando carta a toda la Comunidad el día 22 de abril de 2014.

Relata que en el mes de Junio de 2014 la Inmobiliaria nuevamente aportó \$2.000.000.-a la Comunidad para que el CAF instalara fibra de vidrio para mejorar la piscina. En el mes de Agosto de 2014, producto de fuertes vientos y lluvias, en muy pocas horas, 15 mm de agua en solo una hora, ingresó agua al sector de bodegas subterráneas de las torres B y C, viéndose afectado sólo un copropietario. Posteriormente apareció humedad en un muro del Salón Multiuso, cuyas reparaciones fueron efectuadas de forma oportuna y eficiente.

Ante esta situación la Inmobiliaria reaccionó enviando carta de fecha 27 de Agosto 2014 y posteriormente enviando propuesta de mejora al sistema de evacuación de aguas lluvia del sector afectado, al Sr. Matías Ruz, en correo del 03 Septiembre 2014, oferta que nunca ha aceptado la Administración en dos años, sin siquiera permitirles ejecutar su solución, y ni siquiera como alternativa a comprobar en terreno.



«RIT»

Foja: 1

En Noviembre 2014 se realizó un Acta de Diligencia con la presencia del Sr. Notario Mauricio Bertolini en el Condominio, para constatar el buen estado de los Espacios Comunes y la correcta reparación de humedad en el Salón Multiuso.

Agrega que en Febrero de 2015, la cuarta Administración de CAF contactó a la Inmobiliaria mediante correos de los Sres. Luis Valenzuela y Sra. Zulma Núñez como Administradores y Sr. Juan Miguel Pacheco como Presidente del Comité de Administración. A continuación informa las comunicaciones con esta cuarta Administración, las que jamás han podido ser claras, transparentes, ni eficientes para la Comunidad, ni tampoco para ellos en aras de poder cumplir con sus obligaciones de atender la postventa de acuerdo a la ley.

Se les envía carta el 25 marzo de 2015, en la que se pide aprobación de propuesta de la Inmobiliaria para mejorar el Sistema de Evacuación de Aguas Lluvia del Módulo 1, pendiente de ejecutar desde hace un año por falta de aprobación y mejorar el Acceso vehicular por calle Pedro Fontova.

Expresa que Bernardo Suazo Reyes, Gerente de Post Venta de la Inmobiliaria, envía correo a la Administración el 7 de abril de 2015 en respuesta a correo CAF del 6 de abril de 2015. Entre otros se indica lo siguiente: “En el caso de las bodegas y estacionamientos no vendidos le reitero que aún son de propiedad de la Inmobiliaria, por lo cual no corresponde que sean entregados a la Comunidad.

Además, se solicitó que se hiciera entrega a la Inmobiliaria de su propuesta de evacuación de aguas lluvias del Módulo 1. De no estar clara y/o disponible esta propuesta, se solicitó autorizar a la Inmobiliaria para comenzar los trabajos propuestos por su Departamento de Post Venta para mejorar el sistema recolector de aguas lluvias.

Nunca llegó en forma clara la propuesta de la Administración CAF, ni tampoco la autorización para ejecutar la solución propuesta por su representada.

Bernardo Suazo envía email a la Administración con acuerdos alcanzados en reunión del 9 de abril de 2015, con los siguientes temas: Administración autoriza ingreso equipo post venta a los deptos. 302 F y 401F. En adelante solo la Administración será la encargada de coordinar los



«RIT»

Foja: 1

trabajos de postventa con los propios copropietarios que lo requieran. Administración enviará dos propuestas para resolver situación evacuación aguas lluvias en Módulo 1, la que nunca llegó. Se acuerda un plazo de dos semanas para que la administración eleve solicitud de los puntos que requerirá pronunciamiento y resolución a la inmobiliaria.

Señala que el 13 de abril de 2015 Bernardo Suazo informa a la Administración, por email, listado de post venta pendiente en departamentos de algunos copropietarios para programar con los clientes las fechas y horas de los trabajos. Esto acatando la orden de la Administración de ser únicamente ellos quienes programaban las fechas de los trabajos de postventa.

Esta medida u obligación nunca fructificó, porque evidentemente es muy engorroso conciliar los tiempos de atención con terceras personas, en lugar que con el propio copropietario.

El 25 de mayo de 2015 Bernardo Suazo envía nuevamente email a la Administración solicitando su propuesta para trabajos de evacuación de aguas lluvias Módulo 1, e insta a la Administración a que no esperen que comiencen las lluvias y tengan que revivir el episodio ocurrido el año anterior, y así evitar definitivamente el consecuente malestar de los copropietarios. La Inmobiliaria envió la propuesta de mejoramiento a la administración hace aproximadamente un año, y desde entonces continua a la espera de que les autoricen los trabajos propuestos.

Relata que el 29 de mayo de 2015 Bernardo Suazo envía email al Comité de Administración acusando recibo de email del día anterior, 28 de mayo, enviado por la Administración, habiendo dilatado el problema por casi un año, en el que supuestamente venía su propuesta en archivo adjunto. Dicho correo no venía con la información ofrecida, dado que el archivo adjunto no mostraba información concreta. Estos documentos, según el Administrador, mostraban un informe técnico sobre sistema aguas lluvias, el cual nunca, ni hasta hoy, su representada ha logrado leer en el correo. Hasta hoy tampoco ha decidido y/o informado que hacer, ni tampoco ha permitido ejecutar la solución planteada por su representada.

Señala que el 4 de junio de 2015 Bernardo Suazo responde email al Presidente de la Comunidad, Sr. Pacheco, indicando no estar de acuerdo



«RIT»

Foja: 1

con la drástica e injusta medida de no autorizar ingreso al Condominio de la supervisora de Post Venta, quien siempre había tenido acceso fácil y directo para atender a los copropietarios y poder ejecutar su trabajo. La medida va en contra de la legítima aspiración de la Comunidad de mejorar el servicio ya que impide supervisión directa de los trabajos realizados. Además, se solicita una vez más dar respuesta afirmativa a propuestas para mejora del Sistema de Evacuación de Aguas Lluvia y para reparar asfalto en acceso por calle Pedro Fontova. Bernardo Suazo envía email el 19 de junio de 2015. No habiendo respuesta de la Administración, se vuelve a enviar propuesta de mejoramiento del acceso por calle Pedro Fontova. Producto de que podían existir lluvias en dicho periodo y aún sin respuesta sobre la propuesta de mejora al Sistema de Evacuación de Aguas Lluvia, se solicitó una vez más autorización para realizar los trabajos y se envió nuevamente plano técnico de la mejora a ejecutar.

Sostiene que dadas todas las negativas, se le advierte al Administrador que deberá tomar las medidas necesarias para evitar nuevo acceso de agua lluvia al nivel de Bodegas. Bernardo Suazo envía por email carta del 06 Agosto 2015. Se reitera al Sr. Álvarez y al Sr. Pacheco invitación de la Inmobiliaria a reunirse personalmente con representantes de la empresa y revisar una vez más cualquier tema relacionado con Espacios Comunes. Se menciona que en reiteradas ocasiones se viene planteando una mejora definitiva al sistema de evacuación de aguas lluvias del Módulo 1. Se ofreció una bomba como medida paliativa para el fin de semana. Se reiteró, hasta la saciedad, que no habido respuesta de la Administración a la propuesta de mejoramiento del acceso vehicular. Se reitera por carta al Administrador advirtiéndolo de posibles lluvias.

Agrega que el 7 octubre de 2015 Bernardo Suazo respondió mail de Luis Valenzuela del 6 de octubre de 2015 donde se le indica que el mantenimiento eléctrico a los tableros de los departamentos no es una mantención anual, sino que se trata de una mantención y mejora, y solicitó los datos de los nuevos residentes o segundos compradores, para ofrecer la misma mejora, sin tener respuesta a esta fecha. Se envía carta el 09 Octubre 2015, solicitando a la Administración permitir el acceso de la



«RIT»

Foja: 1

Inmobiliaria al Condominio para atender postventa de sus clientes. Nuevamente, no hubo respuesta.

Expone que el 23 de noviembre de 2015, preocupados por posibles lluvias que dañen bienes de copropietarios de las Torres B y C, en sus bodegas, Bernardo Suazo envía email a Administración informando que el día siguiente iniciará trabajos en módulo 1 para mejorar sistema de recolección de aguas lluvias, cuestión que nunca se le permitió a la Inmobiliaria.

Reitera que esta actitud incomprensible ha sido la tónica del proceder de la actual Administración. Lo único que podemos concluir es que solo buscan antecedentes para demandar, sin importarles la incomodidad de muchos copropietarios. El 24 noviembre 2015, se constata mediante Acta de Diligencia Notarial que la Administración no permite el ingreso al Condominio del Sr. Bernardo Suazo y Srta. Fernanda León, ambos encargados de Post Venta para atender los pedidos de sus clientes.

Asegura que el 18 de Febrero de 2016 Bernardo Suazo envía email al Presidente de la Comunidad, Señor. Pacheco, indicando que se ha recibido carta de la SEC, Superintendencia de Electricidad y Combustibles, en que se solicitó sea comunicada a todos los copropietarios para que estos tomen contacto con la Inmobiliaria para realizar los trabajos que sugirió la propia SEC. El 22 de febrero de 2016 Bernardo Suazo responde a Sr. Pacheco email del 19 de febrero de 2016, donde enuncia apreciaciones de falencias en construcción y terminaciones. Indica que contratarán una empresa de su confianza y CFL deberá pagar los trabajos. Ante aquello, indicó su representada que no aceptan y no es su costumbre que terceras personas o empresas hagan trabajos de postventa al interior de los departamentos, ya que los clientes conocen perfectamente los canales para solicitar servicios de postventa por fallas o defectos en la construcción que se presenten en sus viviendas. En vista de que el Sr. Pacheco, Presidente, no informó de inmediato a toda la Comunidad, el 24 de febrero de 2016 Bernardo Suazo envía email a todos los Copropietarios con carta de la SEC para asegurarse de que éstos estuvieran en conocimiento de la Resolución del organismo regulador, temiendo que la Administración no hubiere comunicado lo anterior a los copropietarios. Creemos que fue la propia Administración la



«RIT»

Foja: 1

que impidió la mantención y mejora de los tableros, atemorizando e incitando a copropietarios a rechazar estos trabajos, esgrimiendo principalmente como argumento que la Administración estaba preparando una demanda en contra de la Inmobiliaria, razón por la cual no debían los copropietarios aceptar ningún tipo de trabajo o reparación.

Sostiene que es muy importante señalar que, ya sea por desconocimiento o negligencia, ninguno de los Comités de Administración del Condominio se ha hecho cargo debidamente de las revisiones y mantenciones que requieren los distintos sistemas del Condominio: Piscina, Sistema de Impulsión de Agua, Sistema de Incendios, Sistema Eléctrico, Sistema de Evacuación de Aguas Lluvia, Tableros Eléctricos, etc..., siendo esto sumamente necesario y una obligación de la demandante.

12.2 Sistema de Alumbrado de Emergencia

El artículo 4.3.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones señala: “Todos los edificios de 7 o más pisos, y también los que contengan locales de reuniones con capacidad para 300 personas o más, deberán contar con sistema automático de alumbrado de emergencia, independiente de la red pública, para los efectos de iluminar las vías de escape. Las canalizaciones eléctricas y/o los aparatos y artefactos empleados en el sistema, deberán disponerse de manera tal que aseguren una resistencia a la acción del fuego correspondiente a la clase F-60”.

Expresa que nuevamente estamos frente a un caso no aplicable al Condominio Alto Fontova, ya que se trata de edificios de solo 4 pisos de altura. Además, si existieren defectos de funcionamiento de las lámparas existentes en los pasillos, sería de única responsabilidad de la demandante, pues estos sistemas funcionan bien solo con una debida mantención y recambio de luminarias y ampolletas.

12.3 Respecto de supuestas deficiencias del panel eléctrico.

Uno.- En carta remitida por don Rodrigo Barra Galdames, copropietario del Condominio dirigida a don Francisco Lorca: Indica el eventual desperfecto de su tablero eléctrico en lo que guarda relación con su ubicación. La Inmobiliaria precisa que el Tablero de Servicios Comunes y el Medidor interior están instalados donde se especificó en los planos de construcción.



«RIT»

Foja: 1

Dos.- Carta de fecha 07 de octubre de 2013 remitida por don José Miguel González, Administrador de Obra, y por don Juan Francisco Lorca, Gerente de Proyecto a don Leonardo Pizarro Henríquez, en su calidad de Administrador Condominio Alto Fontova.

Deja constancia de que todas las instalaciones y equipamientos mencionados en las Actas de entregas a la Administración están funcionando correctamente.

Tres.- Correo remitido con fecha 26 de junio de 2014 de parte de Juan Francisco Lorca a Rodrigo Barra y otro. Da cuenta de la entrega del informe de cálculos que respaldan la instalación eléctrica de los departamentos del Condominio.

12.4 Supuestos Defectos que Pueden Ocasionar Incendios.

Señala que por carta remitida por Rodrigo Barra Galdames, copropietario del Condominio dirigida a don Francisco Lorca. Aduce el propietario y explica por qué el sistema de incendio no se pudo detener, en las circunstancias que él manifiesta. Ello se debió a que el sistema de incendio tiene un procedimiento para su funcionamiento, por lo que se hace necesario, por parte de la Administración, re instruir al personal de portería tanto de manera escrita, como verbal.

Agrega que el procedimiento de incendio, de manera escrita, se dio el día 26 de abril de 2014. El sistema fue entregado en perfectas condiciones a la persona que estaba a cargo por parte de la comunidad, sin perjuicio de ello y acreditando la buena disposición de la Inmobiliaria para solucionar los problemas de los propietarios, se comprometió a efectuar una segunda revisión del sistema de incendio para doble verificar el correcto funcionamiento del sistema incorporando baterías de respaldo a cada una de las torres para que este funcione en condiciones de corte de energía. Inclusive, indica la Inmobiliaria que la red detectora de incendio tiene como alimentación en cada Torre un automático que alimenta la tarjeta de modulación de los sensores mediante una fuente 220v/12v, y que al desconectar el automático la central entiende por lógica que hay una falla en el sistema y no permite que se apague la alarma hasta que se aplique el procedimiento adecuado.



«RIT»

Foja: 1

Respecto de los eventuales desperfectos del tablero eléctrico y lo que guarda relación con su ubicación, se le precisa que el Tablero de Servicios Comunes y el Medidor están instalados donde se especificó en los planos de construcción.

12.5 Supuestos Defectos de Piscina.

Uno.- Carta remitida por Rodrigo Barra Galdames, propietario del Condominio Alto Fontova dirigida a don Francisco Lorca. Hace alusión a eventuales defectos que tiene el bien inmueble que habita y en los espacios comunes y hace presente que el departamento de Post Venta ha estado reparando dos veces el problema indicado.

Sostiene que respecto de fallas eléctricas en la piscina, la Inmobiliaria se hizo cargo de las mismas e instruyó al reemplazo del tablero existente por uno de menor tamaño y se canaliza la alimentación de la bomba al tablero con una cañería flexible.

Dos.- Correo de fecha 19 de Junio de 2014 enviado por Juan Francisco Lorca, por CFL, a Matías Ruz, por CAF, en los que indica su conformidad con la propuesta del correo antes referido y hace unos alcances.

Tres.- Correo de fecha 03 de julio de 2014 enviado por Juan Francisco Lorca, por CFL, a Matías Ruz, por CAF.

Comunica el inicio de los trabajos de aplicación de fibra de vidrio e impermeabilización de la piscina con el contratista Piscinas del Pacífico.

Cuatro.- Correo de fecha 03 de julio de 2014 enviado por Matías Ruz a Juan Francisco Lorca.

Refleja el actuar diligente de la misma al efectuar la reparación de la piscina y de instalación de fibra de vidrio e impermeabilización de piscina que se acredita con los comprobantes de egreso emitidos con fecha 10 de julio de 2014 y en el que se giran la suma de \$1.000.000.-, mediante cheque del Banco BCI, Serie B14, número 0148001; de \$500.000.-, mediante cheque del Banco BCI, Serie B14, número 014800 y de \$500.000.-, mediante cheque del Banco BCI, Serie B14, número 0148003.

La diligencia se encomendó a la empresa Piscinas del Pacífico.

Cinco.- Acta de diligencia de fecha 04 de noviembre de 2014 efectuada por don Mauricio Bertolino Rendic, Notario titular de la Notaría



«RIT»

Foja: 1

de Santiago con asiento en la comuna de Huechuraba, con sus respectivas fotografías.

Certifica respecto de la piscina que "se encontraba llena de agua; ésta se encontraba limpia; la pintura del fondo se apreciaba en buen estado; las bombas impulsoras del agua funcionaban y las escaleras metálicas (dos) y el pasamanos metálico (uno) instalados se encontraban en buen estado".

Respecto del borde de la piscina de material sólido, se encontraba en buen estado.

12.6 Supuestos Defectos de Sistemas de Evacuación de Aguas Lluvia y Filtraciones en el Club-House.

Uno.- Carta de fecha 27 de Agosto de 2014 remitida por Juan Francisco Lorca, Gerente de Proyecto a Matías Ruz, Presidente de Comité de Administración del Condominio.

Se hace alusión a inconvenientes que afectaron a propietarios del condominio por las lluvias acaecidas en ese entonces y se compromete a efectuar el diagnóstico de la situación y la manera de solucionar cualquier percance.

Dos.- Correo de fecha 03 de septiembre de 2014 enviado por Juan Francisco Lorca, por CFL, a Matías Ruz, por CAF.

Se envía un plano de mejora al sistema de evacuación de aguas lluvia del Módulo 1.

Con el fin de solucionar todo tipo de inconveniente, se agregarían 5 canaletas con sumidero al frente del acceso a cada torre, más 4 sumideros de 30x30 cm entre canaletas, para así lograr captar mucha más agua lluvia cuando lluevan muchos mm en poco tiempo. Se compromete a nombre de la empresa a dar principio de ejecución a la reparación de las obras.

Tres.- Carta de fecha 25 de marzo de 2015 emitida por Bernardo Suazo, Gerente de Atención al Cliente a Luis Valenzuela y Zulma Núñez, Administradores de Condominio, sobre solución de la Inmobiliaria para mejorar la recolección de aguas lluvia.

Se hace alusión de que pese al tiempo transcurrido entre la propuesta de fecha 03 de septiembre de 2014, aún no ha habido respuesta por parte de la Comunidad Alto Fontova y se les insta a una respuesta rápida para efectos de ejecutar los trabajos en beneficio de toda la comunidad.



«RIT»

Foja: 1

Cuatro.- Correos de fecha 07 de abril y 25 de mayo ambos de 2015, enviados por Bernardo Suazo a la "Administración".

Se solicita pronunciamiento de su propuesta de evacuación de aguas lluvias para solucionar cualquier futuro problema de los copropietarios.

Cinco.- Correo de fecha 19 de junio de 2015 enviado por Bernardo Suazo, por CFL, a "Administrador".

Se solicita nuevamente autorización para efectuar mejoramiento de Evacuación de Aguas Lluvias del Módulo 1.

Seis.- Carta de fecha 06 de agosto de 2015 enviada por Francisco Lorca a Luis Álvarez, en su calidad de Administrador de Condominio Alto Fontova.

Se les reitera por quinta vez que les permitan ejecutar los trabajos de mejora al sistema de recolección de aguas lluvia.

12.7 Obstrucción a post venta por parte del condominio. Acta de diligencia elaborada por la Notario Suplente de la Notaría de Santiago con asiento en la comuna de Huechuraba, doña Ana Luisa Birkner Moreira de fecha 24 de noviembre de 2015. Constata que concurriendo al Condominio en compañía del equipo de Postventa para realizar obras en un colector de aguas lluvias no pudieron ingresar, en razón de que no pudieron contactarse con la Administradora y prohibió el guardia de acceso el ingreso de las personas al Condominio. Además, se dejó constancia de este impedimento por el Señor Bernardo Suazo en el Libro de Portería.

12.8 Rotura de Ducto de Agua Potable Exterior

Carta de fecha 04 de junio de 2015 enviada por Francisco Lorca a Luis Valenzuela, Administrador del Condominio.

Se hace alusión a una falla o rotura de un ducto de agua potable, lo que se habría producido por supuestas causas de malos materiales e instalación deficiente, lo que no se condice en nada con la realidad. Se hace alusión a una posible falla, no imputable a su parte, debido a un posible actuar de terceros.

Sostiene que a pesar de ello, se indica en la misiva la intención y buena disposición de la empresa para colaborar en lo que estimaren conveniente.



«RIT»

Foja: 1

12.9 Mejoramiento de Acceso a Condominio por Calle Pedro Fontova.

Correo de fecha 19 de junio de 2015 enviado por Bernardo Suazo a "Administrador".

Se le envía plano de proyecto de mejoramiento de acceso del Condominio por calle Pedro Fontova. Esto fue presentado de manera personal al antiguo Presidente del Comité de Administración. Aún no han recibido respuesta afirmativa para proceder.-

12.10 Informe de Bomberos Acompañado en Autos por La Demandante

Señala que la demandante acompaña en su demanda un informe del Cuerpo de Bomberos de Conchalí - Huechuraba elaborado por el Sr. Jonathan Pomar Rodríguez, Técnico en Prevención de Riesgos, de fecha 07 de marzo de 2014, individualizado en el numeral 7 del escrito de la demandante de fecha 27 de abril de 2016. En dicho informe el profesional relata pormenorizadamente el estado de las instalaciones de los equipos y sistemas contra incendio del Condominio al 7 de marzo de 2014. Es del caso que el profesional concluye en su informe que "Es de suma urgencia la mantención, arreglo y generación de soluciones de todos estos sistemas de emergencia antes mencionados estos sistemas y procedimientos o lo que Uds. contemplen deben ser cotidianos en su visión y utilización y no quedar en el olvido, puesto que este edificio pasó las pruebas que nosotros le realizamos en su momento para la Recepción Final del Condominio y cumplieran con los requerimientos solicitados en esa inspección."

Y hay "Nota: El Cuerpo de Bomberos de Conchalí-Huechuraba no se hace responsable del no cumplimiento de las observaciones anteriormente detectadas y mencionadas."

Expone que queda demostrado que la Administración del Condominio no se ha preocupado de mantener estos sistemas adecuadamente, demostrando un actuar negligente por parte de la Administración del Condominio y además se permite mantener presión sobre la Inmobiliaria, sin tener argumentos consistentes ni verdaderos.

12.11 Informe Eléctrico a la Demandante



«RIT»

Foja: 1

Expone que la demandante presentó en su demanda un Informe Eléctrico elaborado por el Ingeniero Eléctrico don Ernesto Buccioni, que señala en parte de su punto 5) Conclusiones: "La inspección de los tableros eléctricos de distribución de servicio común evidencian "La necesidad de labores de limpieza y mantenimiento." Especialmente importante es "ello" en el tablero General de SC. Portería", SC= servicios comunes. Es evidente que toda mantención de un Condominio es de cargo y costo de la propia Administración y por ningún motivo de parte de la vendedora.

12.12 Fallas en Ductos Matrices de Agua Potable

Agrega que como ya informaron, es del caso que de un año a esta parte se han producido ni más ni menos que 4 o 5 episodios consistentes en roturas de piezas de PVC de matrices de agua potable que corren bajo tierra en los jardines del Condominio y abastecen a cada una de las 9 Torres, mediante cámaras de cemento de 90 cm de profundidad para facilitar revisiones periódicas.

Señala que la primera rotura sin duda fue provocada por un tercero toda vez que el propio maestro que ejecutó el trabajo un año antes acudió ese día al lugar para ejecutar un trabajo de postventa y nos comunicó que pudo observar a un jardinero abrir la tapa de cemento de una cámara y golpear el fondo con un chuzo, provocando una inmediata emanación de agua desde la cañería de PVC instalada a 90 cm de profundidad. Los otros 3 o 4 episodios han sido de igual naturaleza en cuanto al tipo de fallas, pero no podemos asegurar intervención de terceros. Todas estas instalaciones fueron debidamente aprobadas por Aguas Andinas y probadas en terreno, cumpliendo estrictamente con las normas pertinentes. Además, acudieron al proveedor de las piezas fracturadas y les emitió los correspondientes Certificados de Calidad de Fabricación.

Relata que el propio proveedor, Vinilit S.A., conocida marca del mercado, acudió al Condominio para verificar las fallas en terreno, en conjunto con el Instalador, pero lamentablemente y en un acto sumamente extraño y muy poco colaborativo, la Administradora del Condominio, suponemos que, siguiendo instrucciones del Comité de Administración, les prohibió el acceso y tampoco quiso facilitarles las piezas dañadas para exámenes más exhaustivos de rigor, a pesar de que se le informó que dichas



«RIT»

Foja: 1

piezas serían ensayadas en laboratorios serios y que se les devolverían. Con todo, la Inmobiliaria envía carta con fecha 25 de julio de 2016, a toda la Comunidad del Condominio Alto Fontova dando cuenta de nuestra preocupación por estos hechos y explicándoles a todos los copropietarios que la Administración del Condominio no les permite el acceso al mismo.

La Inmobiliaria cuenta con más de 30 años de experiencia en este ámbito, y jamás se habían fracturado de esta forma violenta y frágil, ninguna pieza de PVC de marca, VINILIT.

En cuanto al derecho cita los artículos 16, 17 y 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

Se establece la responsabilidad de las constructoras en el numeral 3 del artículo 2003 del Código Civil, indicando que los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y sub-contratistas.

Sostiene que no se vislumbra falla estructural alguna que se haya detectado desde la entrega de las viviendas a la fecha; que los defectos constructivos y/o de diseño mencionados por los demandantes son sólo supuestos y no reflejan la realidad actual de las viviendas.

Asegura que su parte cumplió en su oportunidad con las normas legales establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcción y Ordenanza respectiva, en cuanto a la regularidad constructiva de las obras en lo que dice relación con las viviendas, sin que se acreditara que en ellas existían vicios o defectos o fallas graves en su construcción; o que las mismas viviendas sean inseguras para sus ocupantes, requisitos básicos para proceder a la indemnización de daño alegado por la demandante, cuyo monto se discutiría en la etapa de cumplimiento.

¿Qué se entiende por vicios de la construcción? Comprende sólo los vicios de ejecución de obra material y también los denominados “vicios del suelo”. Comprende las faltas cometidas en la ejecución material de la obra y que pueden ser de muy distinta naturaleza, al igual que los vicios de los materiales como los del suelo.



Agrega que es necesario precisar y distinguir los tipos de daños que se contemplan en la legislación urbanística y de construcción el que incide para efectos de determinar la eventual responsabilidad de su representada y por los plazos de prescripción de las acciones, dependiendo del tipo de vicio que se alegaba.

Don Euclides Guzmán ha establecido qué se entiende por vicio de la "estructura soportante", entendiendo por tal las estructuras resistentes las que son “las condiciones que hacen posible a una vivienda permanecer en pie sin peligro y ser capaz de resistir además solicitaciones eventuales, como son los movimientos sísmicos o la acción de los vientos fuertes”. Dentro de este tipo de estructuras soportantes identifica entre otros, a los cimientos o fundaciones que son la base del edificio que penetra en el terreno y es capaz de sostenerlo de manera permanente; igualmente deben considerarse en los cimientos la variable del tipo de suelo de forma que el estudio del suelo determine las características de las fundaciones, lo que, a su turno forma parte de la estructura soportante. No existen tales vicios en el Condominio Alto Fontova, no es responsable civilmente de aquellos y si existieren daños en el condominio, solo podrían obedecer a una falta de mantención y poca preocupación por parte de esta última administración y junta de vigilancia.

El vicio del suelo ha sido definido como “aquel vicio constructivo localizado en una parte o elemento de la obra destinada a dar solidez y fijeza al edificio al terreno sobre el que se asienta, que tiene su causa en la deficiente actuación del arquitecto al proyectar la obra”.

Los elementos constructivos, como indica Schmitt y Heene, sin indicarlos se refieren a elementos constructivos para la protección contra incendio, térmica, de impermeabilización y acústica, entre otras. Por su parte los elementos de instalaciones consideran a la vez las eléctricas, agua potable, alcantarillado, gas, corrientes débiles, sistemas de emergencia, red húmeda, calefacción, refrigeración, ascensores, entre otros. También se pueden indicar los revestimientos exteriores, tratamientos de fachada, revestimientos interiores, cielos rasos, falsos pavimentos, escaleras, chimeneas entre otras. No existen tales vicios y en el evento improbable de que existan, no es responsable y la inmobiliaria se hará responsable civilmente de ellos.



La doctrina y la jurisprudencia extranjera reconocen tres categorías específicas de vicios de la construcción, según las distintas fases en que puede separarse la actividad constructiva, distinguiendo entre vicios del proyecto, vicios de dirección técnica y vicios de ejecución material.

Los vicios del proyecto están referidos a los defectos técnicos de concepción y disposición que violen las reglas de arte o afecten de cualquier manera la solidez, al destino o al uso normal del edificio, lo que puede ser consecuencia no sólo de deficiencia en los planos, sino también en cualquiera de los demás elementos que integran el proyecto, como por ejemplo, en las indicaciones contenidas en las memorias, especificaciones técnicas, cálculos, etc., dentro de los cuales se comprenden los vicios de diseño o de concepción, por ejemplo si el proyecto es contrario al encargo profesional o destino y naturaleza de la obra o las leyes y disposiciones generales a las normas urbanísticas.

En cuanto a los vicios de dirección técnica, ellos se presentan cuando el profesional que intervenga en la dirección técnica de la obra no haya desempeñado correctamente la función que le corresponde en esta fase del proceso edificatorio, lo que incluye la obligación de estudiar el proyecto, el deber de corregir y complementar el proyecto en aquellos puntos en que resulte correcto, inadecuado o insuficiente o el deber de especificar técnicamente proyecto impartiendo a los profesionales que intervengan en la ejecución de la obra las instrucciones, gráficos, planos y demás documentos necesarios, todo ello en el entendido de la imposibilidad que un proyecto pueda abarcar todos los detalles de la obra proyectada, como asimismo, incluye la obligación de vigilancia de la obra.

Finalmente la doctrina reconoce los vicios de ejecución material de la obra que están referidos, a vía ejemplar a la falta de capacidad técnica del constructor por ocupar mano de obra no calificada para realizar la obra; utilización de materiales de construcción defectuosos de mala calidad o de una calidad distinta a los contemplados en el proyecto; la realización material de la obra apartándose del proyecto; la inobservancia de las instrucciones impartidas; dar inicio a la obra sin comunicar previamente su comienzo a los profesionales que deben dirigirla, entre otras. En el presente caso, la inmobiliaria ocupó mano de obra calificada y empresas de



«RIT»

Foja: 1

reconocido prestigio en el rubro, utilizando los materiales exigidos por la legislación, llevando a cabo el proyecto según lo contemplado en su inicio, y cumpliendo con todas las formalidades existentes en esta materia. Él cumplió con la norma, leyes y ordenanzas y los defectos que se imputan no generan responsabilidad de su parte.

Expone que la primera modalidad que debe contemplar para verificar si hay defectos o fallas en la construcción es una de carácter objetiva, verificando si se dio cumplimiento a las normas legales y reglamentarias aplicables en cada caso particular. Así por ejemplo, tratándose de determinar si existen fallas o defectos estructurales, deberá examinarse si se dio cumplimiento a la normativa de cálculo estructural, establecida en la norma chilena 433, aprobada por la División de Normas del Instituto Nacional de Normalización, que regula el diseño sísmico.

En el presente caso, según se puede apreciar en este escrito, de los documentos acompañados y de las pruebas que se aportarán en la etapa procesal respectiva, se acredita el cumplimiento cabal a la ley, Ordenanza General de Urbanismo y Construcción y reglamentos que existen al respecto.

Los defectos que se acusan fueron reparados y en muchos de los casos demandados, son de responsabilidad de los ocupantes del edificio.

Otro criterio utilizado para determinar si existe falla o defecto de construcción, es precisar si los profesionales que participaron en la ejecución de la obra o en la preparación de los proyectos, cumplieron con la lex artis y las especificaciones técnicas de la obra, ya que cuando ésta fue construida sin ajustarse a las reglas que impone la lex artis, lo lógico y previsible será que la obra adolezca de vicios, fallas o defectos de los cuales los profesionales deberán responder. Este último caso no aplica a esta demanda, pues no existe ningún vicio de esta naturaleza.

En cuanto a las costas, señala que sin perjuicio de las razones de forma y fondo alegadas por su parte para que se rechace con costas la demanda interpuesta por la Comunidad, se opone a una eventual condena en costas de manera solidaria. La solidaridad se establece de manera legal o convencional. La tasación de costas procesales y regulación de costas personales en el caso de existir eventualmente dos demandados por existir



«RIT»

Foja: 1

obligaciones solidarias, de ninguna manera se puede hacer extensiva a una eventual condena en costas, ya que no hay fuente legal para ello y hay que recordar que la solidaridad es una institución de derecho estricto y que opera de manera excepcional, con lo cual es contrario a derecho la petición efectuada por la demandante.

La parte demandante evacuó el traslado respecto a la excepción dilatoria deducida por la demandada Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada, solicitando su rechazo o bien se corrija un error de digitalización de acuerdo a las facultades que la Ley le entrega al Tribunal basado en los antecedentes de hecho y de derecho:

1.-En la demanda interpuesta en todo minuto se individualizó al representante legal de la Soc. Inmobiliaria San Francisco Ltda., con el mismo rut y nombre al representante legal.

2.-La notificación realizada con fecha 23 de agosto del año 2016 al demandado es válida en cuanto él al contestar la demanda da cuenta que su nombre es Francisco Ignacio Lorca Mateluna y no es Juan Francisco Lorca Mateluna, por lo que solicita tener por corregido dicho error en la digitalización de un nombre siempre asociado a un mismo rut.

3.-Respecto al segundo argumento de la excepción dilatoria la demanda interpuesta no adolece de ningún vicio respecto a la forma y fondo de la acción ya que en todo momento estamos en presencia de una demandada de indemnización de perjuicio en procedimiento sumario por vicios de construcción y precisamente mediante esta forma y considerando el gran daño y vicio en la construcción causados por los demandados que su parte pretenden:

Declara la efectividad de los daños y perjuicios patrimoniales que los demandados deben responder solidariamente por los daños y perjuicios, como las costas procesales y personales de la causa.

Llamadas a las partes a conciliación, ésta no se produce.-

A fojas 346, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.-

A fojas 1046, se citó a las partes para oír sentencia.-

CONSIDERANDO:



«RIT»

Foja: 1

EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN DILATORIA DE INEPTITUD DEL LIBELO:

PRIMERO: Que la parte demandada Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada, deduce excepción dilatoria de ineptitud del libelo del artículo 303 N°4 del Código de Procedimiento Civil, fundado en:

UNO.- Errónea mención al representante de la empresa demandada. Respecto de la individualización del representante de la empresa, Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada, Rol Único Tributario N° 88.963.400-6. Se indica como representante de la misma a don Juan Francisco Lorca Mateluna, pero el representante de la empresa no es la persona antes individualizada, sino que es don Francisco Ignacio Lorca Mateluna.

DOS.- Contradicciones en el cuerpo del escrito de demanda y su vago petitorio. Existe confusión en determinar si lo que se está demandando es una indemnización de perjuicios o la reparación por medio de trabajos de los daños que supuestamente existan y sean de responsabilidad de su representada. En una primera lectura uno podría llegar a la convicción de que se está demandando la indemnización de perjuicios, lo que se colige de lo siguiente:

Se indica en el petitorio de la demanda lo que sigue:

A.- Declarar la efectividad de los daños y perjuicios patrimoniales que se demandan producidos a consecuencia directa e inmediata de la imperfecta ejecución de los procesos constructivos en el edificio que represento.

B.-Declarar que los demandados deben responder solidariamente a indemnizar los daños y perjuicios causados con motivo de la construcción deficiente del Edificio; perjuicios que se determinarán en la etapa de cumplimiento incidental del fallo.

C.-Que debe obligárseles de igual manera en forma solidaria, al pago de las costas procesales y personales de la causa.

Agrega que existe una supuesta claridad en el requerimiento indemnizatorio de la demandante, pero al momento de leer el cuerpo principal del libelo existe una evidente contradicción en esto. Específicamente en su página 12 y luego de realizar una supuesta enumeración de defectos constructivos, se indica: “Obviamente que todos los



«RIT»

Foja: 1

trabajos de reparación que se exigen a la demandada deben incluir la pintura de muros y cielos en las zonas señaladas y la extracción de los escombros que se produzcan y una garantía de calidad de los trabajos realizados por un tiempo prudente".

Sostiene que se habla de una obligación de efectuar trabajos de reparación de manera directa a los supuestos desperfectos y no de una obligación de indemnizar. A pesar de que su parte esta llana al cumplimiento de lo que determine el Tribunal, en el evento de que sea responsable, no es lo mismo pedir una indemnización a modo equivalente de cumplimiento de una obligación, a efectuar trabajos de reparación.

SEGUNDO: Que la parte demandante contesta el traslado respecto a la excepción dilatoria, solicitando su rechazo o bien se corrija un error de digitalización de acuerdo a las facultades que la Ley le entrega, basado en los antecedentes de hecho y de derecho, que expone:

1.- En la demanda interpuesta en todo minuto se individualizó al representante legal de la Soc. Inmobiliaria San Francisco Ltda. con el mismo rut y nombre al representante legal.

2.- La notificación realizada con fecha 23 de agosto del año 2016 al demandado es válida en cuanto al contestar la demanda se da cuenta que su nombre es Francisco Ignacio Lorca Mateluna y no es Juan Francisco Lorca Mateluna, por lo que solicita tener por corregido dicho error en la digitalización de un nombre siempre asociado a un mismo rut.

3.- Respecto al segundo argumento de la excepción dilatoria la demanda interpuesta no adolece de ningún vicio respecto a la forma y fondo de la acción ya que en todo momento estamos en presencia de una demanda de indemnización de perjuicio en procedimiento sumario por vicios de construcción y precisamente mediante esta forma y considerando el gran daño y vicio en la construcción causado por los demandados que su parte pretende: Declarar la efectividad de los daños y perjuicios patrimoniales que los demandados deben responder solidariamente por los daños y perjuicios, como las costas procesales y personales de la causa.

TERCERO: Que, las excepciones dilatorias, son aquellas acciones que tiene el demandado, con el objeto corregir vicios de procedimiento sin



«RIT»

Foja: 1

afectar al fondo de la acción deducida, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 303 del Código de Procedimiento Civil.

Que, la excepción deducida es procedente sólo si está basada en hechos graves y confusos, es decir, que el requisito ausente sea de aquellos que hagan la demanda inepta, mal formulada, ininteligible o vaga respecto de las personas o la causa de pedir o de la cosa pedida.-

Que, en este orden de ideas, en cuanto al primer argumento de la excepción en estudio, esto es, una errónea mención al representante de la empresa demandada, se observa que el libelo efectivamente señala como representante a don Juan Francisco Lorca Mateluna, siendo que corresponde a Francisco Ignacio Lorca Mateluna. Sin embargo, atendido que el error es en uno de los nombres y correspondiendo el segundo nombre, los dos apellidos y el rut, lleva a rechazar la excepción en este punto, porque existe claridad en cuanto a la identidad del representante de la sociedad demandada, lo que llevo que incluso compareciera en autos, oponiendo la presente excepción y contestando la demanda.

Que en cuanto al segundo fundamento de la excepción, esto es, contradicciones en el cuerpo del escrito y su vago petitorio, de la lectura del libelo no se observa que ésta sea inepta o confusa, y prueba de ello es que el propio demandado contestó la demanda, haciéndose cargo de todo lo expuesto por la demandante en el libelo.

Que por lo razonado precedentemente, la excepción dilatoria de ineptitud del libelo, será desestimada, con costas.

EN CUANTO A LA DEMANDA:

CUARTO: Que a fojas 1, doña Lorena Valeska Cabrera Almonacid, Administradora de Edificios, y don Juan Miguel Pacheco Pizarro, empleado, compareciendo como Administradora de la Comunidad y Presidente del Comité de Administración respectivamente, de mismo domicilio de la Comunidad que representan y ambos como Representantes Legales de la Comunidad Edificio Alto Fontova, comparecen e interponen demanda en juicio sumario de indemnización de perjuicios de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en contra de a) Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada, representada legalmente por el señor



«RIT»

Foja: 1

Juan Francisco Lorca Mateluna, y b) En su calidad de Arquitecto y encargado del proyecto don Víctor Hugo Ramírez Cifuentes, fundándose para ello en los antecedentes de hecho y de derecho expuestos en su libelo, los que han sido precedentemente reseñados en lo expositivo de esta sentencia.

QUINTO: Que a fojas 334, tuvo lugar el comparendo de estilo, durante el cual la actora ratificó la demanda deducida, contestó además la demanda la Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada, mediante minuta que rola en autos a fojas 280, y don Víctor Hugo Ramírez Cifuentes, a fojas 311, solicitando ambos su rechazo en todas sus partes, con costas, fundándose para ello en los antecedentes de hecho y de derecho expuestos en su presentación, los que han sido precedentemente reseñados en lo expositivo de esta sentencia.

SEXTO: Que, de acuerdo con lo señalado por la demandante en su libelo, la presente acción encuentra su fundamento en el artículo 18 del Decreto con Fuerza de Ley 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones, disposición, que en lo aplicable a la controversia de autos, consagra expresamente la responsabilidad del propietario primer vendedor de una construcción, por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada. Además, consagra la responsabilidad del arquitecto de cumplir con todas las normas legales y reglamentarias aplicables al proyecto de arquitectura y por los errores en que haya incurrido en el ejercicio de sus funciones.

Agrega el artículo 19 de la norma en comento, que las causas a que dieren lugar las acciones a que se refiere el artículo anterior, se tramitarán conforme con las reglas del procedimiento sumario establecido en el Título XI del Libro III del Código de Procedimiento Civil.

SÉPTIMO: Que en opinión del Profesor Hernán Corral Talciani (Responsabilidad Civil en la Construcción de Viviendas, Revista Chilena de Derecho, vol 37 N° 3, pp. 459 - 475), “superpuestos al derecho común, existen dos estatutos especiales sobre daños producidos por la construcción: el del Código Civil, integrado por los arts. 2003, 2004 y 2324, y el de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGU), compuesto por sus arts. 18 y 19.”



«RIT»

Foja: 1

Agrega que “Ambos estatutos son regímenes de responsabilidad objetiva, en el sentido de que eximen al demandante de la necesidad de probar dolo o culpa en la conducta del demandado. Pero no se trata de una responsabilidad objetiva absoluta, fundada únicamente en la causación de un daño, sino de lo que la doctrina denomina modelos de responsabilidad estricta (expresión tomada del derecho anglosajón: strictliability), calificada por factores de imputación adicionales a la causalidad pero que son diversos de la culpa subjetiva (actividad riesgosa, producto defectuoso, cosas peligrosas).

En el régimen de la Ley de Urbanismo el factor de imputación es el concepto de "falla o defecto" de construcción.”

OCTAVO: Que asimismo, “la responsabilidad del primer propietario es estricta calificada, pues ésta determinada por las fallas o defectos de construcción que hayan dado lugar a los daños. Acreditado el defecto, es indiferente cómo llegó a producirse...” (“Tratado de Responsabilidad Extracontractual”, Enrique Barros Bourie, Editorial Jurídica de Chile, página 781).

NOVENO: Que habiendo optado la actora por el régimen especial establecido en el citado artículo 18, que como se ha dicho, establece un sistema objetivo de responsabilidad.

Así, recae en la actora la carga general de probar por los medios de prueba legal, a) la calidad de propietario primer vendedor y arquitecto de los demandados, b) daños producidos, c) relación de causalidad entre éstos y el diseño y/o construcción del edificio y d) que tales daños se hayan producido durante la ejecución o después de terminada la obra.

Por su parte, es carga de la parte demandada desvirtuar las alegaciones de la actora, en cuanto a que la construcción se realizó de forma correcta, que la entrega de la obra fue completa y sin detalles o defectos que pudieren afectar a los propietarios de los inmuebles, y que en el caso de existir daños, éstos se produjeron con posterioridad, sin ser causa directa de su construcción.

DÉCIMO: Que, en este orden de cosas, la parte demandante contó prueba instrumental, consistente en los siguientes documentos:



«RIT»

Foja: 1

1.- Copia simple de Permiso de Edificación N° 19 emitido por la Ilustre Municipalidad de Huechuraba de fecha 9 de abril del año 2012, el cual rola a fojas 27.-

2.- Copia simple de Recepción Definitiva de Obras de Urbanización emitido por la Ilustre Municipalidad de Huechuraba con fecha 16 de agosto del año 2013, que rola a fojas 32.-.

3.- Copia simple de Recepción Definitiva de Obras de Edificación N° 171 emitido por la Ilustre Municipalidad de Huechuraba con fecha 10 de diciembre del año 2013, el que rola a fojas 40.-

4.- Informe realizado por la empresa SANISERVICE Limitada con fecha 17 de agosto de 2015, suscrito por el Ingeniero Constructor señor Rene Ortega Reyes, Ref.: Informa resultados sobre inspección técnica a las instalaciones de aguas lluvia, el cual rola de fojas 42 a fojas 46.-

5.- Reporte técnico N° 4027 elaborado por el Ingeniero Ejecución Eléctrica don Ernesto Buccioni, con fecha 07 de octubre de 2015, “Instalaciones Eléctricas Servicios Comunes”, el cual rola a de fojas 47 a fojas 61.-

6.- Informe del Cuerpo de Bomberos de Conchalí Huechuraba de fecha 7 de marzo de 2014 firmado por el señor Jonathan Pomar Rodríguez, Técnico en Prevención de Riesgos, el cual rola de fojas 62 a fojas 69.-

7.- Copia simple del Reglamento de Copropiedad de la Comunidad Edificio Alto Fontova, reducido a escritura pública con fecha 18 de febrero del año 2013 ante el Notario Público don Félix Jara Cadot, el cual rola de fojas 70 a fojas 96.-

8.- Copia Simple de Set Fotográfico a color, el cual rola de fojas 97 a fojas 103.-

9.- Copia simple de Libro de Inspección Nro. 1 de la Subdirección de Pavimentación y obras Viales del Serviu Metropolitano, el cual rola a fojas 369 a 371.-

10.- Copia Simple de Informe elaborado por los señores Jorge Hidalgo Calle, Ingeniero Electricista y Cristian Sanhueza Escobedo, Técnico Electricista, que rola de fojas 372 a fojas 387.-

11.- Copia simple de correos electrónicos de fecha 3 de junio de 2015, entre el señor Rodrigo Barra Galdames y Yair Freind con copia a



«RIT»

Foja: 1

José Miguel Gonzalez, Bernardo Suazo, Juan Francisco Lorca, Juan Miguel Pacheco, Michael Ukrow, administración condominio, Jaime Silva y Pablo Rencoret, el cual rola a fojas 388 y 389.-

12.- Copia simple de correo electrónico de fecha 22 de abril de 2014, el cual rola de fojas 390 a fojas 394.-

13.- Copia simple de correos electrónicos de fecha 16 de junio de 2015, intercambiados entre Rodrigo Barra Galdames y Yarir Freind, entre otros, el cual rola de fojas 395 a 399.-

14.- Copia simple de correos electrónicos de fecha 16 de junio de 2015, intercambiados entre Rodrigo Barra Galdames y Yarir Freind, entre otros, el cual rola de fojas 400 a 404.-

15.- Copia simple de correos electrónicos de fecha 16 de junio de 2015, remitido por Rodrigo Barra Galdames, el cual rola de fojas 406 a 410.-

16.- Copia simple de correo electrónico de fecha 21 de septiembre de 2015, el cual rola de fojas 411 a 415.-

17.- Correo electrónico de fecha 27 de mayo del año 2014, enviado por el señor Matías Ruz a miembros del Comité de Administración, con su respectivo adjunto consistente en carta de respuesta de transacción, el cual rola de fojas 785 a fojas 787.-

18.- Set de correos electrónicos de fecha 10 y 11 de febrero de 2016, intercambiados entre el Sr. Juan Miguel Pacheco y el señor Juan Francisco Lorca, que rola de fojas 788 a 806.

19. Comprobantes de Egreso de Condominio Alto Fontova a Juan Duarte, N° 511, 512, 513, 519, 520 y 521, detalle “Trabajos en sistema CCTV”, en custodia N° 5984-16.

20.- Comprobantes de egreso de Condominio Alto Fontova a José Luis Leiva, N° 516, 529 y 546, detalle “reparaciones de tres roturas de Matriz, más rotura de matriz de riego y reparación preventiva matriz torre E”, en custodia N° 5984-16.

21.- Copia de boletas de Honorarios N° 80, 90 y 91, emitidas por José Luis Leiva Moran, que rolan de fojas 807 a 809.

22.- Comprobantes de informes de reparación de la empresa Hidroequips N° 16959, 16868 y 17196, de fechas 16 de marzo, 23 de marzo



«RIT»

Foja: 1

y 07 de junio todos de 2016; y Comprobantes de informes de mantención de la empresa Hidroequips N° 27925, 28245, 28460, 28918, 28931, 28739 de los meses marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto todos 2016, en custodia N° 5984-16.

23.- Copias de visitas de terrenos de fechas 12 y 26 enero de 2015-2016, de la empresa ADD España Ltda., al Condominio Alto Fontova, en custodia N° 5984-16.

24.- Copia de mantención de fecha 26 de enero de 2015, de la empresa ADD España Ltda. al Condominio Alto Fontova, en custodia N° 5984-16.

25.- Copias de las cotizaciones de la empresa ADD España Ltda., para reparación de matriz por torre, cotización tablero eléctrico, control automático con PLC y VDF mas canalización; cotización de lavado de estanque más cambio de válvulas flotantes y filtro en llenado; cotización instalación de protecciones; cotización reparación bomba de agua potable, en custodia N° 5984-16.

26.- Informes de la empresa ADD España Ltda., dirigidos a Lorena sobre Tablero electrónico y detalles de estanques acumuladores de agua potable, mas fabricación de respiraderos y sellado hermético, más + cambio de válvula flotantes y filtro en llenado, en custodia N° 5984-16.

27.- Copias de Montajes eléctricos Cotización N° 0543 y 0544 del contratista Abraham flores Cerda a Condominio Alto Fontova por la suma de \$3.780.000 y 3.400.000.- respectivamente, que rolan de fojas 810 a 813.

28.- Copia de comprobante de egreso del Condominio Alto Fontova y cotización de fecha 31 de agosto de 2016 por la suma de \$1.632.840, que rola de fojas 814 a 816.

29.- Copia de recepción de trabajos eléctricos recibidos por la Administración del Condominio Alto Fontova, Lorena Cabrera, que rola a fojas 817.-

DÉCIMO PRIMERO: Que la parte demandante, contó también con prueba testimonial, a fojas 429 y 849, consistente en las declaraciones de don Mariano Andrés Campos Valdivia, don Víctor Fernando Delgado Maldonado, don Jonathan Fabián Pomar Rodríguez, doña Ivonne Alejandra Colima Negrete y don Ernesto Mauricio Buccioni Reyes, quienes legalmente



«RIT»

Foja: 1

examinados y con tachas ya resueltas, deponen a los puntos de pruebas de fojas 346.-

El primer testigo, don Mariano Andrés Campos Valdivia, depone al punto de prueba N° 5, señala que si, se celebró un acuerdo entre miembros de ese comité de ese entonces más el administrador de ese entonces más la Inmobiliaria Constructora. En ese tiempo era miembro del Comité pero no estuvo de acuerdo de celebrar ese tipo de acuerdo, motivo por el cual, no firmó dada la condicionante que el resto de la Comunidad no estaba enterada de ese acuerdo. Sabe que se acordó que vagamente participantes del Comité de ese entonces le indicaron a él como miembro del Comité y a otros propietarios que también hicieron consultas. Es más nunca se precisó inicialmente si ese acuerdo era en calidad de préstamo o donación. Fueron consultadas al Presidente del Comité de ese entonces y a Luis Hernández que era otro miembro del Comité la calidad de este acuerdo, no teniendo respuesta concreta a lo consultado.-

Repreguntado, si siendo miembro del Comité de esa época que otros motivos existieron para no firmar la supuesta transacción con la demandada. Responde que lo primero, no estuvo de acuerdo en que esto no fuera de conocimiento de la Comunidad a través de una asamblea ordinaria. Lo segundo, que no le parecía el monto y la forma acordadas en cierto momento compensarán las irregularidades que se habían mencionado en los informes realizados. Lo tercero, el no cumplimiento a esa fecha de los plazos estipulados en la carta Gantt y los trabajos que se habían realizado no estaban conforme a lo acordado.-

Repreguntado, que aclare, si sabe si se realizó una Asamblea ordinaria, extraordinaria o consulta para aprobar dicho acuerdo. Responde que no, no se realizó.-

Contrapreguntado, que aclare y precise si se celebró un contrato de transacción entre el Comité de Administración Alto Fontova con la demandada. Responde que insiste en que desconoce el tema, el tenor y calidad de lo acordado, lo que concretamente puede señalar es que la transacción se llevó a cabo y esto fue consultado en múltiples oportunidades a los miembros participantes del Condominio en aquella reunión, no teniendo respuesta concreta.-



«RIT»

Foja: 1

Contrapreguntado, para que aclare y precise, su deposición de una eventual entrega de dinero de la demandada al Comité de Administración si fue a título de donación o contra prestación en favor del Condominio y si eso pertenecía a un acuerdo suscrito entre las partes. Responde que la parte integrante de aquella reunión especificó y comunicó que se realizaría la entrega de dinero la cual posteriormente fue depositada en un fondo mutuo no informando la calidad de aquella transacción. Se infiere que fue en calidad de donación, sin tener en cuenta pruebas que así lo respaldan.-

Contrapreguntado, para que precise, si existió algún acuerdo entre las partes. Responde que desconoce si la transacción fue un acuerdo entre las partes y las condiciones cerradas o terminadas que resultó la transacción.-

En segundo lugar comparece don Víctor Fernando Delgado Maldonado, quien depone al punto N°3, señalando que en cuanto a la entrada del condominio en forma periódica los portones dejan de funcionar, los vehículos no pueden entrar con facilidad ya que éstos golpearían en el suelo. El sector de estacionamiento de visitas está hecho de tal nivel que de tal manera hay un desnivel que produce riesgos para cualquier conductor y los que andan caminando. Para el ingreso de bomberos no pueden subir a la torre del condominio. La piscina la sala de bombas se ha inundado producto del agua de ésta quedando inutilizada en febrero del 2015. La red húmeda está conectada con el agua que abastece a los departamentos. Hay problemas eléctricos y hay veces que se han quedado sin agua producto de los cortes eléctricos. Cuando llueve los desagües del Condominio no funcionan escurriendo el agua a la primera torre. La sala de eventos se pasa de humedad y no se puede utilizar con el fin que fue hecha, ya que se inunda, y el sistema eléctrico falla. Las bodegas se inundan. Esto le consta por lo ha visto y lo ha vivido, creando problemas para su familia y sus vecinos ya que han pasado días sin asearse, sin poder cocinar como corresponde, los riesgos eléctricos crean incomodidad a la comunidad. No pudiendo ocupar el condominio como corresponde.-

Repreguntado qué ha visto o sabido sobre el sistema eléctrico de la Comunidad Alto Fontova. Responde que ha visto y ha sabido que en el caso de eventos en el salón se inundó y el sistema eléctrico no dio abasto



«RIT»

Foja: 1

para un hervidor de agua y un micro hondas. El sistema eléctrico general no funciona correctamente creando un riesgo en la Comunidad.

Repreguntado si sabe si existen grupos electrógenos en el Condominio Alto Fontova. Responde que no existen.- Esto le consta por han visto que no están.-

Repreguntado si sabe para qué sirve un grupo electrógeno. Responde que sí. Sirven de respaldo en caso de cortarse la electricidad siga funcionando.-

Repreguntado si sabe o ha oído de reparaciones en el sistema de seguridad del condominio. Y en caso afirmativo, cuáles. Responde que si ha sabido. Por ejemplo ahora último se hicieron reparaciones en las cámaras, a las matrices que entregan el agua a las torres del Condominio, ha visto cambio en los cableados dentro del Condominio.-

Repreguntado quién ha hecho esas reparaciones y por qué. Responde que las reparaciones las ha hecho la Comunidad del Condominio Alto Fontova. Por la inactividad de la Constructora y cuando alguna vez hicieron algo, éstos lo hicieron mal.-

Repreguntado cómo le consta que los arreglos realizados por la demandada en su oportunidad no fueron los adecuados para los problemas que señala. Responde que porque lo vio, el salón de eventos sigue inutilizable, los desagües no funcionan y los portones se siguen echando a perder.-

Contrapreguntado, para que diga, si tuvo conocimiento de qué la demandada tuvo la intención de reparar eventuales defectos dentro del Condominio, sin que exista reconocimiento de la existencia de ellos. Responde que tuvo la intención una vez que tomaron medidas ya que cada vez que iban a realizar arreglos, no solucionaban nada. Un ejemplo el salón de evento.-

Contrapreguntado para que precise, a qué tipo de medidas se refiere. Responde que por ejemplo, reparar la cañería de desagüe nunca funcionó. Una vez más el salón de eventos sigue llenándose de agua. Los motores de los portones de salida del condominio se deterioran.

Contrapreguntado para que diga, si sabe si la administración de la demandante le impide el acceso a la Inmobiliaria para analizar y



«RIT»

Foja: 1

eventualmente reparar defectos de construcción. Responde que se les niega la entrada por lo que sabe, para que no sigan haciendo arreglos que no resuelven nada.-

Contrapreguntado si tiene conocimiento de la respuesta al reclamo presentado por el Sr. Pacheco de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles. Responde que si.-

Contrapreguntado que diga y precise, cuál el contenido de dicha respuesta. Responde que según la SEC se encuentra todo normal, pero si se hiciera un peritaje se ve que no es así.-

Depone al punto N°4, señalando que cree que hay perjuicios. La naturaleza serían los vicios de construcción, la mala calidad.

Repreguntado cómo le ha afectado el hecho de no poder usar y gozar de los espacios comunes ofrecidos al momento de la compra por la demandada. Responde que no pudo utilizar el salón de eventos para su matrimonio con sus invitados, debido a la humedad del salón la que invierno se manifiesta formando una poza de agua en el piso, la pared del mismo salón brota agua de ésta. Y la parte eléctrica que no funciona.- En cuanto a la piscina a mediados de febrero del año 2015 la sala de máquinas se inundó inutilizando la piscina por el resto del verano. Los cortes de agua por roturas de matrices, si se rompe una todo el condominio queda sin agua. Se ha cortado la luz y al mismo tiempo el agua, han estado días sin poder asearse teniendo cuatro hijos menores y su señora. En cuanto a los portones ha perdido tiempo tratando de salir o ingresar debido a los problemas de éstos.

Repreguntadosi dichos problemas que manifiesta en los espacios comunes han causado perjuicios en su grupo familiar. Responde que como dijo, no pudo celebrar su matrimonio en el salón y tuvo que hacerlo en su departamento en un espacio apretado, teniendo la necesidad de salir al doctor con sus hijos los portones no han funcionado en alguna oportunidad. La piscina para los niños no la han podido usar debido a los problemas de la inundación de las máquinas. Debido a los cortes de agua han estado sin poder asearse en su departamento por varios días teniendo que ir hacer almuerzo y aseo a casas de familiares.-



«RIT»

Foja: 1

En tercer lugar comparece don Jonathan Fabián Pomar Rodríguez,deponiendo al punto N°3 señalando que si, se vieron en una posteriormente visita que solicitó el Sr. Peña a las dos torres que se realizaron, carecían de terminaciones, la red húmeda no estaba conectada, solo estaban los embalajes del carrete de la red húmeda; fallaba el sistema de iluminaría, algunas estaban apagadas otras prendían y luego se apagaban, faltaban señaléticas; el sistema de alarmas contra incendio no estaba funcionando; en una visita se vio que estaban reparando el sistema de emergencia. No tenían plan de emergencia, se recomendó a Francisco Lorca un plan de emergencia cuando estuviera el condominio habitado. A groso modo carecía de condiciones de seguridad contra incendio mínimas. Esto le consta porque es experto en prevención de riesgos y tuvo que visitar dos veces el condominio, una en el año 2013 a la constructora para la recepción final para poder entregar los departamentos, en esa oportunidad no tenían los sistemas operativos, solo planos y las instalaciones mínimas y no estaban en funcionamiento y eso consta en el informe que se entregó en su oportunidad, Y la segunda vez fue en el año 2014 solicitada por el Sr. Peña Presidente del Comité del Condominio, en el cual se encontraron falencias de las instalaciones. Por eso tiene conocimiento que fue lo del principio y lo que le solicitaron después.-

Repreguntado si ratifica informe realizado con fecha 7 de marzo del 2014, por el Cuerpo de Bomberos de Conchalí y Huechuraba firmado por el mismo, el que se encuentra acompañado a fojas 62 a 69 de autos. Responde que si lo ratifica y en ambos esta su firma.-

Repreguntado si realizó otro informe además del ya mencionado. Señala que si, se hizo uno antes en el año 2013.-

Repreguntado cuál es el propósito de estos informes. Responde que a solicitud de la Municipalidad de Huechuraba solicitan una inspección técnica de bomberos para verificar las condiciones mínimas de seguridad contra incendio y prevención de riesgos en evacuaciones.-

Repreguntado si entre el primer informe y el segundo hubo correcciones por parte de la Inmobiliaria respecto a sugerencias entregadas por Cuerpo de Bomberos. Responde que en el primer informe no estaban las instalaciones terminadas y en la segunda visita e informe estaban



«RIT»

Foja: 1

instalados los sistemas pero no funcionaban. Era lo mismo del principio no se habían hecho las pruebas de funcionamiento.-

Repreguntado que otras instalaciones, terminaciones pudo identificar como deficientes. Responde que los accesos no iban directamente en el informe, pero si se habla de las vías de evacuación y de emergencia, un carro bomba no entra por la entrada principal por la pendiente que tiene. Se verificó pero no se colocó en el informe porque no era competencia de ellos, un nicho eléctrico estaba lleno de agua y tenían filtraciones en el Club House, había filtraciones de agua por los muros y algunas manchas de éstas pasaban por los interruptores.-

Repreguntado según su expertis como Prevencionista de riesgo, la red húmeda del condominio es la adecuada según norma y en la práctica y si derechamente el condominio ésta preparado para soportar un incendio. Responde que a la fecha del informe la red húmeda cumple mínimamente con los parámetros exigibles, no estaba funcionando, no estaban conectados los manguerines, estaban embalados con sus sellos originales. Cuando se les consultó a algunos habitantes, que harían en un plan de emergencia ninguno respondió que hacer. Los extintores estaban en el subterráneo, las respuestas de los habitantes no eran apropiadas, no había preparación. Al guardia del condominio también se le pregunto qué haría en caso de emergencia y dijo que llamar a carabineros o bomberos.

Repreguntado si sabe si su segundo informe el cual se acompaña en autos se realizó con anterioridad o posterioridad a la recepción final del condominio. Responde que no tiene la fecha de entrega de los departamentos, pero se supone que el primer informe que se hizo en el año 2013 era para la recepción final y asume que posterior de esto en el año 2014 por lo que se veía estaban todos los documentos ocupados, por lo que asume que fue después de la entrega de los departamentos.-

Repreguntado si al momento de su segunda visita al condominio le consta que todas las instalaciones revisadas en virtud de su competencia estaban realizadas, funcionando y con los standares de construcción adecuados para edificios y departamentos. Responde que se revisaron todos los edificios, se sacó fotografías a las fallas más importantes, pero se repetían las mismas fallas en todos los edificios y pisos, en el informe se entregaron



«RIT»

Foja: 1

imágenes generales cuales eran las fallas que más se repetían, que cumplieran con las normas al límite, bomberos se basa en la Ordenanza de Urbanismo y Construcción título 4 de las condiciones de seguridad contra incendio, el RIDA que son de las instalaciones de red húmeda y algunas normas chilenas de señalización e instalaciones de seguridad y a la fecha del último informe se notaban que faltaban a varias normas y no sabe si con el tiempo se le hizo seguimiento a esas fallas.-

Repreguntado si le consta que los materiales de construcción fueron los apropiados para la construcción de los espacios comunes del Condominio Alto Fontova. Responde que cree entender la pregunta, porque bomberos no verifica la calidad de los materiales de construcción del edificio, lo que si verifica es la calidad de los sistemas contra incendio y que cumplan con las normas que verifican y esos insumos que traen empresas externas a la construcción cumplieran con la norma, pero el funcionamiento no existía, no cumplieran con eso.-

Contrainterrogado que diga y precise, si la sociedad Inmobiliaria San Francisco Ltda. superó las pruebas relativas al sistema de incendios y red húmeda del condominio Alto Fontova y si cumplió con los requerimientos solicitados por la I. Municipalidad de Huechuraba al Cuerpo de Bomberos de Conchalí y Huechuraba, para los efectos de la recepción final del edificio. Teniendo presente su declaración y conclusión existente en el documento acompañado por la demandante de fs. 62 a fs. 69, cuyo contenido y firma con Jonathan Pomar Rodríguez: "este edificio paso las pruebas que nosotros le realizamos en su momento para la recepción final del edificio y cumplieran con los requerimientos solicitados en esa inspección". Responde que en su momento cuando se realizó se deja constancia en el primer informe que lo que se revisó y probó y en general nada funcionaba se veía que iba a cumplir con el requerimiento y por ende se entregó ese informe para fuera enviado a la Municipalidad de Huechuraba para la recepción final. En ese primer informe consta que los sistemas no estaban operativos ni funcionando y que el Cuerpo de Bomberos no se hace responsable del cumplimiento de las observaciones y recomendaciones que da para que se mejoren, se asume que la Municipalidad aceptó ese informe porque les entregaron la recepción final, pero nunca bomberos se les pidió



«RIT»

Foja: 1

que fueran hacer las pruebas de hermeticidad y funcionamiento general de todos los sistemas porque en ambos informes se recomienda que se hagan.-

Contrainterrogado que aclare, teniendo en consideración que existe una declaración suya cuyo contenido de autoría fue reconocido por este y a la declaración que ha efectuado en lo que guarda relación por las contra interrogaciones, para que aclare si el documento es veraz o falso o lo es su declaración, ya que son totalmente contradictorios. Responde que no encuentra nada contradictorio, en el momento de la primera inspección donde van las instalaciones de seguridad contra incendio si cumplen, en el funcionamiento de ellos es el que no cumple eso es lo que está verificando. Cuando los citaron a la primera inspección se mostró la Inmobiliaria donde van las instalaciones porque no estaban terminadas ni instaladas en su mayoría y eso consta en el primer informe, hay fotografías y comentarios de lo que se vio. Y en el segundo informe están los sistemas instalados, luces de emergencia, red húmeda, señaléticas y pulsadores de emergencia pero no funcionaban en ese momento.

Contrainterrogado si tiene conocimiento si el condominio Alto Fontova recibió por parte de la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Huechuraba la recepción final del proyecto En la afirmativa, si tiene conocimiento si la administración del condominio ha conservado y velado por la mantención del sistema de incendio y red húmeda. Responde que personalmente no tiene conocimiento si se les entregó o no, a ellos no se informa la Municipalidad y por la mantención de los equipos asume que ha habido arreglos no sabe si mantenciones; porque en la segunda visita se estaba haciendo un arreglo cuando estaban revisando que eran los pulsadores de emergencia, pero les informaron si se les hacía, periódicamente o constantemente mantención a los sistemas, no había un documento que le dijera algo relacionado con eso.

Comparece en cuarto lugar doña Ivonne Alejandra Colima Negrete, quien depone al punto de prueba N° 3, señalado que en primera instancia las bombas de agua se han reventado que ha generado que estén sin el suministro de agua, en relación a esto cuando se reventó la bomba de agua de la Torre A el agua paso por debajo del edificio y llegó a las bodegas, lo que generó pérdidas materiales en las bodegas. La salida del



«RIT»

Foja: 1

estacionamiento de visitas por la pendiente que tiene ha generado en reiteradas oportunidades que esté en peligro de que algún vehículo ingrese a su departamento. La iluminación externa cuando hay, debido a que cada vez que hay lluvias se generaban cortes. La sala multiuso si llueve, tiene las paredes agrietadas por tanto es difícil ocuparla en esas condiciones. La piscina no tiene luz porque es peligro la bomba no funciona por lo que el uso de la piscina no es lo que se esperaba. Las cámaras de seguridad que había al inicio después de un par de lluvias se quemaron también. El portón de ingreso solo se puede abrir hasta la mitad del portón porque tiene pendientes dispares entre la calle e interior del condominio ya que hay un desnivel importante. Todo esto le consta porque vive en uno de los departamentos del condominio y lo ha vivido.-

Repreguntada, cómo funciona el sistema eléctrico y de agua potable del condominio Alto Fontova. Responde que en pésimas condiciones debido a que sufrieron en reiteradas oportunidades cortes de agua debido a fallas en las bombas de agua. En cuanto al eléctrico ha habido cortes, condominio completamente oscuro, debido a que estaba totalmente inhabilitado en un minuto.

Repreguntada, si puede observar otras fallas existentes en el condominio Alto Fontova desde la entrega del edificio. Responde que sí. Se ha tenido que reparar en reiteradas oportunidades portones de entrada y salida porque el motor simplemente colapsa; se ha tenido que reparar pavimentos de los estacionamientos en parte dura. Reparaciones de sistema eléctrico, cámaras de seguridad, bombas de agua.-

Repreguntada, por quiénes fueron realizadas dichas reparaciones y por qué. Responde que las reparaciones fueron hechas por empresas externas y el costo económico lo asumieron entre los co-propietarios del condominio. Porque afectaba su calidad de vida no tenían luz, no tenían agua, no tenían seguridad.-

Repreguntada, desde cuando es posible identificar todas las fallas y vicios descritos y quién sería el responsable. Responde que las fallas se pueden identificar desde la entrega del departamento y el momento de ir a vivir al condominio. El responsable sería el que construyó el condominio.-



«RIT»

Foja: 1

Depone al punto de prueba N° 4 señalando que sí. Ha podido tener acceso a algunos informes técnicos. Ya que hay 63 departamentos que se encuentran sin agua, sin luz. Toda persona que ingresa o sale del condominio ha tenido problemas porque los motores de los portones han fallado, la entrada al condominio cuando se abre el portón solo se puede abrir hasta la mitad porque hay un desnivel entre la calle y el interior del condominio, los vehículos chicos o bajos han tenido choques, se les ha roto el tubo de escape por el desnivel.

Repreguntada si respecto a las fallas eléctricas y de agua potable que ya menciono existe algún perjuicio para la comunidad. Responde que fallas eléctricas entra a un condominio bastante oscuro por tanto no opera seguridad y con respecto al tema del agua potable 63 departamentos sin agua potable donde hay niños, bebés es imposible tener una vida sin suministro de agua.-

Comparece en quinto lugar don Ernesto Mauricio Buccioni Reyes, quien depone al punto de prueba N° 3 señala que si, efectivamente hay fallas en la parte de construcción, técnica y seguridad en la parte eléctrica. Esto le consta según normas y disposiciones vigentes emitidas por SEC quien es el organismo fiscalizador, fueron sobrepasadas y omitidas varias normas de ésta por el mal construir en las instalaciones. Según normas eléctricas legales y decretos que se ratifican en el informe.-

Repreguntado, si ratifica informe denominado "Reporte Técnico y de Servicios" de fecha 7 de octubre del 2015, acompañado en autos desde fs. 47 a 61 documento.- Responde que si lo ratifica y ésta su firma.-

Repreguntado, si mantiene las conclusiones elaboradas en el informe que se acompaña. Responde que si, se ratificó todo lo del Informe técnico.-

Repreguntado, cuántas veces ha visitado el condominio Alto Fontova. Responde que fueron 7 días con cuatro técnicos más.-

Repreguntado, si en su calidad de Ingeniero Eléctrico está certificado por la SEC. Responde que sí. Certificado con licencia al día sin multas ni observaciones en 34 años en la entidad.-

Repreguntado, si le consta que la seguridad y aprovechamiento en los espacios comunes es la correcta para un condominio de más de 63 departamentos y en caso de ser negativa su respuesta por qué. Responde



«RIT»

Foja: 1

que se obvió en la construcción eléctrica y omitieron muchos aspectos en la seguridad. Tanto en la parte de desarrollo de canalización y el tendido de conductores eléctricos y su calibre.-

Repreguntado, si puede identificar cuál es el mayor riesgo al cuál se exponen las personas que integran la comunidad Alto Fontova en caso no reparar las fallas y desperfectos detectados en el informe que realizó. Responde que electrocución y descargas eléctricas. Por ejemplo iluminación de piscina y sala multiuso. Focos perimetrales de la piscina no corresponden a su seguridad.-

Se exhibe documento acompañado a fs. 267 y 268 Oficio Ordinario N° 820 de la Superintendencia de Seguridad y Combustible de fecha 21 de enero del 2016 firmado por el Sr. Mariano Corral González. Jefe de Departamento Técnico de Inspecciones Eléctricas.-

Repreguntado, si este documento condice con el informe que emitió. Responde que en el informe del Inspector del SEC describe las fallas en que hace mención, señales de conductores quemados ocurrida en los tableros de distribución. Hace mención que los conductores eléctricos están cristalizados. Además hace mención a los diferenciales que no actúan y falta de barras de distribución en los tableros eléctricos revisados. Hace mención del profesional que hizo el proyecto. Con una conclusión que recomienda que hay que ponerse en contacto con la constructora para que corrijan dichos defectos en las instalaciones eléctricas.

Repreguntado, si ve alguna diferencia entre su informe y el de la SEC. Responde que la diferencia en el tiempo de la inspección. El profesional de la SEC estuvo 6 horas mientras que el suscrito 7 días con 4 profesionales.

DÉCIMO SEGUNDO: Que la parte demandante rindió prueba confesional, consistente en la absolución de posiciones de don Francisco Ignacio Lorca Mateluna, representante legal de Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada, la cual rola de fojas 869 a fojas 876; y la absolución de posiciones de don Víctor Hugo Ramírez Cifuentes, la cual rola de fojas 877 a fojas 880.



«RIT»

Foja: 1

DÉCIMO TERCERO: Que la parte demandante contó además, con prueba pericial, consistente en el informe de la perito doña Karin Díaz Robles, el cual se encuentra en custodia bajo el N°1978-2017.-

DÉCIMO CUARTO: Que la parte demandada Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada acompañó los siguientes documentos al proceso:

1.- Copia de Reglamento de Copropiedad de Condominio Alto Fontova Camino de Cintura N° 1407, Huechuraba, de fecha 18 de febrero de 2013, otorgada por doña Fabiola Andrea Salinas Peña Notario Público de la Cuadragésima Primera Notaría, Suplente del Titular Félix Jara Cadot, el cual rola de fojas 173 a fojas 189.-

2.- Certificado de Inspección Técnica de fecha 3 de mayo de 2013 emitido por don Cristian Riady Acuña, Comandante del Cuerpo de Bomberos de Conchalí- Huechuraba, el cual rola a fojas 190.-

3.- Certificado N° 62/2013 de la Dirección de Tránsito y Transporte Público de la Municipalidad de Huechuraba y certificado N° 308 del SERVIU, de 12 de Junio de 2013, los cuales rolan de fojas 191 a fojas 194.-

4.- Copias de los decretos de Recepción Definitiva Parcial por parte de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Huechuraba de fecha 20 de agosto de 2013 y de Recepción Definitiva, de fecha 10 de diciembre de 2013, el cual rola de fojas 195 a fojas 198.-

5.- Carta de fecha 07 de octubre 2013 emanado de la Inmobiliaria San Francisco a la Administración del Condominio Alto Fontova, que rola de fojas 199 a fojas 206.-

6.- Acta de diligencia de fecha 16 de abril de 2014 confeccionada por don Mauricio Bertolino Rendic, Notario Titular de la Notaría de Santiago con asiento en la comuna de Huechuraba, con set de fotografías, el cual rola de fojas 207 a fojas 211 y a fojas 349 a fojas 353.-

7.- Carta de fecha 22 de abril de 2014 enviada por Francisco Lorca, Gerente General de Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada a Copropietario Condominio Alto Fontova, el cual rola a fojas 212.-

8.- Actas de Recepción de trabajos en espacios comunes, de fecha 10, 16 y 24 de Mayo de 2014. Cabe señalar que el Sr. Ruz es Ingeniero Civil y



«RIT»

Foja: 1

además tiene conocimientos y experiencia en el rubro de la construcción, que rola a fojas 213, 214 y 215.-

9.- Copia de transacción de fecha 30 de mayo de 2014, suscrita sólo por la Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada, la cual rola de fojas 216 a fojas 222.-

10.- Cadena de correos del 17 de junio al 03 de julio de 2014 entre Matías Ruz y Juan Francisco Lorca, que rolan a fojas 223 y 224.-

11.- Correo remitido con fecha 26 de junio de 2014 de parte de Juan Francisco Lorca a Rodrigo Barra y otro, que rola de fojas 225 a fojas 228.-

12.- Carta de fecha 27 de agosto de 2014 remitida por Juan Francisco Lorca, gerente de proyecto a Matías Ruz, presidente de comité de administración del condominio, la cual rola a fojas 229.-

13.- Correo de fecha 03 de septiembre de 2014 enviado por Juan Francisco Lorca a Matías Ruz, el cual rola a fojas 230.-

14.- Acta de diligencia de fecha 04 de noviembre de 2014 efectuada por don Mauricio Bertolino Rendic, Notario titular de la Notaría de Santiago con asiento en la comuna de Huechuraba, con sus respectivas fotografías, el cual rola de fojas 231 a fojas 238 y de fojas 354 a fojas 360.-

15.- Correo de fecha 11 de marzo de 2015 remitido por la "Administración" a Bernardo Suazo, que rola a fojas 239.-

16.- Carta de fecha 25 de marzo de 2015, enviada por Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada a Administradores Condominio Alto Fontova, que rola a fojas 240.-

17.- Correos de fecha 07 de abril y 25 de mayo ambos de 2015, enviados por Bernardo Suazo a la "administración", el cual rola a fojas 241.-

18.- Copia de correo electrónico de Bernardo Suazo a la administración Asunto: acuerdos reunión 9 de abril de 2015, el cual rola a fojas 242.-

19.- Copia de correo electrónico de Bernardo Suazo a la administración el 13 de abril de 2015, el cual rola a fojas 243.-

20.- Copia de correo electrónico de Bernardo Suazo dirigido a la administración, de fecha 29 de mayo de 2015, el cual rola a fojas 244 y 245.-



«RIT»

Foja: 1

21.- Copia de correo electrónico de fecha 04/06/2015 enviado por Bernardo Suazo a la Administración, que rola a fojas 246 y 247.-

22.- Copia de carta de fecha 04 de junio de 2015 enviada por Francisco Lorca y otros a Luis Valenzuela, Administrador de Condominio, el cual rola a fojas 248 y 249.-

23.- Correo de fecha 19 de junio de 2015 enviado por Bernardo Suazo, al "administración", rola de fojas 250 a fojas 252.-

24.- Copia de carta de fecha 06 de agosto de 2015 enviada por Francisco Lorca y otros a Luis Álvarez, en su calidad de administrador de condominio Alto Fontova, y otros, la cual rola a fojas 253 y 254.-

25.- Copia de correo de electrónico, de fecha 07 de octubre de 2015, enviado por Bernardo Suazo a administración, el cual rola a fojas 255, 256 y 257.-

26.- Carta de fecha 09 octubre de 2015 enviada por Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada a Luis Valenzuela, la cual rola a fojas 258.-

27.- Carta de la Sociedad Constructora Francisco Lorca Ltda., a los copropietarios del Condominio Alto Fontova, de fecha 14 de octubre de 2015, la cual rola de fojas 259 a fojas 261.-

28.- Copia de correo de electrónico de Bernardo Suazo de fecha 23 de noviembre de 2015. Asunto: trabajos mejoramiento aguas lluvias módulo 1, cual rola a fojas 262.-

29.- Acta de diligencia elaborada por la notario suplente de la notaría de Santiago con asiento en la comuna de Huechuraba, doña Ana Luisa Birkner Moreira de fecha 24 de noviembre de 2015, el cual rola a fojas 263.-

30.- Copia de correo de 24 de noviembre de 2015 enviado por Carlos Montané a Bernardo Suazo, el cual rola a fojas 264.-

31.- Carta enviada con fecha 02 de diciembre de 2015 remitida por Gerente de atención al Cliente Constructora San Francisco Lorca a don Carlos Montané, la cual rola a fojas 265 y 266.-

32.- Carta respuesta reclamo por instalaciones eléctricas interiores defectuosas por parte de la Superintendencia de Electricidad y



«RIT»

Foja: 1

Combustibles, SEC, ORD N° 0820 CC 1272735/DOC 1067924, de fecha 21 de enero del 2016, el cual rola a fojas 267 y 268

33.- Copia de correo electrónico de fecha 18 de febrero de 2016 enviado por Bernardo Suazo al Pdte. Comité de Administración Sr. Pacheco, el cual rola a fojas 269.-

34.- Copia de correo electrónico de fecha 22 de febrero de 2016 enviado por Bernardo Suazo al Sr. Pacheco, el cual rola de fojas 270 a fojas 272.-

35.- Acta de diligencia de fecha 22 de junio de 2016 confeccionada por don Mauricio Bertolino Rendic, Notario Titular de la Notaría de Santiago con asiento en la comuna de Huechuraba, cual rola a fojas 273 y 274 y a fojas 361 y 362.-

36.- Carta de fecha 25 de julio de 2016 enviada de la Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada a copropietario, la cual rola de fojas 275 a fojas 277.-

37.- Copia de carta de fecha 08 de Agosto de 2016 emitida por Rodrigo Escobar Chinchilla, Gerente General de Vinilit S.A. a Constructora Francisco Lorca, la cual rola a fojas 277 bis.-

38.- Copia de escritura pública de fecha 30 de octubre de 2013, otorgada por el Notario Público don Patricio Zaldívar Mackenna, repertorio N°17477-2013, que rola a fojas 460.-

39.- Copia de escritura pública de fecha 06 de diciembre de 2013, repertorio N° 25354-2013, que rola a fojas 476.-

40.- Copia de escritura pública de fecha 04 de octubre de 2013, repertorio N° 66066-2013, que rola a fojas 492.-

41.- Copia de escritura pública de fecha 17 de octubre de 2013, repertorio N° 12749-2013, que rola a fojas 508.-

42.- Copia de escritura pública de fecha 04 de octubre de 2013, repertorio N° 12278-2013, que rola a fojas 520.-

43.- Copia de escritura pública de fecha 30 de septiembre de 2013, repertorio N° 29956-2013, que rola a fojas 534.-

44.- Copia de escritura pública de fecha 08 de noviembre de 2013, repertorio N° 17958-2013, que rola a fojas 543.-



«RIT»

Foja: 1

45.- Copia de escritura pública de fecha 10 de octubre de 2013, repertorio N° 32503-2013, que rola a fojas 556.-

46.- Copia de escritura pública de fecha 12 de noviembre de 2013, repertorio N° 18110-2013, que rola a fojas 580.-

47.- Copia de escritura pública de fecha 30 de octubre de 2013, repertorio N° 17586-2013, que rola a fojas 602.-

48.- Copia de escritura pública de fecha 15 de octubre de 2013, repertorio N° 16657-2013, que rola a fojas 618.-

49.- Copia de escritura pública de fecha 30 de septiembre de 2013, repertorio N° 29867-2013, que rola a fojas 633.-

50.- Copia de escritura pública de fecha 30 de septiembre de 2013, repertorio N° 31270-2013, que rola a fojas 647.-

51.- Copia de escritura pública de fecha 21 de octubre de 2013, repertorio N° 21324-2013, que rola a fojas 664.-

52.- Copia de escritura pública de fecha 30 de octubre de 2013, repertorio N° 13680-2013, que rola a fojas 676.-

53.- Copia de escritura pública de fecha 29 de octubre de 2013, repertorio N° 22153-2013, que rola a fojas 688.-

54.- Copia de escritura pública de fecha 11 de febrero de 2014, otorgada, repertorio N° 4819-2014, que rola a fojas 705.-

55.- Copia de escritura pública de fecha 30 de diciembre de 2013, repertorio N° 41788-2013, que rola a fojas 718.-

56.- Láminas 1 y 2 del Plano que contiene Cuadro de Resumen por Unidad, Cuadro de Venta, Cuadro Estacionamientos Plantas Tipo otorgado por el Sr. Arquitecto Ricardo Carvajal González, Director de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Huechuraba, Resolución N° 42, que se encuentra en custodia bajo el N°5985-2016.-

DÉCIMO QUINTO: Que los demandados contaron con prueba testimonial, a fojas 438 y 843, consistente en las declaraciones de don Pedro Iván López Valenzuela, don César Jorge Andaur Bastías y don Matías Alfredo Ruz Rodríguez, quienes legalmente examinados y con tachas ya resueltas, deponen a los puntos de pruebas de fojas 346.-

El primer testigo don Pedro Iván López Valenzuela, depone al punto de prueba N°3, señalando que no, no existen fallas del dicho



«RIT»

Foja: 1

Condominio. Esto le consta ya que estuvo a cargo de las instalaciones sanitarias de ese Condominio. No encontró fallas en el edificio en forma estructural. Lo que vio fue una maldad a la matriz de agua potable a la Torre B, la válvula del agua potable, le llamo la atención que el jardinero abriera la tapa de la cámara del agua donde estaba la llave de corte de la matriz del agua potable de esa torre y con un chuzo le pego a la matriz de agua potable el segundo chuzo salió un chorro de agua, en el tercero y cuarto se reventó la pieza lo cual fue a buscar un maestro gasfiter y como a los diez minutos la Srta. Carla de Posventa lo fue a buscar porque había un problema en la matriz del agua potable y cuando llegaron a la válvula de la Torre B habían varias personas lo cual estaba el Administrativo o Presidente de la Junta de vigilancia, ignoro su nombre, era un señor bajo y moreno, este señor lo trato muy mal que yo era un supervisor "chanta" y de "mala clase" por la rotura de la matriz, yo le dije que había visto al jardinero pegarle con el chuzo a la pieza de la matriz en varias ocasiones, él no le creyó, le dijo que pararán las bombas del agua para que se desaguará la matriz y cámara del condominio al desaguarase éstas constató él que efectivamente estaba dañada la pieza por el chuzo. Le dijo por segunda vez que el jardinero había hecho la maldad.- Le dijo que había que repararla.- Al final el trabajo del arreglo de la matriz lo realizó otra persona y el condominio estuvo sin agua por dos días.- Al saber lo que había pasado le quitaron el acceso al condominio.-

Repreguntado para quién trabajaba el jardinero. Responde que para el condominio.-

Contrainterrogado quién le encargó los trabajos que iba a realizar en el condominio. Responde que lo contrató el Sr. José Santos López.-

Contrainterrogado si sabe para quién trabaja don José Santos López. Responde que él trabaja para varias empresas constructoras.-

Contrainterrogado si realizó algún tipo de denuncia o constancia respecto a lo relatado anteriormente o bien si tiene conocimiento de alguna denuncia o constancia de lo mismo. Responde que no, no puso constancia. No sabe de constancia.-

Contrainterrogado cómo ingreso al Condominio Alto Fontova caminando o en un vehículo. Responde que a pié.-



«RIT»

Foja: 1

Contrainterrogado si notó algún desnivel en el terreno tanto a la entrada, estacionamiento de visitas, que parte desde el cerro hacia abajo que le llamara la atención. Responde que no.-

Comparece el segundo testigo don César Jorge Andaur Bastías, depone al punto de prueba N°3, señalando que en su calidad de profesión de revisor independiente le tocó participar en la gestación de proyecto y supervisar en desarrollo de la obra de construcción hasta su recepción final. En la etapa de proyecto le correspondió verificar el cumplimiento de la normativa de arquitectura y construcción vigente relacionada con el proyecto Ley General de Urbanismo General, Ordenanza de Urbanismo y Construcción, Plan Regulador Comunal y Normativa de Especialidades Técnicas atinentes. En la etapa de construcción y específicamente en la recepción final le corresponde verificar la correcta ejecución del proyecto y arquitectura aprobado y las certificaciones de calidad de la construcción. En ese contexto le corresponde constatar la construcción de la obra gruesa con las certificaciones correspondientes de materiales y las ratificaciones de pruebas y ensayos realizados por los profesionales encargados de la obra. En el caso de las especialidades le correspondió constatar los proyectos ejecutados en obra y las certificaciones de los profesionales ejecutantes y las empresas u organismos públicos correspondientes. Para especificar por ejemplo, en Empresa de agua Potable y Alcantarillado, Superintendencia de Electricidad y Combustibles.- Respecto al proyecto en particular elaboró el informe de recepción final que fue ratificado y comprobado por la Dirección de Obras Municipales. -

Repreguntado que precise, relativo el examen de las materias que indicó al momento de emitir su informe, que tópicos consideró y aprobó el proyecto. Como por ejemplo, materias de electricidad, materias de aguas lluvias, temas estructurales del condominio, escaleras y fundamentalmente el acceso al condominio por la Avenida Pedro Fontova. Responde que en relación a la arquitectura, vale decir dimensionamiento y disposición de los espacios y muros del proyecto de arquitectura verificó la estricta concordancia entre el proyecto aprobado y la obra ejecutada. En relación a la materialidad constató la correspondencia con las especificaciones técnicas del proyecto. Respecto de la obra gruesa verificó las certificaciones de los



«RIT»

Foja: 1

hormigones empleados la resistencia de los aceros y los vistos buenos de los ingenieros respecto de las enferraduras indicados en el libro de obras. Respecto de las especialidades verificó la correlación entre los proyectos y su ejecución en la obra, además, corroboró la ejecución de las pruebas de las instalaciones de cada especialidad, para especificar pruebas de presión, de humo, y de espejos en agua potable y alcantarillado, pruebas de presión estanqueidad en gas. Además, las certificaciones de cada una de las especialidades por parte de las empresas respectivas.-

Repreguntado a qué se refiere con obra gruesa. Responde que la obra gruesa correspondía a cimientos, muros, lozas, techumbre, sin revestimientos de terminación.- Como dijo anteriormente que las terminaciones corresponden a las especificadas en el proyecto aprobado, cuando habla de terminaciones dice revestimientos de muros, pisos, cielos, ventanas, puertas, molduras y quincallería.-

Contrainterrogado si conoce el documento que otorga la recepción definitiva por parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Huechuraba del Condominio Alto Fontova. Responde que corrientemente recibe las copias de las recepciones finales en que participa.-

Contrainterrogado si pudo ver los accesos al Condominio, al acceso al estacionamiento de visitas. Responde que esta recepción final se realizó hace tres años atrás, pero si recuerda el acceso al Condominio donde se produce una diferencia de nivel atribuible a la conjunción de dos proyectos de especialidad manejado por entidades diferentes debido a lo cual se produce una pequeña diferencia de nivel entre el pavimento exterior recibido por Serviu y el interior realizado por la Empresa Constructora. El pavimento exterior requiere pendiente en relación a sus pertenencias al total del pavimento de la calle. El pavimento interior requiere horizontabilidad de acuerdo a la ordenanza de pavimentos y construcciones. Producto de las dos exigencias diferentes existe hacia un extremo un desajuste de nivel.-

Contrainterrogado como arquitecto revisor del proyecto si tiene comentarios respecto a las pendientes, vías de desagüe y formas de despejar las aguas lluvias al interior del Condominio. Responde que los proyectos de arquitectura en su desarrollo incluyen un proyecto de evacuación de aguas



«RIT»

Foja: 1

lluvias, al igual a lo declarado anteriormente la concreción de ese proyecto se constató en la recepción final.-

Contrainterrogado si tiene comentarios respecto a las instalaciones eléctricas y la existencia de un grupo electrógeno en el Condominio Alto Fontova. Responde que la construcción del edificio implicó la elaboración de un proyecto eléctrico domiciliario el que se ejecutó conforme a proyecto aprobado y recibido por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, lo que fue constatado en la recepción final. El proyecto eléctrico así como su ejecución fue realizado conforme a las normas vigentes y ejecutadas las pruebas de vidas para su funcionamiento, su correcto funcionamiento se verificó en la recepción final.-

Contrainterrogado si tiene conocimiento el grosor de los cables, de los medidores eléctricos y si cumplen con la norma legal vigente. Responde que la Superintendencia de Electricidad y Combustibles no aprueba proyectos que no contemplen los conductores, diámetros y calidades que no permita la norma. Es posible en un proyecto poner conductores o requerir superiores a los definidos por cálculos, pero no se pueden poner inferiores porque los sistemas colapsan. Los sistemas eléctricos contemplan en cada uno de sus tableros sistemas de protección para aislar los riesgos de fallas y acotarlos a un determinado sector y esto tiene que ver con los diámetros de los conductores.-

El tercer testigo Matías Alfredo Ruz Rodríguez depone al punto de prueba N° 3 quien señala que si existen vicios en la construcción del edificio, lo que yo tengo entendido es que tenemos un problema de drenajes, las aguas lluvias no escurren bien en la torre más baja, lo cual produce acumulación de agua en los pasillos de tránsito peatonal; otro falla o vicio es que no se dejó la bomba de la piscina con las normas correspondientes y exigidas. No tiene otro vicio que pueda corroborar. Esto le consta porque se hizo un estudio con una empresa especializada y visualmente, ya que vive en el mismo Condominio y esto se observa todos los inviernos.

Repreguntado que se le exhiba al testigo y ratifique su firma de los documentos que rolan 213, 214, 215, 222, 223 a 224. Responde que



«RIT»

Foja: 1

efectivamente los ratifica contenidos y mi firma. Respecto de los de fs. 223 a 224, ratifica contenido en email y no hay firmas.-

Repreguntado si tiene o tuvo conocimiento de otros desperfectos o eventuales vicios de construcción que existan en el Condominio Alto Fontova. En la afirmativa, como le constan e indique cuál fue el actuar de la demandada Inmobiliaria al momento de comunicarle la existencia de estas eventualidades y fundamentalmente el período que él ejerció como presidente del Comité de Administración de CAF. Responde que en el tiempo que fue presidente se presentaron varias anomalías o vicios en la construcción los cuales en su periodo se fueron resolviendo algunos y otros quedaron pendientes, en su momento se entregó una carta Gantt, la cual no fue respetada a cabalidad por lo que aún persisten vicios en la construcción. Los trabajos efectuados no siempre perduraron en el tiempo repitiéndose anomalías en los mismos.- El actuar de la Inmobiliaria fue siempre resolver los trabajos con un tiempo de reacción no rápido pero si se hacían y no siempre obteniendo el mejor resultado.-

Repreguntado que precise en razón de su respuesta anterior cuáles fueron las anomalías o vicios en la construcción que fueron resueltos por la Inmobiliaria. Responde que decoloramiento y descascaramiento de pintura de piscina la cual fue arreglada en mutuo acuerdo con la comunidad lo cual fue relacionado con una pintura de mejor calidad propuesta por la Comunidad.-

Repreguntado que diga y precise, qué desperfecto no fue supuestamente solucionado por la Inmobiliaria. Responde que el acceso vehicular, compromiso de juegos infantiles, compromiso de embellecimiento de rotonda frente al Condominio, trabajo mal ejecutado y que sigue filtrando en sala multiuso, sistema de drenaje.

Contrainterrogado a qué estudio se refiere cuando menciona de que una de las formas que tomó conocimiento de los vicios y desperfectos fue esta vía. Responde que al informe y calculó aportes de agua por la empresa INSYTEC.-

Contrainterrogado si sabe o le consta de fallas eléctricas en los espacios comunes del Condominio CAF. Responde que se tiene conocimiento de cortes de iluminación más detalles y anomalías no lo sabe.-



«RIT»

Foja: 1

Contrainterrogado cómo le consta los problemas en los accesos al Condominio en especial portón de entrada, estacionamientos de visitas, y cambio de la entrada principal. Responde que le consta el portón de entrada porque los cambios de pendientes son mayores a los exigidos y los autos topan en su parte baja a consecuencia de esto se tuvo que reducir el recorrió de portón para no ocupar lado cortado con mayor pendiente. Con respecto a la pregunta del estacionamiento de visitas, por lo que se aprecia la pendiente no cumpliría con relación a su distancia ya que los autos resbalan o patinan, esto es una apreciación personal.- Respecto a la entrada principal no hay un informe que lo avale, sin perjuicio de que a la vista es evidente a cualquier persona.-

Contrainterrogado por qué la Inmobiliaria no cumplió la carta Gantt de trabajos a realizar y si hizo alguno por qué lo hizo de manera deficiente. Responde que el motivo el por cual no se cumplió con la carta Gantt no habría motivo alguno, porque no se cumplió por alguna razón las deficiencias es que se reitera la misma anomalía en Club House.-

Contrainterrogado si le consta que dicha carta Gantt incluía todos los vicios, fallas y desperfectos que la construcción de responsabilidad de la Inmobiliaria.- responde que no le consta.-

Depone al punto N° 5 exponiendo que sí. Se celebró un contrato de transacción entre el Condominio y la Inmobiliaria. La fecha no recuerda y las estipulaciones eran la mala administración dejada por la empresa constructora al momento de entregar el Condominio. Con eso también se acreditaba la partida de proceso de carta Gantt lo cual la transacción no apuntaba a esta misma ni tampoco estipulaba que no hubiesen más vicios posteriores.-

Contrainterrogado para que diga, si sabe si la Inmobiliaria entregó alguna suma de dinero respecto de la transacción. En caso afirmativo, a qué título. Responde que sí, bajo el título de la mala administración dejada por la constructora hacia el Condominio.-

Contrainterrogado por qué el correo electrónico de fecha 27 de mayo de 2014 le transmite al comité y comunidad que no se aceptará el acuerdo con la inmobiliaria mientras se mantengan los siguientes puntos: a) La renuncia a cualquier acción legal futura por la deficiencia de la construcción



«RIT»

Foja: 1

y el deficiente control de la administración anterior Sr, Leonardo Pizarro. B) que se señale que nada se adeuda por este concepto ni por otro concepto. Responde que eso fue para tener una clausula legal para que no les atara a posteriores acciones legales por incumplimiento por nuevos vicios en la construcción.-

Contrainterrogado por qué pese a sus dichos dichas clausulas fueron agregadas al documento de la transacción. Responde que por la misma razón anterior fueron agregados a la transacción.-

Contrainterrogado si dicha transacción fue aprobada mediante alguna asamblea señalada en la Ley de Co-propiedad Inmobiliaria. Responde que fue aprobada mediante una asamblea la cual no quedó en acta firmada, pero si todos los miembros del comité tuvieron que firmar para recibir estos aportes.-

Contrainterrogado si dicha transacción fue celebrada mediante escritura pública o privada. Responde que fue celebrada ante Notario Público y Escritura Pública.-

Contrainterrogado en su calidad de ex presidente del Comité de administración del Condominio CAF si estaba en conocimiento a la época de la transacción que para modificar, reconstruir o alterar bienes en espacios comunes se necesita la realización y aprobación por una asamblea extraordinaria debidamente reducida a escritura pública. Responde que no estaba en conocimiento de tener que obtener este documento para poder ejercer como presidente de la comunidad las garantías que por Ley General de Urbanismo y Construcción estaban protegidos.-

Contrainterrogado respecto de la asamblea que menciona y que dice haber no quedado en acta señale día, hora y quorum logrado en dicha asamblea. Responde que no tiene recuerdo del día, hora y fecha ya que han pasado aproximadamente dos años desde la misma y los documentos de quorum de asistencia de la misma fueron entregados a la administración que presidieron los actuales miembros del Comité.-

DÉCIMO SEXTO: Que la parte demandada rindió prueba confesional, consistente en la absolucón de posiciones de doña Lorena Valeska Cabrera Almonacid administradora de la comunidad Edificio Alto Fontova, la cual rola de fojas 448 a fojas 459.-



«RIT»

Foja: 1

DÉCIMO SÉPTIMO: Que la parte demandada contó además, con prueba pericial, consistente en el informe de la perito ingeniero Civil doña Silvana Frontier Frontier, el cual rola de fojas 908 a fojas 928.-

DÉCIMO OCTAVO: Que finalmente, a fojas 1056 con fecha 11 de abril de 2018, como medida para mejor resolver, se tuvo por acompañada copia simple de Transacción de fecha 30 de mayo de 2014.-

DÉCIMO NOVENO: Que son hechos de la causa por estar reconocidos por las partes:

1.- Que doña Lorena Valeska Cabrera Almonacid y don Juan Miguel Pacheco Pizarro, son la Administradora de la Comunidad y el Presidente del Comité de Administración, respectivamente, de la Comunidad Edificio Alto Fontova.

2.- Que la demandada Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada, es la propietaria y primera vendedora del referido Edificio Alto Fontova.

3.- Que don Víctor Hugo Ramírez Cifuentes fue el Arquitecto del Edificio Alto Fontova.

VIGÉSIMO: Que respecto a la falla de construcción relativa al Sistema Eléctrico Áreas Comunes, la parte demandante acompañó Reporte Técnico de Servicios N° 4027 “Instalaciones Eléctricas Servicios Comunes”, elaborado por el Ingeniero en Ejecución Eléctrica don Ernesto Buccioni, con fecha 07 de octubre de 2015, que rola a fojas 47, que consigna que los tableros eléctricos de distribución de servicios común evidencian la necesidad de limpieza y mantenimiento y que especialmente importante es ello en el tablero general de SC portería, que presenta evidencias de fallas eléctricas previas, con deterioro de componentes constituyentes de un tablero mal concebido. Agrega que es apropiado hacer una redistribución de circuitos de altos consumos y con una apropiada rotulación de circuitos conforme al uso, por la cantidad de equipos conectados en celebraciones, con medición de consumos reales y realización de equilibrio de fases en los circuitos de cada tablero, para optimizar la capacidad instalada y evitar la operación de la protección general de sobrecargas. La condición de canalización debe cambiarse por ser inapropiada las instalaciones embutidas originales. Como también, el cableado deben efectuarse ordenamientos y normalizaciones con cambio de conductor. El existente perdió su vida útil y



«RIT»

Foja: 1

esta cristalizado. Existe una sola malla a tierra, debiendo existir una para cada uno de los servicios o empalmes solicitados y esta malla no está termo fusionada, sino que sus conexiones está realizada con alambre 2,5 mm lo que se contrapone a la norma vigente. Equipos de iluminación requieren revisión, mantenimiento y un eventual cambio.

Que el autor del referido informe, don Ernesto Buccioni, compareció a declarar como testigo en los autos, ratificando su informe y señalando que hay fallas en la parte de construcción, técnica y de seguridad eléctrica, atendido que las normas y disposiciones emitidas por la SEC fueron sobrepasadas y omitidas por el mal construir en las instalaciones.

Que lo anterior es coincidente con lo consignado por la perito doña Karin Díaz Robles, en cuanto a que la administración del edificio debió reparar, corregir y lograr un buen funcionamiento de las instalaciones eléctricas, reparando focos, cambiando instalaciones existentes, instalando enchufes y canalizando entre cámaras, debiendo para ello contratar un contratista eléctrico don Abraham Flores Cerda quien se encargó de realizar dichos cambios, según dan cuenta las cotizaciones N° 542, 550, 546, 547 y 548, que acompaña como anexo de su peritaje. Agrega que por consiguiente, actualmente se cuenta con material eléctrico nuevo en casa house, en portería y existe una nueva ubicación del tablero eléctrico que controla iluminación de la piscina.

Que respecto a las cotizaciones N° 543 y 544 acompañadas a fojas 810 y 812, no se les otorgara valor probatorio, por cuanto éstas no se encuentran suscritas, a diferencia de las cotizaciones que fueron incorporadas al peritaje y referidas precedentemente, ni tampoco acompañó el respectivo comprobante de egreso.

Que la parte demandada señala que las fallas se deben a falta de mantenimiento, reapriete de conexiones y limpieza, señalando que en el año 2013 los tableros eléctricos de los espacios comunes fueron recibidos conformes por la primera administración, y luego mejorados para ser recibidos conforme en mayo de 2014 por el presidente de la comunidad en ese periodo.

Al respecto, cabe señalar que de la lectura de las actas de recepción referidas por el demandado y que rolan de fojas 213 a 215, no se observa



«RIT»

Foja: 1

que se hubieren realizado las reparaciones de las fallas ya acreditadas y referidas precedentemente. Por otra parte, el señor Ruz, quien firma dichas actas, cuando concurre a declarar como testigo de la demandada, señala que tiene conocimiento de cortes de iluminación y que más anomalías no sabe.

Por otra parte, del informe de la SEC ORD 820 de 21 de enero 2016, citado por el demandado precisamente se concluye que existen defectos en las instalaciones eléctricas que deben ser corregidas, informe al cual además, se refiere el testigo Ernesto Buccioni, autor del Reporte Técnico de Servicios N° 4027 de fojas 47, al señalar que el informe de la SEC describe precisamente las fallas que hace mención en su reporte, agregando que de no ser reparadas, las personas se exponen a riesgos de electrocución y descargas eléctricas.

Que por consiguiente, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 346, 384 N° 1 y 425 del Código de Procedimiento Civil, se encuentra acreditado las fallas de construcción en las instalaciones eléctricas en áreas comunes, las que según cotizaciones acompañadas al perito de doña Karin Díaz, fueron reparadas por la administración, lo que permitió que actualmente tengan un buen funcionamiento.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que respecto al Sistema de Seguridad. Red Húmeda, Sensores Incendio, Alarmas y Citofonía, la prueba documental existente es el Informe del Cuerpo de Bomberos de Conchalí Huechuraba de fecha 7 de marzo de 2014, que rola a fojas 62, cuyo autor don Jonathan Pomar Rodríguez, compareció como testigo a ratificar sus conclusiones, señalando que en cuanto a la red húmeda, durante la inspección realizada en terreno, se encontraron nichos, sin manguerines conectados con la cañería de abastecimiento, los carretes se encuentran en envolturas de fábrica y sin instrucciones de uso, lo que impidió comprobar la operatividad de los equipos.-

En cuanto a las vías de evacuaciones, no se encontraron señaléticas de estas vías en exteriores y zonas de seguridad. Los equipos de luces de emergencia no son de calidad de duración y muchas luces de emergencia no estaban operativas.-



«RIT»

Foja: 1

Que a este respecto el peritaje elaborado por doña Karin Díaz Robles señala que el día de la inspección constató que los sensores de humo estaban incompletos.

Así, analizada las pruebas referidas precedentemente, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 346 y 425 del Código de Procedimiento Civil, se puede establecer que existen fallas en los equipos de luces de emergencia al no ser de calidad de duración y que muchas luces de emergencia no estaban operativas y que algunos sensores de humo estaban incompletos. Que en cuanto los demás vicios alegados por la demandante, en este punto, será desestimado por falta de prueba.

Que la parte demandada señala que con fecha 10 de mayo de 2014, se recibió conforme por parte de la comunidad el sistema contra incendios. Que tal defensa será desestimada, porque de la lectura del acta de recepción que rola a fojas 213, se observa en su punto 6.23 que quedó pendiente de entrega los circuitos y manual de baterías.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que en cuanto al Sistema de Agua Potable, la propia perito de la parte demandada, doña Silvana Frontier, concluye que hay una falla de diseño y construcción, al no existir una correcta impermeabilización de la sala de bombas, existiendo evidencia de inundación, lo cual implica que la construcción se realizó con un impermeabilizante no adecuado para esta exigencia hídrica.

Que lo anterior se corrobora además, con la documental aportada por la demandante, consistente en la copia de visita de terrenos de la empresa ADD España Ltda., con fecha 26 de enero de 2016, en custodia N° 5984-16, los cuales dan por establecido el defecto de construcción advertido por la perito Silvana Frontier.-

Que en cuanto a las demás, deficiencias señaladas y que de acuerdo con el libelo, habrían sido advertidas por la empresa ADD España Limitada, no se dará lugar a la demanda, por cuanto si bien se acompañaron las vistas a terreno y cotizaciones de la referida empresa, las que se encuentran en custodia 5984-16, no es posible establecer que los cambios y reparaciones que en ellas se enumeran obedezcan a un vicio de construcción.



VIGÉSIMO TERCERO: Que respecto al Acceso Vehicular y Pavimentos, la perito Karin Díaz Robles señala en su informe que se presentan pendientes que no concuerdan con lo establecido en el plano del terreno, faltan solerillas, el espesor de 7 cm no es el adecuado para el terreno por eso el deterioro que presenta a corto plazo, dada la trabajabilidad del terreno y mala compactación de las capas, finalizando que hay que realizar una mejora en todo el pavimento (ligante y el imprimante), previo al arreglo de los ahuellamientos.

Por su parte, la perito doña Silvana Frontier Frontier expresa que en cuanto a los pavimentos del acceso al condominio presentan una falla constructiva en el encuentro de los pavimentos interiores con los exteriores que inhabilitan parcialmente el acceso. Este sería un problema de error topográfico durante la construcción.

Agrega que los pavimentos de la salida del condominio presentan una falla constructiva en la curva vertical lo que inhabilita completamente la salida. Este es un problema de error topográfico durante la construcción.

Que de acuerdo a lo anterior, y de conformidad con el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, se puede establecer la falla constructiva tanto en los accesos del condominio, como en la pavimentación.

Cabe agregar que la demandada reconoce la situación que afecta los accesos del Condominio y por otra parte, no rindió prueba que desvirtuara lo concluido por los peritos en orden a que los problemas en accesos y pavimentación se produjeron por vicios de construcción y no por falta de mantenimiento, como sostiene en su defensa.

VIGÉSIMO CUARTO: Que en cuanto Sistema de Aguas Lluvias y Alcantarillado, la perito Karin Díaz Robles señala que las canales carecen de pendiente que permitan una expedita circulación de agua y los drenajes de aguas lluvias no estarían cumpliendo su función entrando las aguas al terreno debilitando el pavimento generando socavones, además debilita las capas subyacentes afectando el pavimento, generando desniveles y la canal frente a pasillo torre A,B,C,D y E es poco profunda, poco ancha y sin pendiente para escurrimiento de aguas lo que genera un desnivel lo que permite situaciones como la ocurrida el 20 de abril de 2017, esto es, socavón y daño bodegas B y C, pasillo torres A, B, C, D y E.



«RIT»

Foja: 1

Por otra parte, la perito doña Silvana Frontier Frontier expone que las canaletas de aguas lluvias ubicadas en el pasillo de distribución del edificio sur, presentan fallas constructivas que se evidencian en los puntos bajos sin solución de evacuación. Esto produce inundación en el pasillo y la zona de bodegas. El origen de este problema es un error topográfico durante la construcción, que se agrava por la falta de mantenimiento de las canaletas.

Expone que los jardines del sector sur evacúan el agua hacia la base del edificio sur provocando filtraciones hacia las bodegas. Este es un problema topográfico durante la etapa de construcción.

Expresa además que no existe un proyecto de aguas lluvias, al menos, no se ha tenido a la vista por la perito a pesar de haber sido solicitado. El plano Us Built entregado no corresponde a lo construido. Este es un problema mayor, ya que no hay evidencia de la existencia del diseño (cálculo) de una solución de aguas lluvias, sino más bien de una construcción a ciegas.

Que, por consiguiente, de acuerdo a lo concluido por ambos peritajes, se puede establecer que existen fallas constructivas en el sistema de Aguas Lluvias del condominio.

Que se desestimará la defensa de la parte demandada, en cuanto que el problema en el sistema de agua lluvia se produjo producto de lluvias excepcionales, en primer lugar porque no rindió prueba al efecto y por el contrario, ambos peritajes concluyen que el sistema construido no cumple su función y que incluso no existió un proyecto de aguas lluvias, construyéndose a ciegas. Por último, si bien se observa que la perito Silvana Frontier da cuenta de falta de mantenimiento en el sistema de agua lluvias, la misma perito señala que las fallas graves tienen su origen exclusivamente en errores durante la construcción.

VIGÉSIMO QUINTO: Que en cuanto al Cierre Perimetral y Terraza Norte, no existe prueba que acredite que exista un defecto de construcción y el peritaje realizado por doña Silvana Frontier da cuenta que el cierre perimetral no presenta problemas y que al momento del peritaje no existían problemas en la terraza norte, todo lo cual lleva al rechazo de la demanda en este ítem.-



VIGÉSIMO SEXTO: Que en cuanto al Salón Comunitario o Club House, de acuerdo a los informes periciales de ambas partes, se puede establecer que existen fallas en este espacio comunitario.

Así, la perito Karin Díaz Robles señala que en el muro y cielo del Club House existe falta de impermeabilización, lo cual provoca filtraciones hacia el interior y a pesar de reparaciones post venta y quitar las flores de las jardineras, continúan las filtraciones.

Por otra parte, la perito doña Silvia Frontier Frontier expone que en dicho salón comunitario existen filtraciones de agua acumulada en el sistema de aguas lluvias.-

Que de acuerdo a lo expresado en los peritajes y estando acreditado que existe un error constructivo en el sistema de aguas lluvias y drenaje como se ha señalado en el considerando anterior, permite probar la falla de construcción en el salón comunitario, respecto a las filtraciones que presenta por el mal funcionamiento del sistema de aguas lluvias y canalización de las mismas, por lo que la demanda en este punto será acogida.-

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que respecto a las Jardineras con filtraciones, grietas y deterioro en las fachadas comunes, accesos a pasillos deteriorados, quebrados y con residuos de construcción desde la entrega del Condominio, la demanda en estos puntos será desestimada, por cuanto el libelo solo enuncia la falla sin explicarla ni fundamentarla, como tampoco rindió prueba que acredite que se está ante un defecto de construcción y los peritajes no hacen referencia a estos ítems.-

VIGÉSIMO OCTAVO: Que en cuanto a la Red de incendio, la demanda será desestimada porque solo efectúa el enunciado, sin explicar en qué consistiría la falla de construcción al respecto.

VIGÉSIMO NOVENO: Que en cuanto a los defectos denunciados como “otros”, esto es, “Piscina: Filtraciones de agua hacia el tablero eléctrico de sala de bomba de misma piscina”, con el mérito de lo informado por la perito Silvana Frontier, se encuentra acreditado el problema de filtración, por cuanto escurre agua desde arriba hacia la base de la sala de bombas, por lo que la filtración se produce por el riego del jardín, en este caso, el problema es la deficiente construcción en las paredes



«RIT»

Foja: 1

de la sala, que no tiene una adecuada protección contra el agua, los muros no han sido tratados con material impermeabilizante ad-hoc.

Que la parte demandada señala que habría reparado el ducto eléctrico que filtraba el agua de riego hacia la sala de bombas, sin embargo, a la luz de lo observado por la perito Frontier, no sería efectiva dicha reparación, por lo que la demanda en este aspecto será acogida.

TRIGÉSIMO: Que en cuanto a: - Pintura fachada exterior del edificio en distintas tonalidades con notaría visibilidad de contraste ya que las pinturas no son de la misma calidad; - En el área de estacionamiento del edificio no existe ningún tipo de señaléticas, sea esta de seguridad o de tránsito general; - Tableros eléctricos y caja de terminales sin advertencia de peligro y -Barandas de protección para ingreso a la piscina.

Al respecto, no existe prueba que acredite que estos hechos sean un defecto de construcción, así, el peritaje solicitado por la demandante no hace referencia alguna a estos puntos y la otra perito, doña Silvana Frontier Frontier, señala respectivamente que de la calidad de las pinturas de la fachada exterior no puede emitir opinión pues éstas duran máximo dos años y luego los factores climáticos producen un desgaste natural; los estacionamientos al momento del peritaje presentan demarcación horizontal y vertical; la norma eléctrica 4/2003 no exige la instalación de advertencia de peligro en tableros eléctricos; y que el DS 209/2003 del Ministerio de Salud, no indica como requisito para la piscina un sistema de seguridad para niños, sin embargo al momento del peritaje existe cierre perimetral en la piscina.

Por otra parte, respecto de: -inundación de bodegas cuando se encienden los regadores; - Detectores de humo en malas condiciones de funcionamiento; y -Luces estacionamientos, no se encuentra probada la existencia de dichas fallas ni que obedezcan a un problema de construcción, todo lo cual lleva al rechazo de la demanda en estos ítems.-

TRIGÉSIMO PRIMERO: Que respecto a las escaleras en patios exteriores, sector piscina, pasillos principales, acceso a estacionamientos, sin barandas de sujeción, si bien la perito Silvana Frontier señala que al momento del peritaje no observó que faltaban barandas según los requisitos del artículo 4.2.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción,



«RIT»

Foja: 1

la perito Karin Díaz, en la página 17 de su informe incluye una fotografía de una escala sin pasamanos, que no cumpliría las especificaciones técnicas de que las escaleras deben tener al menos un pasamanos, por lo que la demanda en este punto será acogida.

TRIGÉSIMO SEGUNDO: Que en cuanto a la escalera interior de cada una de las torres sin goma u otro material antideslizante, ha de señalarse que la perito doña Karin Díaz Robles, señala que las escalas interiores, tienen cerámico que no es antideslizante y que en las especificaciones técnicas se indica que llevarían huincha antideslizante, situación que no ocurrió.

Que el peritaje de doña Silvana Frontier Frontier, señala que las escalas interiores aun si la necesidad de tener material antideslizante por la OGUC, tiene material antideslizante.

Que no obstante lo señalado por la perito Frontier, se dará lugar a la demanda en este punto, por cuanto en la página 15 del peritaje de Karin Díaz se observa una fotografía de un peldaño cerámico sin antideslizante, incumpliendo la demandada con las especificaciones técnicas de llevar huincha antideslizante.

TRIGÉSIMO TERCERO: Que respecto a que en los estacionamientos N° 53 y N° 54 existe un inminente riesgo de contacto eléctrico por cerco instalado a baja altura, cabe señalar que si bien la perito Silvana Frontier expresa que el cierre eléctrico no cumple con la norma técnica, no se encuentra acreditado que el cerco haya sido instalado por la demandada, razón por la cual la demanda será desestimada en este punto.-

TRIGÉSIMO CUARTO: Que en cuanto a la alegación de la demandada Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada, de falta de legitimación pasiva, fundado en que su parte no tiene la calidad de empresa constructora, deberá ser desechada, ello en razón que si bien de la lectura de los contratos de compraventa de los departamentos se observa que efectivamente no le correspondió la construcción del condominio, sin embargo, el artículo 18 del Decreto con Fuerza de Ley 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones, consagra expresamente la responsabilidad del propietario primer vendedor de una construcción, por todos los daños y



«RIT»

Foja: 1

perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada.

TRIGÉSIMO QUINTO: Que en cuanto a la oposición perentoria de transacción alegada por la demandada Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada, como medida para mejor resolver, se tuvo por acompañada copia simple de Transacción suscrita con fecha 30 de mayo de 2014, entre la demandada Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada y miembros del Comité de Administración y Administrador del Condominio Alto Fontova en esa época, que rola a fojas 1048.

Que de su lectura se observa en el considerando primero, que la comunidad ha solicitado se efectúen cambios, modificaciones y/o reparaciones de los espacios o bienes comunes. En considerando cuarto los comparecientes renunciaron a toda clase de acciones que emanen de hechos referidos a dudas de la administración anterior y deficiencias planteadas por espacios comunes reflejados en la Carta Gantt, que también se encuentra acompañada a fojas 1051. Finalmente, en el considerando quinto las partes dejan constancia que los desperfectos cuya reparación se ha acordado en dicho instrumento son los constatados hasta la fecha y en caso de que en el futuro se constaten nuevos desperfectos o se requieran nuevas reparaciones en el inmueble, estos se sujetarán a la ley General de Urbanismo y Construcciones y demás disposiciones legales y reglamentarias que sean aplicables.

Que, además, como testigo de la propia demandada compareció a declarar don Matías Ruz Rodríguez, quien concurrió a firmar el documento denominado transacción en calidad de miembro del comité de administración, quien señala que las estipulaciones eran la mala administración dejada por la empresa constructora al momento de entregar el condominio, agregando que con eso se acreditaba la partida de proceso de carta Gantt, lo cual la transacción no apuntaba a esta misma ni tampoco estipulaba que no hubiese vicios posteriores.

Que del mérito de la prueba rendida por la parte demandada y referida precedentemente, se puede establecer que el documento denominado Transacción y carta Gantt anexada a este, no guarda relación con los vicios de construcción que forman parte de esta demanda. Es así,



«RIT»

Foja: 1

que dicho instrumento fue concebido para subsanar dudas respecto de la administración anterior y de falencias en los espacios comunes mencionados en la carta Gantt, de cuya lectura se observa que corresponden a ítems distintos a los referidos en la demanda, además, que las mismas partes en el considerando quinto de la transacción establecieron que en caso de constatarse nuevos desperfectos se sujetarán a la ley General de Urbanismo y Construcciones, que precisamente contempla la acción materia de autos.

Que por consiguiente, deberá desestimarse la presente alegación.-

TRIGÉSIMO SEXTO: Que en cuanto a la alegación del arquitecto y demandado don Víctor Hugo Ramírez que no tendría responsabilidad alguna en los defectos de construcción que se le imputan a la codemandada, el inciso segundo del artículo 18 de la ley General de Urbanismo y Construcción dispone que “El arquitecto que realice el proyecto de arquitectura será responsable de cumplir con todas las normas legales y reglamentarias aplicables a dicho proyecto y por los errores en que haya incurrido en el ejercicio de sus funciones, si de éstos se han derivado daños o perjuicios.”

Que del mérito de la prueba rendida, en especial los dos peritajes evacuados en estos autos, no se encuentra acreditado que las fallas de construcción constatadas y referidas en los considerandos precedentes, tengan su origen en el proyecto de arquitectura, por lo que la demanda a su respecto será desestimada.

TRIGÉSIMO SÉPTIMO: Que por consiguiente, estando acreditada la calidad de propietario primer vendedor de la Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada, desechadas que fueran las alegaciones de los demandados y probado que los defectos referidos en los considerandos 20, 21, 22, 23, 24, 26, 29, 31 y 32, corresponden a vicios de la construcción, en los términos allí expuestos, se acoge parcialmente el libelo, debiendo la demandada Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada, indemnizar los perjuicios, reservándose la discusión de su especie y monto para la etapa de cumplimiento del fallo.

TRIGÉSIMO OCTAVO: Que las demás probanzas no analizadas en este fallo, no alteran lo ya señalado en las consideraciones precedentes.-



«RIT»

Foja: 1

Y visto lo dispuesto en los artículos 144, 170, 342, 346, 384, 425 del Código de Procedimiento Civil, 1698 del Código Civil y Ley General de Urbanismo y Construcciones, se declara:

I.- Que se rechaza, con costas, la excepción de ineptitud del libelo deducida por la demandada Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada.

II.- Que, se acoge parcialmente la demanda de fojas 1, declarándose que la demandada Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada, en su calidad de propietaria primer vendedor, ha incurrido en responsabilidad, por existir fallas o defectos en la construcción del Edificio Alto Fontova, ubicado en calle Camino La Cintura N° 1407, comuna de Huechuraba, razón por la que deberá indemnizar a la demandante los perjuicios, cuya especie y monto se determinará en la etapa de cumplimiento incidental del fallo.

III.- Que se rechaza la demanda deducida en contra de don Víctor Hugo Ramírez Cifuentes.

IV.- Que se condena en costas a la parte demandada Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada.

Regístrese y notifíquese.

Pronunciada por María Soledad Jorquera Binner, Juez Titular.

Autorizada por doña María Cristina Ramos Jara, Secretaria Subrogante.

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

