

**NOMENCLATURA** : 1. [40]Sentencia  
**JUZGADO** : 20° Juzgado Civil de Santiago  
**CAUSA ROL** : C-34127-2918  
**CARATULADO** : IBARRA GHIRARDELLI XIMENA ELENA /  
**INMOBILIARIA LOS ENCINOS SPA**

**Santiago, diecisiete de agosto de dos mil veinte.**

**VISTOS:**

A folio 1, comparece doña Ximena Elena Ibarra Ghirardelli, chilena, viuda, médico, domiciliada para estos efectos en calle Ricardo Lyon N°3.443, departamento 1.401, comuna de Ñuñoa, quien viene en interponer demanda en juicio sumario de indemnización de perjuicios por fallas y defectos en la construcción en virtud de lo dispuesto en los artículo 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, DFL 458, su Ordenanza y Modificaciones, e inciso primero del artículo 680 del Código de Procedimiento Civil, en contra de la sociedad Inmobiliaria Los Encinos S.A., hoy Inmobiliaria Los Encinos SpA, sociedad del giro de su denominación, rol único tributario N°76.005.998-6, representada por don Oscar Gastón Fuenzalida Calvo, chileno, casado, empresario y don Gerardo Bruner Achondo, chileno, casado, ingeniero comercial, todos domiciliados para estos efectos en Avenida Presidente Riesco N°5.561, oficina 502, comuna de Las Condes, con el objeto que se declare en sentencia ejecutoriada la responsabilidad en los hechos que se indicarán y se le condene al resarcimiento de los daños y perjuicios que de ellos se han derivado, con reajustes, intereses y costas, conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho que expone en su demanda.

A folio 12, se notificó en virtud al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, a don Gerardo Bruner en representación de Inmobiliaria Los Encinos SpA.

A folio 13, se notificó en virtud al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, a don Oscar Fuenzalida Calvo en representación de Inmobiliaria Los Encinos SpA.

A folio 18, se contestó la demanda.

A folio 21, se llevó a cabo la audiencia de estilo, con la comparecencia de ambas partes. Se tuvo por contestada la demanda conforme al escrito agregado a folio 18 y llamadas las partes a conciliación, esta no se produjo.

A folio 22, se recibió la causa a prueba, fijándose los hechos controvertidos que rolan en autos.

A folio 49, se citó a las partes a oír sentencia.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.** Que, la parte demandante relata que el día 2 de febrero de 2013 celebró con Inmobiliaria Los Encinos S.A., hoy Inmobiliaria Los Encinos SpA, un



contrato de promesa de compraventa relativo al inmueble ubicado en Calle Ricardo Lyon número 3.443, Edificio Only, de la comuna de Ñuñoa, correspondientes al departamento 1401 del décimo cuarto piso, bodega N° 14 del primer subterráneo y estacionamiento N° 50 del primer subterráneo.

Expone que conforme a lo establecido en la Promesa por la Inmobiliaria, a efectos de realizar la reserva del Departamento, con fecha 13 de enero de 2013 pagó a la Inmobiliaria la suma de 21,92 Unidades de Fomento, equivalentes a \$500.000.-, posteriormente, en el acto de celebración del contrato de compraventa, pagó a Los Encinos la suma de 665,51 Unidades de Fomento, equivalentes a \$15.178.646.-. En total, a la fecha de celebración del contrato de promesa de compraventa, lo pagado a la inmobiliaria asciende UF 687.43.

El precio total pactado por las partes por concepto de los tres inmuebles mencionados precedente fue la suma de UF 4.582,90.

Advierte que, sin perjuicio de lo estipulado en el contrato de Promesa, recién con fecha 15 de septiembre de 2014, se pudo celebrar la compraventa de los inmuebles, dando así cumplimiento a la Promesa. Pese a lo anterior, el 19 de junio de 2014, se le hizo la entrega del departamento, bodega y estacionamiento, lo que ocurrió antes de la celebración de la compraventa.

Explica que entregado el departamento, en un principio realizó pocas observaciones al estado del inmueble, en atención a no ser experta en la materia. En vista de lo anterior, llamó a la Sra. Susana Pizarro, de profesión arquitecto, para efectos de verificar que se encontrara en buen estado el inmueble. Acto seguido se comunicó nuevamente al encargado de hacer entrega de los departamentos, para evidenciar muchas otras fallas de las que antes no se había percatado.

Señala que ante la impresión por la cantidad de defectos que tenía el departamento “nuevo”, y en atención a que habían transcurrido tres semanas sin obtener noticias de la Inmobiliaria, el día 8 de julio de 2014 envió un correo al departamento de post-venta de la Inmobiliaria para dar cuenta de la serie de nuevos defectos detectados en el departamento y consultar cuándo irían a realizar las reparaciones de las observaciones realizadas a la entrega del departamento y respecto de las fallas que se habían detectado durante las tres semanas siguientes a la recepción.

Indica que dentro de los defectos que se presentaron posteriormente y que pudo apreciar con la arquitecta Susana Pizarro, y sólo tomando en cuenta los desperfectos que resaltaban a simple vista de una persona no experta en construcción, a modo de ejemplo, menciona los siguientes:



Respecto de la Logia, el empaste del muro se desprendía al tacto, e incluso sin necesidad de tocarlo.

En la cocina había un sin número de defectos, entre ellos, la cornisa sobre muro de entrada no cubría la totalidad del tabique, ventanas sin sello de silicona, cerámica del lavaplatos soplada, etc.

Respecto de la entrada al departamento y al living - comedor, al interior del closet se aprecia el tabique expuesto, sin terminación (pintura o papel mural), además de un hoyo de 15 centímetros aproximadamente, pésimas terminaciones.

Además de lo anterior, la tapa de distribución de redes de cable se encontraba sin tornillos al lado izquierdo, pegada con silicona sobre papel mural. Este problema lo descubrió un técnico instalador de VTR cuando fue a colocar los aparatos del servicio de cable. A raíz de esto quedó rasgado el papel mural y la tapa mal instalada nuevamente.

Señala que la Inmobiliaria le respondió que iniciarían algunas reparaciones e inspecciones por nuevas fallas los días 11, 14 y 21 de julio 2014, pero estas soluciones sólo eran “parches” y nunca se solucionarían los problemas realmente, de hecho éstos irían en aumento.

Advierte que los arreglos que realizaba la Inmobiliaria eran notoriamente identificables, resaltando a la vista la desprolijidad de los mismos, ya sea en el papel mural, cornisas, marco de la puerta, etc. Solían reparar los defectos rellenando con silicona todo lo que pudieran, sea junquillos, cornisas, borde de tina o la tapa del tablero eléctrico.

A mayor abundamiento, a estos defectos evidentes, menciona que en las semanas siguientes se fueron sumando y sumando otras fallas que, si bien no eran identificables a simple vista, se hicieron evidentes al vivir en el inmueble. Solo a modo ejemplar, indica que al poco tiempo notaron que había enchufes que no funcionaban; el papel tapiz de algunas habitaciones estaba mal instalado, por lo que hubo que cambiarlo; había problemas con las cerámicas de baños y cocina, las que se encontraban sopladas; había problemas eléctricos, algunas luces no funcionaban o lo hacían de forma intermitente, entre otros.

Añade, que el piso flotante estaba pesimamente instalado, particularmente a la altura de la entrada a la cocina (se hundía) y a nivel del comedor (se estaba levantando el piso en el sector del living), éste no tenía la espuma aislante, el piso estaba directamente sobre la loza. Además la misma loza se estaba pesimamente nivelada, motivo por el que debieron emparejarla al momento de cambiar el piso flotante por los problemas de levantamiento que se fueron presentando. Obviamente sólo cambiaron una parte del piso en vez de revisar todo el sector.



Refiere, que las instalaciones en los baños eran de pésima calidad, en el segundo baño entre el borde de la tina y la cerámica había un espacio de un centímetro aproximadamente, además de no existir un soporte adecuado, por lo que al apoyarse en un extremo de la tina, esta se hundía:

Sin perjuicio de lo relatado, advierte que los problemas estaban recién comenzando y a medida que aparecían, aumentaban en su gravedad.

Sostiene que el más grave de ellos, y principal motivo de interposición de esta demanda, dice relación con las filtraciones y consecuentemente, la humedad en los baños, lo que evidenciaría la deficiente calidad de la construcción y los defectos en esta, algunos de los cuales se mantienen al día de hoy, conforme lo relata a continuación.

Reitera, que el día 8 de julio de 2014, hizo presente a la inmobiliaria una serie de problemas que presentaba casi todo el departamento, particularmente respecto de los baños:

Precisa que si bien algunas fallas fueron reparadas, lo cierto es que fue una verdadera lucha el lograr que se hicieran cargo de todos los defectos señalados, particularmente respecto de los arreglos de las tinas, luego de reiteradas conversaciones, las que se mantuvieron durante semanas, ya sea personalmente o vía correo electrónico, y pese a dar a conocer del mal olor, así como también de las cerámicas que estaban separadas del borde de arriba de una de estas ,que incluso al apoyarse o sentarse este se hundía , la única solución que daban era rellenar o sellar con silicona ese defecto, negando el hecho de que todo esto se debía a su mala instalación.

Sostiene que esta posición de la Inmobiliaria duró hasta que se evidenció la efectividad de las fallas que había señalado. Es así que, al desarmar el borde de la tina del baño que da al pasillo principal, se comienza a sentir un olor más intenso a putrefacción. Para sorpresa, debajo de la tina había mucha agua, papeles sucios y escombros. Lo más insólito fue que los bordes superiores de la tina, aquellos que dan a la pared, estaban rellenos de papel de diario mojado y podrido. Al llamar a un representante de la Inmobiliaria éstos no tuvieron explicación que dar.

Advirtió que el tema de las tinas fue lo primero que se presentó, luego comenzaron a aparecer los principales problemas de filtración en los baños, los que a lo largo de cuatro años la Inmobiliaria no ha dado solución.

Señala que el día 15 de diciembre de 2014 se produce una nueva filtración de agua caliente en la llave de la ducha del segundo baño, la que repararon, a su modo. Habiendo transcurrido tan sólo una semana, se volvió a presentar el mismo problema, el que repararon el 23 de diciembre de 2014.



En enero de 2015 la Inmobiliaria seguía haciendo algunas reparaciones, pero a su vez seguían apareciendo nuevas fallas. Hace presente que, se debía tolerar que maestros entraran y salieran del domicilio para reparar las innumerables deficiencias que se suscitaban a medida que pasaba el tiempo, las que eran interminables.

Expone, que los defectos más graves comenzaron a manifestarse particularmente en julio de 2015, habiendo transcurrido más de un año de la entrega material del departamento.

El fin de semana del 11 y 12 de julio de 2015, producto de lluvias que afectaron la zona, se manifestaron filtraciones graves en el edificio. En vista de que llovía con viento, hubo una filtración masiva de agua por los shafts de ventilación, infiltrándose los tres baños, el segundo y tercer baño filtraron agua hacia el pasillo, y el baño del dormitorio principal hacia el closet, donde literalmente caían chorros de agua.

Afirma que las reparaciones realizadas fueron “parches”, la puerta que estaba totalmente inflamada y húmeda fue “pulida” no cambiada, lo mismo sucedió con la madera del closet. Obviamente ni se inspeccionó el muro divisorio baño principal y closet. El piso se dejó secar y se reinstaló la alfombra, y ofrecieron hacer un lavado de toda la alfombra del dormitorio principal, la que se realizó en el mes de septiembre.

Indica que, con todo lo sucedido, se encontraba agotada, y el departamento que la propia empresa encargada de su venta describía como un proyecto innovador que ofrecía una buena calidad de vida -concepto que hace alusión a comodidad y excelencia en la calidad de los materiales-, a un precio que se condecía con lo ofrecido, resultó ser un departamento mal diseñado y mal construido, con terminaciones de materiales de mala calidad y mal ejecutadas por la Inmobiliaria vendedora.

Señala que terminó aceptando muchas soluciones de este tipo en agosto 2015, ya que vencen por el cansancio, al llevar más de un año reclamando y exigiendo el mínimo de sus derechos; reclamos y constantes discusiones con la Inmobiliaria, además de recibir respuestas insólitas, como decir que es normal que el faldón de la tina esté suelto y baile, porque las tinas no están hechas para que la gente se siente en las orillas.

Hace presente, que en estas circunstancias, estuvo viviendo alrededor de un años con su familia, en un estado de permanente angustia, pues cada día que pasaba aparecían nuevas fallas y defectos, sin jamás recibir un diagnóstico serio por parte de la Inmobiliaria sobre sus causas y formas de resolverlo, y peor aún, recibiendo soluciones “parches”. Con todo, aún faltaban defectos por revelarse.



Refiere que el 10 de agosto 2015, dio aviso por primera vez a la Inmobiliaria de la presencia de mal olor en el baño secundario. Quedaron de presentarse a arreglar el problema el día 12 de agosto. En vista de que no se presentó ninguna persona, envió un nuevo correo electrónico exigiendo una pronta solución al problema. En vista de que no recibió respuesta, insistió nuevamente el 13 de agosto. Así las cosas, la Inmobiliaria programó la visita de un gasfiter para el día 21 de agosto. Desde esta fecha el baño se dejó de utilizar por el olor pestilente, expandiéndose dicho hedor por todo el departamento.

Asegura, que el problema del mal olor no se solucionó, por lo que el 6 de septiembre de 2015 nuevamente envió un correo electrónico haciendo hincapié en la importancia de solucionar el tema del mal olor ya que evidentemente se trata de un tema de humedad, era notoria la presencia de una filtración. Insólitamente, señala, la Inmobiliaria le responde que ya no encontraban mal olor en el baño.

Indica que el olor a putrefacción era de tal magnitud que debían mantener funcionando todo el día el extractor y la puerta permanecía abierta para ventilar, pero en ocasiones había que cerrarla ya que venían oleadas de olor podrido que eran insoportables.

Sostiene que la inmobiliaria propone cambiar la taza del baño de visita al segundo baño y viceversa ya que determinaron que esa era la causa del mal olor. Una vez realizada esta operación, el mal olor del baño secundario dejó de persistir, pero el olor apareció en el baño de visitas. Esta situación se informó vía email el 22 de octubre 2015. Finalmente, el día 2 de noviembre 2015 deciden cambiar la taza del baño de visitas por una nueva. Con esto el mal olor desapareció un tiempo pero no para siempre.

Relata que el día 1 de agosto de 2016 da aviso a la Inmobiliaria de la reaparición del mal olor en el baño de visitas. Se programa una visita para revisar nuevamente dicho baño, sin embargo, en el mail del 23 de agosto hace notar que este mal olor empezó después de las lluvias, el olor persistió más o menos fuerte en algunas horas de algunos días, de forma intermitente, pero nunca desapareció. Después de tanto tiempo y tantos reclamos y arreglos, simplemente se mantuvo cerrado el baño hasta diciembre 2017, donde ya se hizo evidente no sólo el olor a humedad sino las alteraciones físicas en los materiales del baño.

Señala que el 29 de diciembre 2017, se envió a los encargados de post venta un nuevo correo electrónico dando noticia que el baño en el que siempre habíamos tenido problemas de mal olor, ahora tenía signos evidentes de una filtración con la puerta ya podrida.



El día miércoles 3 de enero 2018 se presentan por parte de la Inmobiliaria a realizar una inspección del baño, concluyendo, insólitamente, que no hay humedad ni filtración, por lo que dejan en observación todo, nuevamente.

Indica que en vista de la desconcertante respuesta de la Inmobiliaria, el día 4 de enero de 2018, les envía un correo electrónico conforme describe en su demanda. Aproximadamente dos horas después de haber enviado el correo electrónico citado precedentemente, les envió otro email, señalando que el baño estaba mojado, adjuntando una foto.

Asegura que la Inmobiliaria sencillamente no contestó ninguno de los correos enviados, lo que usualmente sucedía cuando no contaban con una respuesta o justificación lógica que dar.

El día 31 de enero de 2018 envía nuevo email a la Inmobiliaria adjuntando fotografías que dan cuenta del avance de la humedad, solicitando que por favor revisen bien este asunto, insistiendo en que han quedado de ir varias veces y no se han presentado, además del hecho de que tampoco responden los emails.

Menciona que en la respuesta recibida por la Inmobiliaria, le indican que están revisando la serie 1 de los departamentos (departamentos cuyo número termina en 1) debido a este tema de la humedad, indicando que darán aviso de que el problema ha aumentado en mi depto. Paralelamente en el edificio se habían presentado varias filtraciones de las que no habían podido encontrar en meses el origen.

Finalmente, indica que después de insistir por un largo tiempo, se evidencia que efectivamente hay una filtración. La Inmobiliaria decide sacar el vanitorio, el que dejan tirado en la terraza, y retiran algunas cerámicas. Se supone que con eso dieron arreglo al tema de la filtración. Obviamente, y como era la tónica de la Inmobiliaria, esas reparaciones sólo eran “parches”. El baño quedó inutilizado incluso por varias semanas, no se pudo usar la ducha. Con fecha 15 de febrero de 2018 recibe un email anunciando que se realizaría la compra de materiales para efectuar nuevas reparaciones, las que se harían el 20 y 21 de febrero.

Expone que el 22 de febrero de 2018, envía un email a la Inmobiliaria en atención a que las reparaciones realizadas consistían básicamente en reinstalar el vanitorio, lo que no permitió, ya que hay muchas cosas más que sustituir, como todos aquellos materiales que están derechamente podridos debido a la humedad. A dicho correo electrónico adjuntó un informe con las alteraciones encontradas y reparaciones que se debían hacer conforme a las buenas prácticas y calidad de construcción. Este mismo informe lo dejó personalmente a un representante de la Inmobiliaria. A la fecha no ha recibido respuesta a lo señalado en el informe entregado.



Refiere que recién el 7 de marzo de 2018, la Inmobiliaria le envía un email informando que se está efectuando compra de materiales para las reparaciones y que le informaran la fecha en que se realizarán los arreglos.

Afirma que después del correo electrónico precedente, durante meses no tuvo noticias ni respuestas de la Inmobiliaria, hasta que el día 10 de mayo de 2018 envió nuevamente un email consultando cuándo irían a realizar las reparaciones a los baños. Por otro lado, en conserjería le habrían indicaron que la Inmobiliaria estaba esperando que les respondiera un email que jamás le enviaron, para realizar los arreglos, ya que los mandaron a otro mail. Finalmente quedaron de acuerdo que el día 17 de mayo de 2018 se realizarían los arreglos, pero no especificaron cual serían estos, a pesar que la actora lo solicitó.

Indica que llegado el día 17 de mayo, nuevamente se presentan maestros señalando que sólo van a parchar lo podrido con volcanita rosada (para fuego) y comentan que van a ver si hay piso flotante parecido al que ya está. En ese momento, ante la indignación por la desidia de la inmobiliaria, le habría solicitado a los maestros retirarse, ya que los arreglos no sólo no correspondían, sino que tampoco estaban destinados a dar una solución permanente al problema, era un nuevo “parche” (sic).

Señala que la explicación de la Inmobiliaria para todos los meses de demora fue la compra de materiales, jamás respondieron qué arreglos harían, y llegado el momento, se evidencia que no han comprado nada, traen una volcanita que no sirve para humedad. El día 30 de junio de 2018, recibe un mail de la inmobiliaria solicitando una reunión para acotar los trabajos a realizar en el baño, a lo que responde no poder coordinar por motivos laborales y solicita le respondan por escrito el informe enviado, especificando los arreglos que efectuarían y justificando lo que no, lo cual no le respondieron.

Insiste en llevar más de 3 años viviendo esta situación junto a su familia, evidenciando día a día la deficiencia en la construcción del edificio, tolerando reparaciones no adecuadas para problemas mayores. Añade que en un departamento de tres dormitorios, dos baños completos y uno de visita, donde viven dos menores de edad, dos adultos y una persona de tercera edad que posee múltiples patologías, ha sido un tormento el no poder utilizar los baños de manera normal, y por varias semanas simplemente no se pudo usar nada, quedando reclusos a un sólo baño debido a las “reparaciones” de la Inmobiliaria.

Advierte que es inaceptable que un departamento nuevo presente tantas fallas, no sólo en sus terminaciones, sino que peor aún, en su construcción. Actualmente en el departamento sólo cuentan con un baño con ducha (baño principal), en el segundo baño no puede utilizarse la tina ni el lavamanos, y en el baño de visitas



sólo se puede utilizar el wc. Agrega que los baños están casi destruidos, todos desarmados, esperando una adecuada reparación.

Hace presente que tanto su calidad de vida como la de su familia, ha sido nefasta desde que recibió el departamento y, a estas alturas, las reparaciones que pueda hacer la Inmobiliaria no resolverán los problemas del departamento, porque en cuatro años no le han dado solución, por lo que su credibilidad es nula.

En cuanto al derecho, cita el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, señalando que de conformidad a este, respecto del propietario primer vendedor de una construcción recae una hipótesis de responsabilidad estricta u objetiva, toda vez que la norma utiliza la expresión “será responsable” (de todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella) y no “podrá ser responsable”.

Expone que, el hecho que la responsabilidad del primer vendedor sea estricta, importa que el comprador podrá hacer efectiva esta verdadera garantía sobre el inmueble adquirido sin necesidad de establecer la ocurrencia de negligencia del vendedor primer propietario en la aparición de las fallas o defectos del inmueble. Así, los únicos elementos de la responsabilidad civil que el demandante deberá establecer en su acción y probar en juicio son la existencia de desperfectos o fallas en la construcción del inmueble, la ocurrencia efectiva de un daño y el vínculo de causalidad entre la ocurrencia de ese daño –ya sea material o moral- y los desperfectos o fallas alegados.

Cita al respecto, sentencia de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Concepción de fecha 16 de abril de 2016, en causa rol 1331-2012, caratulada “González Sazo con Inmobiliaria Rio Huequen Limitada y otro”:

Insiste, en consecuencia, que el propietario primer vendedor se encuentra obligado a responder de todos los daños y perjuicios, cualquiera sea su causa u origen, siempre que su fuente derive de la edificación de la cual fue su dueño y primer vendedor.

Señala, por otra parte, que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 1.1.2 define propietario primer vendedor como el “titular de dominio del inmueble en que se ejecutó una obra y que realiza, a cualquier título, después de su recepción definitiva, la primera enajenación de la totalidad o de cada una de las unidades vendibles.”

De esta forma, explica, ambas normativas atribuyen a las sociedades inmobiliarias en su calidad de propietario primer vendedor, una responsabilidad estricta o sin culpa, toda vez que la misma se extiende a todo tipo de fallas y defectos que



provienen de la construcción, sin perjuicio de que los mismos puedan ser atribuidos a otras personas que hayan participado en la misma.

Indica a continuación, que el artículo 2314 del Código Civil, que establece el principio general de responsabilidad civil, prescribe la obligación general de toda persona de responder de todos y cada uno de los daños que se generen por su actuar, y en cuanto a la extensión de los daños indemnizables, cita el artículo 2329 del mismo cuerpo legal.

Concluye mencionando, que la demandada es responsable no solo de los daños provocados por todas y cada una de las fallas que se han ido presentando en el departamento desde la compra del mismo a la fecha, sino que además, es responsable de todos los tipos de daños derivados de los hechos relatados, daños sufridos por la actora y su familia, tanto materiales como morales.

En cuanto a los daños reclamados, estos los desglosa de la siguiente forma:

A) Daño emergente:

Hace referencia a la definición de este tipo de daño y cita al profesor Pablo Rodríguez Grez sobre la materia y añade que para el presente caso, el daño emergente -futuro- consiste en el gasto en el que necesariamente deberá incurrir para efectos de reparar, de forma definitiva los defectos de los dos baños con presencia de humedad, la que se produce por defectos en la construcción de los mismos, lo que se acreditará en la etapa procesal pertinente.

Por tanto, y conforme a los presupuestos que acompañará al proceso, como indemnización por concepto de daño emergente, solicita la suma total de \$7.000.000.- o la suma que se estime en derecho y justicia otorgar.

B) Daño moral:

Refiere que la reparación integral del daño conforme lo establecen tanto el artículo 2314 y 2329 del Código Civil y el artículo 18 de la LGUC, exigen que la angustia, tristeza, malos ratos y frustración que le ha sido provocada durante todos estos años, y que se mantienen en la actualidad, sea en algún grado compensado por quienes resultan responsables de su génesis; en este caso, por la Inmobiliaria demandada, en su calidad de primer vendedor.

Cita al efecto jurisprudencia de la Excelentísima Corte Suprema en cuanto a la procedencia, prueba y monto que alcanza este tipo de reparación, y agrega que el daño moral que se le ha provocado, tanto a la actora y su familia por esta situación es inmenso, atendido que hace más de tres años que no tienen un departamento en condiciones de ser habitado con un mínimo de dignidad y que les permita desarrollar una vida familiar normal, realizar actividades diarias sin tener que



recibir a lo menos a una persona ajena en la misma, sin tener que preocuparse de las fallas que se van encontrando de manera constante.

Añade que la angustia vivida junta a su familia durante este tiempo, ha llegado a ser de tal magnitud, que debido a la misma dejaron de tener la relación fluida y amorosa que siempre tuvimos, limitando la misma a los problemas del departamento.

Advierte que la situación, que ha durado más de tres años, se mantiene en la actualidad, ya que los problemas de los baños siguen sin poder ser resueltos, pues el origen de los mismos tampoco ha cesado, lo que se ha traducido en no poder tener una vida familiar normal. Refiere no solo sentimientos de angustia y sufrimiento, sino también de engaño, al comprar un departamento que a la fecha le quitado tres años de buena calidad de vida, afectando su salud física y mental y perdiendo además, toda confianza en la inmobiliaria.

Afirma que todo lo anterior, da cuenta de un daño moral constante y permanente en su vida y la de su familia, y la incertidumbre de encontrar nuevas fallas no les ha permitido cumplir con los objetivos buscados al momento de cambiarse al inmueble.

Por todo lo anterior, valora el daño moral que ha sufrido - y sigue sufriendo - durante todo este proceso por los hechos relatados, sumados al de la incertidumbre de no saber qué pasará con el departamento en el futuro, en la suma de \$45.000.000.- o la suma que se estime en justicia otorgar.

Solicita en definitiva, acoger la demanda deducida, declarando la existencia de las fallas o defectos en la construcción del inmueble ubicado en Avenida Ricardo Lyon N°3.443, departamento 1.401, comuna de Ñuñoa, conforme a lo expuesto latamente en la demanda y por ende, se establezca la responsabilidad que le cabe a la demandada en los hechos relatados; condenar a la demandada al resarcimiento de los siguientes daños y perjuicios: a) Daño emergente avaluado en la suma de \$7.000.000.-, o la suma que se estime en justicia otorgar, y b) Daño moral avaluado en la suma de \$45.000.000.-, o la suma que se estime en justicia otorgar.

Todo lo anterior, más reajustes, intereses y costas del proceso.

**SEGUNDO.** Que, en su contestación, la parte demanda solicita el rechazo de la demanda, con costas, en atención a las consideraciones de hecho y fundamentos de derecho que expone a continuación.

Hace un resumen de las pretensiones de la actora y refiere que, a pesar que la demandante aduce que el inmueble adolecería de fallas y defectos constructivos,



del propio relato de la demanda se advierte que los supuestos vicios que se denuncian no serían más que fallas o defectos en las terminaciones del inmueble, lo que incide en el plazo de prescripción que establece la ley para reclamar indemnización de perjuicios en función de dichos defectos.

Señala que, Independientemente de lo anterior, las sumas de dinero que se reclaman a título de indemnización de perjuicios, y particularmente lo que se pretende por concepto de daño moral, resultan totalmente desmesuradas; considerando que el precio que la actora pagó por el departamento, bodega y estacionamiento, ascendió a 4.582,90 Unidades de Fomento, lo que al día de hoy equivale a \$126.310.865.-, lo que dejaría en evidencia que más que un resarcimiento de los perjuicios lo que se persigue es obtener un enriquecimiento injustificado a expensas de su representada.

A continuación, opone la Excepción de prescripción extintiva.

Explica que, conforme a lo que establece el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en el plazo de tres años, tratándose de fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o acabados de las obras. En este caso el plazo de prescripción se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Afirma que de lo advertido en el relato de la demanda, las fallas y defectos que acusa la actora afectarían a las terminaciones o acabados del departamento, como ser, empastes de muro, ventanas sin sello de silicona, cerámica de lavaplatos soplada, tabique expuesto sin terminación, papel tapiz y piso flotante mal instalados, etc.

Es del caso, que entre la fecha en que se inscribió el dominio del inmueble a nombre de la actora en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago (11 de noviembre de 2014) y la fecha de notificación de la demanda de autos (9 de enero de 2019), han transcurrido más tres años, por lo que acción para reclamar indemnización de perjuicios por fallas o defectos de las terminaciones o acabados del inmueble se encuentra irremediamente prescrita.

Por lo anterior, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, opone la excepción de prescripción extintiva en lo que dice relación con los perjuicios provenientes de fallas o defectos de las terminaciones o acabados del inmueble, solicitando que se acoja y que en su virtud se rechace la acción indemnizatoria en dicho extremo.



En subsidio, señala que las fallas o defectos que se mencionan en la demanda han sido subsanados.

Advierte que las fallas y defectos que se denuncian en la demanda han sido oportuna y debidamente reparados por su representada, a través de su servicio de post venta, cada vez que así lo ha requerido la actora.

Explica, que estos trabajos de reparación han sido recepcionados conforme por la demandante, y en aquellos casos en que ha existido algún retardo en efectuarlos, ello se ha debido a la falta de autorización de la actora para ingresar a su departamento.

Por consiguiente, encontrándose subsanados los vicios y defectos que se acusan en la demanda, la acción indemnizatoria incoada en autos deberá ser desestimada.

En tercer lugar, expone, la inexistencia e improcedencia de indemnizar los daños que se demandan.

Controvierte expresamente la existencia, especie y monto de los perjuicios cuyo resarcimiento reclama la actora, debiendo corresponder a esta, acreditar todos estos conceptos, conforme a la regla que en materia probatoria establece el artículo 1698 del Código Civil.

En lo que concierne al daño emergente, que ascendería a la suma de \$7.000.000.- señala que habiéndose subsanado a satisfacción de la demandante la mayor parte de los defectos que se denuncian en el libelo pretensor, dicha estimación del daño emergente carece de todo asidero.

En lo que toca al daño moral, que se avalúa en la cantidad de \$45.000.000.- advierte que esta suma de dinero resulta claramente excesiva, atendida la verdadera entidad de los hechos que sirven de fundamento a la demanda, y más que un propósito resarcitorio revela un afán de enriquecimiento a expensas de su representada.

Hace presente que en nuestro sistema de responsabilidad civil, la indemnización de perjuicios tiene carácter estrictamente resarcitorio y no de una pena privada que se imponga al autor del hecho doloso o culposo. Por ello la indemnización sólo tiene por objeto la reparación del daño y debe corresponder a la medida del mismo, no pudiendo servir para enriquecer al perjudicado, superando tal medida. Si así fuera, semejante enriquecimiento sería extraño a la función reparadora de la indemnización e introduciría a cargo del responsable una pena privada.

Cita al efecto al profesor Arturo Alessandri Rodríguez y añade que a la hora de fijar la indemnización por concepto de daño moral, sólo debe atenderse a los daños,



prescindiéndose absolutamente de otro tipo de consideraciones, como ser las facultades económicas del ofendido o del agresor.

Fuera de lo anterior, añade que debe tenerse en consideración que la Excelentísima Corte Suprema ha fallado que el daño moral necesita ser acreditado, y ello debe ser así porque "...no perteneciendo la ocurrencia del daño al orden normal de las cosas -dado que no es lo ordinario que el comportamiento de las personas produzca efectos nocivos para terceros- importa un acontecimiento de excepción que ha de probarse por quienes afirman haberlo sufrido (Corte Suprema. 15 de junio de 2009. Rol de Ingreso N° 2897-2007).

En el mismo sentido, cita al profesor José Luis Diez Schwerter.

Solicita en definitiva, tener por contestada la demanda y atendidas las consideraciones de hecho y de derecho precedentemente expuestas, rechazarla en todas sus partes, con costas.

**TERCERO.** Que, para acreditar sus dichos, la demandante acompañó en autos las siguientes probanzas.

#### DOCUMENTAL

A folio 1, acompaña Escritura Pública de compraventa con reconocimiento de mutuo hipotecario flexible, de fecha 15 de septiembre de 2014, celebrada entre la actora e Inmobiliaria Los Encinos S.A. y Banco Santander Chile, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash.

A folio 35, acompaña: a) Informe Técnico Cronológico Departamento 1401, elaborado por la arquitecto Sra. Susana Pizarro Santander; b) Informe de inspección de Departamento, elaborado por el arquitecto don Héctor Andrés Muñoz Rivera; c) Informe Técnico elaborado por perito judicial Constructor Civil doña Patricia Zavala Contreras; d) Presupuesto de Reparación, elaborado por el Ingeniero Constructor Alex Solar González; e) Manual de instalación Faldón de una Bañera, Elaborado por Leroy Merlin; f) Manual Técnico Ppr100, el cual da cuenta de la correcta instalación de cañerías;

A folio 36, acompaña: a) Documento Técnico, Corporación de Desarrollo Tecnológico N°39 "Tabiques Interiores" Recomendaciones Técnicas, Cámara Chilena de la Construcción; b) Documento Técnico, Corporación de Desarrollo Tecnológico N°36 "Manual de tolerancias para edificaciones", Cámara Chilena de la Construcción; c) Presupuesto de Reparación, elaborado por la arquitecto Susana Pizarro Santander; d) Documento denominado "Informe Tabique Divisorio de Zonas Húmedas", elaborado por Cristián Cabello Soriano.

A folio 42, acompaña: a) Plano de Planta Cubierta (baño de visita y baño 2) del departamento de la actora; b) Recepción final de "Edificio Only", otorgado por la I.



Municipalidad de Ñuñoa; c) Impresión de cadena de correos electrónicos que van del 8 al 21 de julio de 2014 entre la actora y dependientes de la demandada; d) Impresión de cadena de correos electrónicos que van del 11 al 21 de agosto de 2015 entre la actora y dependientes de la demandada; e) Impresión de cadena de correos electrónicos que van del 29 de diciembre de 2017 al 4 de enero de 2018 entre la actora y dependientes de la demandada; f) Impresión de cadena de correos electrónicos que van del 31 de enero de 2018 al 1 de febrero de 2018 entre la actora y dependientes de la demandada.

#### TESTIMONIAL.

A folio 38, consta la diligencia de prueba testimonial de la parte demandante; testigos que legalmente juramentados y sin tacha, declaran al tenor del auto de prueba de fecha 16 de enero de 2019, lo siguiente:

Comparece doña Patricia Verónica Zavala Contreras, constructor civil, quien a los puntos de prueba número dos, tres y cuatro (2°.- Efectividad de que el inmueble objeto de la compraventa adolece de fallas, errores o defectos de construcción. En la afirmativa hechos y circunstancias que lo acreditan.; 3°.- Existencia, naturaleza y monto de los perjuicios reclamados por la demandante; 4°.- Relación de causalidad entre el hecho doloso o culposo y los perjuicios reclamados por la demandante) contesta, que cuando visitó el departamento, pudo constatar que uno de los baños tenía serias fallas con respecto a la instalación del agua potable al lavatorio, esta falla consistía en la instalación de las tuberías las cuales se encontraban desalineadas, es decir, inclinadas provocando filtraciones de agua que se dejaban ver en hongos existentes en el tabique en el cual se encontraban insertas, oxidación en la estructura metálica en el tabique y en el resto de otras terminaciones, tal como muros, marcos de puertas, cerámicos sueltos y mancha en el piso flotante en el pasillo. El desperfecto era visible a simple vista puesto que las tuberías de agua potable y alcantarillado en llegada a los artefactos deben trabajar en forma recta permitiendo que sus uniones trabajen en forma correcta, evitando filtraciones.

Indica que el costo de reparación estimado bordea los \$5.000.000 o \$6.000.000.- entendiéndose que se debe desamar, revisar y reparar. Todo lo relatado le consta, porque fue testigo de esto.

Repreguntada para que aclare, cuantas dependencias del inmueble se veían afectadas por las filtraciones aludidas, responde que vio dos baños y el pasillo.

Repreguntada para que describa, cómo se encontraban dichos baños en relación a sus artefactos, responde que el baño afectado directamente se encontraba sin uso por no contar con los artefactos sanitarios, en este caso el lavamanos. El baño vecino a este, estaba con restricciones de uso por las mismas características que



presentaba el baño que estaba más dañado, es decir, el tabique que los separa se encontraba en estado de humedad, con hongos y pie derecho oxidado. El departamento está ubicado en calle Ricardo Lyon 3443, Edificio Only, piso 14, no recuerda el número del departamento, comuna de Ñuñoa.

Repreguntada para que aclare, qué labores deben realizarse a fin de reparar los defectos señalados, responde, que a su juicio, se debe revisar la instalación de agua potable y alcantarillado corrigiendo los errores de instalación, es decir, se debe picar, reinstalar, rehacer el tabique divisorio entre los baños, instalación de artefactos y revisión y recolocación de elementos dañados por la humedad, ya sea pavimentos, marcos, pinturas, puertas entre otros.

Repreguntada para que aclare, cuál sería la valuación contemplando la evaluación aludida más la mano de obra respectiva, responde que, alrededor de los \$7.000.000.- aproximadamente.

Repreguntada para que diga, si el documento que se le exhibe en este acto (Informe técnico) acompañado en escrito de 12 de agosto de 2019 por la demandante, si corresponde al elaborado por usted, reconociéndolo y ratificando los hechos y circunstancias vertidos en él, responde que reconoce el informe técnico y la firma estampada en él.

Repreguntada para que aclare, si al momento de su visita vio a la señora Ximena y su familia, y cuál era el estado de ella, responde que sí, las vio. Señala que manifestaban sentirse frustradas y decepcionadas porque al adquirir un inmueble nuevo esperaban que estuviera en óptimas condiciones.

Repreguntada para que indique, cuál es su experiencia profesional para fundamentar su labor, responde que es constructor civil y licenciada en construcción civil y titulada el año 1985 de la Universidad de Santiago, desde ese momento, se ha desempeñado profesionalmente en el campo de la construcción, en la tasación y peritajes judiciales. Señala que su campo de acción en un inicio, fue como constructor a cargo de obras en el Banco Estado, fue tasador y fiscalizador de siniestros, en el Banco. BCI tasador y se ha desempeñado como perito en distintas instituciones fiscales.

Contrainterrogada para que diga, si advirtió la existencia de trabajo de reparación para subsanar los defectos que ha señalado, responde que, dado el tiempo que los baños estaban con restricciones de uso y uno desmantelado, podría decir que hasta ese momento, no existían trabajos de reparación, hasta el momento de la visita que fue en agosto de 2018.

Comparece don Héctor Andrés Muñoz Rivera, Arquitecto y expone, a los puntos de prueba número dos, tres y cuatro (2°.- Efectividad de que el inmueble objeto de



la compraventa adolece de fallas, errores o defectos de construcción. En la afirmativa hechos y circunstancias que lo acreditan.; 3°.- Existencia, naturaleza y monto de los perjuicios reclamados por la demandante; 4°.- Relación de causalidad entre el hecho doloso o culposo y los perjuicios reclamados por la demandante) que el departamento presenta deficiencias en terminaciones de instalaciones, tanto sanitarios como de agua potable que han afectado directamente el estado de tabiquería de baños, cielos y pavimentos de estos recintos, se observó que las cañerías no estaban a plomo, no estaban sellados y la humedad y hongos en la lana interior de los tabiques, en las planchas de vulcanitas lo evidencian en su superficie, en el caso de los pavimentos el piso flotante de pasillos se observa inflado por presencia de la humedad y en los cielos la pintura se observa inflada y con presencia de hongos provocados por las filtraciones de humedad. En definitiva, las filtraciones no son puntuales sino que involucran un radio amplio de la vivienda, no solo afectando los elementos estructurales por donde pasan, sino que un radio aproximado de un metro y medio, afectando pasillos donde no debería haber presencia de humedad, perjudicando a su parecer, el bienestar y la tranquilidad de la propietaria. Esto le consta porque la señora Susana, una colega, le solicitó que visitara el departamento ubicado en la comuna de Ñuñoa, no recuerda la dirección exacta, hace un año atrás aproximadamente, y cuando visitó el departamento pudo constatar todo lo señalado anteriormente y la propietaria le informó que el post-venta había destapado un tabique del baño lo que facilitó revisar el mal estado de las cañerías de agua potable.

Agrega que el mal estado de las cañerías se debía a la falta de sellos, cañerías que no estaban aplomadas al tabique, tenían unas soluciones en desarrollo que a su parecer, no iban a resolver los problemas de filtración y de la mala calidad de ejecución de las cañerías, sino calmar de forma provisoria las deficiencias en sellos y alineamientos de las cañerías. Señala que posterior a la visita y al exponer en el informe del levantamiento de estado de lo observado en los dos baños de visitas, se estima un monto para reparar cañerías, vulcanitas, lana mineral en el interior de la tabiquería, aplicación de sello e impermeabilización, estructuras de las tabiquerías, reparación de pinturas y pavimentos, tanto en el interior de los baños y pasillo de \$7.000.000.-

Repreguntado para que diga, si reconoce su firma y el documento denominado Informe de Inspección de Departamento y ratifica los hechos y circunstancias vertidos en el documento, acompañado por la demandante con fecha 12 de agosto de 2019, responde que sí, es el informe que realizó y la firma estampada en el documento, es la suya.



Contrainterrogado para que diga, si su trabajo fue remunerado y en caso afirmativo quién lo remuneró, responde que sí, fue remunerado y el costo del informe fue de 5 UF y lo pagó la propietaria.

Contrainterrogado para que diga, cuánto tiempo duró la inspección que realizó en el departamento, responde que debió haber durado una hora, una hora y media.

Contrainterrogado para que diga, quienes estuvieron presentes durante esa visita, responde que él y la propietaria.

Comparece doña Susana Andrea Pizarro Santander, arquitecto y expone a los puntos de prueba número dos, tres y cuatro (2°.- Efectividad de que el inmueble objeto de la compraventa adolece de fallas, errores o defectos de construcción. En la afirmativa hechos y circunstancias que lo acreditan.; 3°.- Existencia, naturaleza y monto de los perjuicios reclamados por la demandante; 4°.- Relación de causalidad entre el hecho doloso o culposo y los perjuicios reclamados por la demandante) que en la primera visita que efectuó a la entrega de llaves del departamento en cuestión, encontró el departamento muy sucio, de hecho lo anotaron en el acta de entrega porque era muy evidente lo sucio que estaba, tanto manchas en el papel mural y polvo en las ventanas y piso. En cuanto a las terminaciones, señala que fue recorriendo sector por sector en conjunto con Ximena Ibarra y encargado de post-venta, Ximena le solicitó sus conocimientos como arquitecto para dicha inspección. Indica que al presentarse al encargado de post-venta, él dijo "para que trajo un arquitecto si los arquitectos no saben nada". Siguió el recorrido por el departamento haciendo caso omiso a este comentario para seguir una correcta inspección. Reitera que el recorrido se efectuó anotando todas las observaciones de daños en el acta de entrega, llenándola en su totalidad, en primera instancia se observa desprendimiento, manchas, rajaduras, uniones de papel mural con cinta adhesiva, así como también despegado en la totalidad del marco de las puertas. Agrega que un punto importante, fue con respecto a la tina del baño 2, la cual aparece no fijada al soporte perimetral exterior (faldón), lo cual presentaba una separación irregular de entre uno a dos centímetros. Otro punto importante, es el piso flotante que al caminar se hunde en algunos sectores como el comedor y a la entrada de la cocina. También se ve falta de cornisas en algunos tramos, habían partes sin junquillos en tabiques interiores, al inspeccionar los closet, en general, se ven en su interior rasgaduras de papel mural, pintura manchada, hoyos, especialmente en el closet de entrada; en los dormitorios las estanterías estaban notoriamente encajadas a fuerza, por ende el daño al papel mural; las alfombras del dormitorio principal y del closet del dormitorio 2, se ven deshilachadas y sin una unión correcta, las cerámicas tanto



de cocina sobre lavaplatos, se sienten sopladas (mal pegadas). Otro punto de la cocina, fue ver la mala instalación de la puerta y ventanas que separa la logia, la cual se ve descuadrada y con piezas rotas. Todos estos puntos fueron respaldados en fotografías y misma acta antes nombrada.

Prosigue, que en el año 2015, bajo la primera lluvia que afectó al edificio en cuestión, se produce una inundación desde el techo del edificio hasta el nivel -2 que es subterráneo por el ducto de ventilación o shaft, por lo cual nuevamente Ximena Ibarra la contacta para ver dicho problema en el lugar, yendo al departamento y escuchando claramente como escurre el agua por el shaft del dormitorio principal, afectando a este en su estructura interna del tabique, alfombra y losa radiante; indica que se informa a post-venta y como solución, retiran la alfombra y dicen que pongan estufa o algo para disminuir la humedad. Señala que el origen de esto, es la no instalación de sello de impermeabilización en la cumbrera del shaft, no solo en este shaft sino que en otros también. A partir de esto, supone, que se produce estancamiento de agua en la estructura total del shaft ya que a los días posteriores aparece mal olor que permanece hasta el día de hoy. Menciona que esto se puede corroborar porque hace dos meses de nuevo se produce filtración de agua a departamentos pares, ya que después de la lluvia de ese año 2019, no presentan sellos de impermeabilización las cámaras de inspección que va un piso por medio. Tras lo ocurrido en estos años desde el 2014 al 2017 y parte de 2018 se genera un informe técnico para presentar a inmobiliaria, demostrando las fallas, las soluciones incorrectas a estas y los tiempos de espera para dichos arreglos. Dentro de estos años, se produce una falla importante que es la filtración de agua bajo tina, que en el acta de entrega fue notificada con errores de instalación, bajo innumerables llamados tanto en correo como personalmente a encargados, se presenta arquitecto a cargo, la cual discute que la tina estaba bien instalada, que solo era el sello de impermeabilización perimetral y ella afirma, metiéndose dentro de la tina, que estaba bien fijada. Tomando la decisión como encargada de desprender dicho faldón, se siente muy mal olor, suciedad, escombros y lo más importante, la no nivelación de estructura perimetral, siendo incluso apoyada en papel de diario arrugado por todo su borde interior y se constata la mala ejecución constructiva, tanto en faldón perimetral, el cual estaba distanciado en toda su estructura a 10 cm del borde de la tina. Todo esto está respaldado en informe bajo fotografías, tanto de las fallas como soluciones de parte de la inmobiliaria.

Advierte que otro hecho importante de ese baño que se notifica a encargada de post-venta, es la filtración de agua desde la base de la llave de esta tina, la cual fue reparada casi de forma inmediata producto de la gravedad que ella misma



planteo. Lo más importante de este informe cronológico, fue haber descubierto la mala ejecución e instalación de redes de agua potable y artefactos de dicho baño, especialmente el tabique sanitario que divide el baño 2 con el baño de visita, esto descubierto luego de meses de decir y dar a conocer a la Inmobiliaria (Post-venta) que había filtración, la cual repercute notoriamente al levantarse piso flotante del pasillo, rompimiento de cerámicas tanto de baño 2 como de visitas, hinchazón de puertas y marcos y notoria humedad en el sector. Bajo esta notificación, el maestro o el gasfiter de post venta descubre filtración y repara despejando solamente el área afectada no tomando en cuenta el moho, la humedad y daños importantes en la estructura del tabique, como oxidación de *metalcom* y rotura de vulcanita interior. Indica que acá aparece el verdadero origen a esta filtración, la cual es la incorrecta instalación sanitaria consistente en muchos despieces y retazos de distinta calificación.

Explica que estas cañerías se instalan de manera óptima entre el eje, en el eje interior del tabique sanitario, a través de una estructura de perfiles adecuados para este tipo de instalación, y dicho tabique no cumple tanto en instalación de sus cañerías como estructura general, ya que salen fuera de esta y también apoyada a esta, de manera deficiente, todo esto informado con fotografías de daños, soluciones incorrectas, manuales técnicos de cada uno de los materiales en cuestión, como por ejemplo, en estas cañerías utilizadas llamadas PPR, no deben acoplarse distintos tipos y debe fijarse con fijaciones adecuadas, no con alambres, ni con yeso como estaba en el lugar. El plano sanitario y alcantarillado presentado a la DOM no concuerda con lo construido, tanto en el shaft del baño en cuestión. El monto es de \$7.000.000.-

Repreguntada para que diga, si el informe Técnico Cronológico, departamento 1401 y documento denominado presupuesto acompañado en autos por la demandante, en escrito del día 12 de agosto de 2019, es de su autoría, corresponde a lo elaborado por usted, si lo reconoce y ratifica los hechos y declaraciones contenidos en él, responde que sí.

Repreguntada para que diga, en todo este tiempo desde que conoce a la demandante, cómo ha visto a la Sra. Ximena y a su familia, y si dichas filtraciones al día de hoy han sido solucionadas por la inmobiliaria (post-venta) de manera definitiva. Responde, que a lo largo de este tiempo, desde que se habita en el departamento, dicha familia se ha visto expuesta en constantes visitas de parte de la inmobiliaria de post-venta para efectuar arreglos no concretos y sin una solución adecuada, arreglando errores tras errores; el baño en cuestión, como solución ante la filtración, sellaron con pieza no correspondiente a este tipo de arreglo, más aun, queriendo tapar con vulcanita no adecuada para dicha estructura que tiene



que ser RH 12,5 mm específica para humedad, tal cual como dice especificaciones técnicas de dicho edificio, no vulcanita RF que es para resistencia al fuego, tapando cañerías ya mal instaladas, estructuras de tabiques mal instalados y abundante hogo, moho en lana mineral y roturas de vulcanita, “solución no fueron más desde el mes de febrero del año 2018 ya que Ximena planteo en informes y por correo dicho errores en las soluciones, por ende no hay baño expuesto, inhabilitado de agua y el otro baño de visita aún con mal olor” (sic), con emanaciones de gases, todo esto repercute en una buena calidad de vida para la familia en general, ya que por ejemplo, las visitas tienen que pasar al dormitorio principal interrumpiendo la intimidad de los afectados. Por otro lado, se genera el no uso de un bien básico que es el agua en la parte sanitaria, ya que lleva un año aproximadamente o más sin ella. Refiere que en su experiencia profesional, ha realizado inspecciones en el área retail y entregas de departamentos nuevos en forma particular, desde el año 2014-2015 después que se tituló.

Contrainterrogada para que diga, cuántas veces ha visitado el departamento de la demandante, responde que unas 10 veces, quizás más.

Contrainterrogada para que diga, cuál ha sido el motivo de cada una de esas visitas, responde que, específicamente para ver los daños que se produjeron en estos años. La llamaba la demandante o su madre.

Contrainterrogada para que diga, si cada una de esas visitas fue remunerada por la demandante.

Responde, sí.

Contrainterrogada para que diga, con quién vive la demandante en el departamento a que ha hecho referencia, responde que con su madre de 80 años, su hermana y dos sobrinas adolescentes.

Contrainterrogada para que diga, si la demandante en algún momento, ha dejado de habitar ese departamento, responde que no.

**CUARTO.** Que, para acreditar sus dichos, la parte demandante aportó en autos la siguiente prueba:

Documental.

A folio 42, acompaña: a) Copia de la escritura pública que da cuenta de la compraventa celebrada entre doña Ximena Ibarra Ghirardelli e Inmobiliaria Los Encinos SpA, otorgada con fecha 15 de septiembre de 2014 en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash; b) Copia de inscripción de dominio a nombre de doña Ximena Ibarra Ghirardelli, que rola a Fojas 79.179 Número 119.615 del Registro de Propiedad del año 2014 del Conservador de Bienes



Raíces de Santiago; c) Solicitud de Reparación N° ET-14-0009, de fecha 8 de julio de 2014, con la correspondiente recepción conforme de los trabajos realizados; d) Solicitud de Reparación N° ET-14-0013, de fecha 11 de agosto de 2014, con la correspondiente recepción conforme de los trabajos realizados; e) Solicitud de Reparación N° ET-14-0023, de fecha 15 de diciembre de 2014, con la correspondiente recepción conforme de los trabajos realizados; f) Solicitud de Reparación N° ET-14-0027, de fecha 31 de marzo de 2015, con la correspondiente recepción conforme de los trabajos realizados; g) Solicitud de Reparación N° ET-14-0034, de fecha 13 de julio de 2015, con la correspondiente recepción conforme de los trabajos realizados; h) Solicitud de Reparación N° ET-14-0035, de fecha 10 de agosto de 2015, con la correspondiente recepción conforme de los trabajos realizados; i) Solicitud de Reparación N° ET-14-0039, de fecha 22 de septiembre de 2015, con la correspondiente recepción conforme de los trabajos realizados.

**QUINTO.** Que, la demandante alega en su pretensión haber celebrado con la inmobiliaria demandada, un contrato de compraventa, con fecha 15 de septiembre de 2014 respecto al inmueble correspondiente al departamento N° 1401, bodega N° 14 y estacionamiento N° 50, ubicado en la calle Ricardo Lyon N° 3443, Edificio Only, comuna de Ñuñoa, por el cual pagó la suma de \$4.582,90 UF.

Señala que sin perjuicio a la fecha del contrato definitivo, el inmueble le fue entregado con fecha 19 de junio de 2014, y a partir de esa fecha, se realizaron una serie de observaciones por defectos que tenía el departamento, principalmente terminaciones, como rasgaduras del papel mural, suciedad, detalles en instalaciones, ventanas sin sello, cerámicas mal instaladas, etc.; requerimientos a los que la inmobiliaria habría dado soluciones parciales.

Indicó que el problema más grave, y motivo de interposición de la demanda, correspondió a las filtraciones sufridas en los baños, por defectos en su instalación y construcción, provocando humedad, mal olor, deterioro en los materiales de los baños, hasta terminar con dos de los tres baños del inmueble sin poder ser utilizados completamente y a medio arreglar.

Solicita en consecuencia, que se condene a la demandada a indemnizarle la suma de \$7.000.000.- por concepto de daño emergente futuro, relativo a las reparaciones que deberá hacer en el departamento; y la suma de \$45.000.000.- por concepto de daño moral, provocado por la prolongada angustia, molestia y sensación de frustración y engaño a que ha sido objeto, producto de los años de reclamar por los defectos en su departamento, poder habitarlo en plenitud.



Por su parte, la demandada, controvierte que las fallas sean defectos constructivos y señala que no son más que fallas o defectos de terminaciones. Opone en primer lugar, la excepción de prescripción extintiva, en atención a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, señalando que del relato de la demandante, ha transcurrido en exceso el plazo de 3 años para reclamar en caso de fallas en terminaciones o acabados del inmueble. En subsidio, alega que las fallas y defectos que se denuncian, han sido subsanados y los que se encuentren pendientes, lo están debido a que la actora no ha permitido el ingreso para efectuar las reparaciones.

Alega también, la inexistencia e improcedencia de indemnizar los daños que se demandan, ya que se han efectuado la mayoría de los arreglos, por lo que la suma por daño emergente no tendría fundamentación; y la suma por daño moral, es excesiva y desmesurada, además que deberá ser acreditada por la actora.

**SEXTO.** Que, la acción deducida por la demandante, encuentra sus sustento en lo dispuesto por el artículo 18 del Decreto con Fuerza de Ley N° 458 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones, modificada por la ley 19.472, el que dispone: *“el propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios. En el caso de que la construcción no sea transferida, esta responsabilidad recaerá en el propietario del inmueble respecto de terceros que sufran daños o perjuicios como consecuencia de las fallas o defectos de aquélla.”*

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

#### **EN CUANTO AL FONDO.**

**SEPTIMO.** Que, el profesor Hernán Corral Talciani en su obra “Lecciones de Responsabilidad Civil Extracontractual”, advierte que el estatuto de la Ley General de Urbanismo y Construcciones consiste en un régimen especial de responsabilidad que se superpone al establecido en el Código Civil, según el cual, *“el principal responsable es el “propietario primer vendedor” de una construcción,*



*que responde por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada. Se trata de una responsabilidad objetiva, aunque presupone la prueba de la falla o defecto de construcción y la existencia del perjuicio.”*

En concordancia con lo anterior, nuestra Excelentísima Corte Suprema ha señalado que *“teniendo presente además la historia y finalidad de la Ley N° 19.472 publicada en el Diario Oficial el 16 de Septiembre de 1996, que modificó la Ley General de Urbanismo y Construcciones, incorporando la actual redacción del artículo 18 de la misma, estos jueces comparten la doctrina sobre la materia en orden a que coexisten paralelamente dos regímenes de responsabilidad civil, establecidos en beneficio del perjudicado de daños o perjuicios provenientes de fallas o defectos en la construcción, quién podrá recurrir a uno u otro, de acuerdo a sus propios intereses”*. (Excma. Corte Suprema. Rol N° 1.235-2005, de 27 de marzo de 2007)

**OCTAVO.** Que, habiendo optado la actora por el régimen especial de responsabilidad establecido en el artículo 18 Ley General de Urbanismo y Construcciones, cabe reiterar que este, establece un régimen especial de responsabilidad bajo la premisa de un sistema de responsabilidad objetivo que altera el onus probandi, siendo carga de la 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.

Por su parte, será carga de la actora probar: a) la calidad de primer vendedor del demandado; b) los daños y perjuicios producidos; c) la 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.

**NOVENO.** Que, respecto al primer de los requisitos señalados en el considerando anterior, este se encuentra acreditado con el documento acompañado en folio 1, consistente en Escritura Pública de Compraventa y reconocimiento de Mutuo hipotecario Flexible, otorgado por doña Ximena Ibarra Ghirardelli a Inmobiliaria Los Encinos S.A. y Banco Santander Chile, de fecha 15 de septiembre de 2014, haciendo presente además que no fue controvertida por la demandada la calidad de primer vendedor que le atribuye la actora, por lo que dicho requisito se tendrá por acreditado.



**DÉCIMO.** Que, respecto a los daños y perjuicios alegados, la demandante relató una serie de problemas con su vivienda, que significaron un constante requerir reparaciones a la inmobiliaria desde la fecha de su entrega en adelante. Sin perjuicio de ello, en el centro de su alegación y lo que según sus dichos motiva su demandada, consistiría en la inutilización total o parcial de dos de los tres baños con que cuenta el departamento en cuestión, producto de defectos en los elementos de construcción e instalación lo que provocó filtraciones y humedad que afectaron dichos baños y su entorno próximo y que aún no contarían con reparación por parte de la inmobiliaria.

Para efectos de acreditar dichos daños, se sirvió de tres informes técnicos agregados a folio 35, los cuales señalan en sus conclusiones, lo siguiente:

a.- Documento signado con el número 1, lo emite doña Susana Pizarro, quien señala ser Arquitecto, elaborando el informe el mes de septiembre de 2018, el que expone en sus conclusiones: *“La solución entregada por post – venta, no corresponde a una efectiva y correcta reparación, sin un buen desempeño y resultado a la vista, ya que como se describe en informe, es sólo una solución parche, la cual esconde el daño provocado por la filtración, además se muestra una incorrecta instalación tanto a nivel de cañerías como estructura de tabique, utilizando material inadecuado para este tipo de estructura y funcionalidad, desde un principio , hasta el arreglo propiamente tal, dejando tabique desarmado, sucio, con cañerías a la vista, vanitorio descubierto en terraza, pedazos de volcanita de otro tipo, no adecuado para este lugar por su ambiente húmedo, tuvo de desagüe sin protección, sin llaves de paso para poder cerrar paso de agua, etc.*

*Se constata en observaciones antes expuestas, la falta de elementos impermeabilizantes en este tabique, instalación de cañerías fuera de eje de tabique sanitario, cañerías incrustadas en perfiles metálicos, perfil metálico apoyado en ducto de desagüe, volcanitas mal fijadas a volcometal, sin respetar manuales de uso de cada tipo de material que lo compone, ni respetando las normas básicas de instalación.*

**LOS CUALES DICEN DE UNA DEFICIENTE INSTALACION TOTAL DE TABIQUERIA SANITARIA.**

*El problema de base se EVIDENCIA EN LAS MALAS PRACTICAS CONSTRUCTIVAS, utilizadas desde el inicio de la instalación de las estructuras hasta los arreglos no correctos ni concretos que demuestran la mala ejecución de los procesos constructivos de dicho tabique.*

*Las buenas prácticas y eficiencia en las distintas etapas constructivas dentro de un proyecto ejecutado, evidencia una buena construcción e instalación de*



*materiales que actúan de manera conjunta, entregando calidad a las obras, sus recintos y una mejor calidad de vida a las personas que la habitan.*

*Por lo tanto este informe da a conocer con pruebas y material de apoyo que: NO SE CUMPLE CON UNA BUENA CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN, en cada punto señalado*

*Más aún si los tiempos de respuesta, abarcan un tiempo prolongado, como es el caso de sector baño 2, que desde mes de febrero de 2018, se encuentra desarmado, sucio, con cañerías a la vista, humedad, mal olor, y sin entregar parte de los servicios básicos, como es el agua a sus habitantes hasta la presente fecha. Dan a entender la falta de responsabilidad y la poca seriedad que toma post venta con la parte afectada.*

*A la fecha 05 de junio del 2019, se presenta una nueva filtración en otro sector de dicho tabique, la cual fue evaluada por profesional competente, confirmando la solución otorgada por post venta sin un buen resultado y la mala ejecución de la instalación sanitaria.”*

Dicho informe, fue ratificado en firma y contenido por su emisora en la testimonial, rendida por la parte demandante a folio 38, donde la Sra. Pizarro actuando como testigo, señala que los problemas observados en los baños se deberían a una mala ejecución e instalación de las redes de agua potable y artefactos de baño, ocasionando filtraciones, las que se demuestran al levantarse el piso flotante del pasillo. La presencia de humedad y moho tendría como origen la incorrecta instalación sanitaria, con consecuencia de la inhabilitación de uno de los baños.

b.- Documento signado con el número 2, lo emite don Héctor Muñoz, quien señala ser arquitecto, elaborando el informe con fecha 08 de agosto de 2018, el que señala en sus conclusiones: *“El estado general del departamento permite su ocupación. No obstante, dicha habitabilidad no es del todo óptima, dado que el departamento cuenta con 3 baños, siendo solo 1 el que permite su uso adecuado, los otros dos sólo pueden ser usados de forma parcial, dado que uno tiene mala ventilación y el otro presenta un alto nivel de filtraciones por lo que se retiró el lavamanos por parte de postventa de la inmobiliaria. Todo lo expuesto anteriormente y se grafica en el siguiente set fotográfico debe ser reparado y reemplazado en su totalidad (tabiques, revestimientos, pinturas, mueble de vanitorio, pavimentos, puertas en ambos baños y pasillo, además de revisar y corregir filtraciones y mala ventilación dentro de un plazo inmediato, dado que esto afecta el adecuado funcionamiento y habitabilidad del departamento, además de ir en el desmedro de las personas que en el habitan.*



*Del punto de vista estructural no presenta mayores observaciones. Es un edificio nuevo por lo que no debiera presentar mayores observaciones estructurales, salvo el desnivel que perjudica el plomo de ventanas y el alineamiento de dinteles, puertas y ventanas.*

*Se sugiere solicitar la pronta corrección de las observaciones hechas por la Inspección y el propietario para no incurrir en molestias futuras de post venta. No obstante, podemos confirmar que el estado en que se encuentra el departamento está por debajo de una adecuada calidad de habitabilidad por problemas provocados por la mala ejecución del sistema de ductos sanitarios.”*

Dicho informe, fue ratificado en firma y contenido por su emisor en la testimonial rendida por la parte demandante a folio 38, donde el Sr. Muñoz actuando como testigo, señala que el departamento presentaría defectos en terminaciones de instalaciones, tanto sanitarias como de agua potable, que han afectado directamente el estado de la tabiquería de los baños, cielos y pavimentos de estos recintos. Señala que las cañerías no estaban “a plomo”, hay humedad, hongos, piso flotante inflado por la humedad como también la pintura. Añadió que las filtraciones involucran un radio amplio de la vivienda, perjudicando el bienestar y tranquilidad de la propietaria y que al visitar el departamento apreció los problemas de filtración y mala calidad de ejecución de las cañerías.

c.- Documento signado con el número 3, lo emite doña Patricia Zavala, quien señala ser Constructor Civil, elaborando el informe el mes de agosto de 2018, el que señala en sus conclusiones, lo siguiente: *“Debido a todo lo expresado en este informe podemos concluir que:*

- 1) Existencia de daños por presencia de filtración de cañerías para la conducción de agua potable al Vanitorio respectivo.*
- 2) Aplicación de malas técnicas constructivas (cañerías desaplomadas), por propiciar que ellas fallen provocando filtraciones por uso o aumento de presión de cantidad de agua potable en el artefacto.*
- 3) Presencia de fallas en la instalación de piezas de uniones que deben trabajar en derechas o rectas y no inclinadas.*
- 4) Falta de supervisión y aprobación por el profesional a cargo de la instalación dañada.*
- 5) Respecto a los daños expresados en el informe deben ser indemnizados con la finalidad de corregir la instalación de agua existente, provocando el buen trabajo y funcionamiento de ellas, a fin de eliminar todo tipo de filtración, además de considerar el cambio de todo elemento que fuera dañado por la humedad, puesto*



*que ellos han perdido la calidad y capacidad de buen uso para lo cual fueron fabricadas y diseñadas.*

*6) El monto demandado permite dejar la instalación y daños reclamados en perfecto estado de funcionamiento. Costo de aproximadamente \$ 7.000.000 (Siete millones de pesos).-.”*

Dicho informe, fue ratificado en firma y contenido por su emisora en la testimonial rendida por la parte demandante a folio 38, donde la Sra. Zavala actuando como testigo, señala que uno de los baños tenía serias fallas con respecto a la instalación de agua potable al vanitorio, tuberías desalineadas, que provocaron filtraciones. Agregó que se ven afectado los 2 baños y el pasillo, uno de los cuales está sin artefactos sanitarios como sería el lavamanos, y el otro, con restricciones de uso producto de la humedad, hongos y óxido.

**UNDÉCIMO.** Que, los informes acompañados por la demandante, tratan de instrumentos privados que emanan de terceros, sobre los cuales fueron hechos concurrir como testigos reconocer dichos informes, conforme lo dispone el artículo 346 N° 1 del Código de Procedimiento Civil.

Además, concurren como testigos de la demandante los autores de dichos informes, cuyas declaraciones ponderadas de conformidad a lo dispuesto en el artículo 384 N° 2 del Código de Procedimiento Civil, produce plena prueba a juicio de esta sentenciadora, en cuanto todos ellos, cumplen el requisito de estar suficientemente razonados y explicados, con las competencias técnicas suficientes para deponer sobre los puntos en controversia, con precisión y fundamentación.

Respecto a la prueba de la parte demandante, esta sólo aportó los documentos agregados a folio 41, que corresponden a órdenes de reparación de los distintos defectos encontrados en el departamento, trabajos que se efectuaron entre julio de 2014 y septiembre de 2015, ninguno de los cuales tiene que ver con el estado actual de los baños del inmueble de la actora y que, no solo no discuten el hecho que el departamento se encontraba con una serie de fallas al momento de ser entregado a la demandante, sino que además, fueron produciéndose más problemas con el transcurso del tiempo.

Cabe reiterar, que el régimen especial de responsabilidad establecido por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, bajo la premisa de un sistema de responsabilidad objetivo, altera el onus probandi, siendo carga de la 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 pudieran 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, nada de lo cual acreditó en estos autos. Es más, apreciando comparativamente la prueba rendida por las partes, y tratándose lo discutido de una materia técnica, conforme la resolución que recibe la causa a prueba, son los antecedentes que emanan de los profesionales técnicos en la materia los adquieren la mayor de las relevancias en lo que se decidirá en esta sentencia.

En definitiva, habiendo acreditado la demandante la calidad de primer vendedor del demandado, la existencia de daños en el departamento en cuestión, la relación de causalidad entre los daños y los perjuicios producidos y el hecho que estas fallas se encontraron presentes desde que el inmueble fue recibido y solo se acrecentaron en el tiempo, sin que por su parte la parte demandada haya discutido este hecho o su existencia, hacen concluir a esta sentenciadora, la efectividad de la alegación de la demandante.

#### **EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA.**

**DUODÉCIMO.** Que, habiendo deducido el demandado la excepción de prescripción extintiva, alegando que lo reclamado por la actora corresponde únicamente a fallas de terminaciones o acabados, y a la fecha de notificación de la presente demanda ha transcurrido en exceso el plazo de 3 años para interponer la acción respecto de dichos defectos, habrá de determinarse, conforme a lo ya analizado en los considerandos precedentes, la naturaleza de las fallas reclamadas por la actora.

Respecto a la excepción opuesta, cabe hacer presente, que las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, prescribirán conforme a lo prescrito en su inciso final, en el plazo de 10 años, en el caso de fallas o defectos que afecten la estructura soportante del inmueble; en el plazo de 5 años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de instalaciones; en el plazo de 3 años, si hubieren fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de obras; y por último, en los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos, las acciones prescribirán en el plazo de 5 años. Todos estos plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción de lo referido en caso de fallas o defectos que afecten terminaciones o acabado de obras, que se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.



**DÉCIMO TERCERO.** Que, conforme a lo detallado en los considerandos décimo y undécimo, se puede dar por establecido que las fallas ocurridas en el departamento de la actora, no constituyen terminaciones o acabados, por cuanto los informes ya detallados, en conjunto con el hecho que la demandada no aportó probanza pertinente al respecto, indican que las fallas se deben a instalaciones defectuosas de líneas o cañerías de agua potable hacia los baños y mala instalación de los artefactos sanitarios, lo que claramente queda contemplado en la hipótesis de prescripción de 5 años, los que contados desde la fecha de recepción final de la obra, el día 21 de marzo de 2014, a la fecha de notificación de la presente demanda, el día 09 de enero de 2019, conducen indefectiblemente a rechazar la alegación de prescripción extintiva deducida por la demandada, como se dirá en lo resolutivo de esta sentencia.

#### **EN CUANTO A LOS PERJUICIOS RECLAMADOS**

**DÉCIMO CUARTO.** Que, la actora alegó como perjuicios sufridos producto de las fallas de su departamento, la suma de \$7.000.000.- correspondientes a daño emergente, el que consistiría en el gasto en el que necesariamente deberá incurrir para efectos de reparar, de forma definitiva, los defectos de los dos baños con presencia de humedad. Además, exige la suma de \$45.000.000.- por concepto de daño moral, señalando que la angustia, tristeza, malos ratos y frustración que le ha sido provocada durante todos estos años, y que se mantienen en la actualidad, debe ser en algún grado compensado por quienes resultan responsables de su génesis; en este caso, por la Inmobiliaria demandada. Añadió que hace más de tres años que no tiene un departamento en condiciones de ser habitado con un mínimo de dignidad y sin tener que recibir a lo menos a una persona ajena en la misma, y sin tener que preocuparse de las fallas que se van encontrando de manera constante. Refiere no solo sentimientos de angustia y sufrimiento, sino también de engaño, al comprar un departamento que a la fecha le ha quitado tres años de buena calidad de vida, afectando su salud física y mental y perdiendo además, toda confianza en la inmobiliaria.

Por su parte el demandado alegó que las fallas que se denuncian ya han sido solucionadas en su mayoría y la suma por daño moral es del todo excesiva y debe ser probada.

**DÉCIMO CUARTO.** Que, para acreditar el daño emergente, la actora acompañó dos presupuestos de reparación, a folio 35 y folio 36, ambos sin fecha de emisión, emitido el primero por Vulcopro, con un total de 255,6 UF, sin detalle de las reparaciones a efectuar, señalando únicamente a modo general los trabajos a



efectuar, sin detalle de los materiales y mano de obra; y el segundo, emitido por doña Susana Pizarro, por un total ascendente a \$7.096.846.- Ambos documentos emitidos por terceros que no los reconocieron en juicio.

Además, aportó prueba testimonial, los que señalaron en sus declaraciones, que el costo a que ascenderían las reparaciones de las fallas o defectos respecto de los baños del inmueble, las que apreciaron personalmente y recopilaron en sus respectivos informes, las estiman en la suma de \$7.000.000.-

Al respecto, cabe señalar que el daño emergente, constituye un valor de remplazo, que no puede dar origen a lucro alguno y debe guardar estricta relación con los perjuicios alegados y probados

Sin perjuicio, como ya se mencionara, que los presupuesto acompañados son documentos privados emanados de terceros que no comparecieron en juicio a reconocerlos, y que uno de ellos no se encuentra suficientemente detallado, no es menos cierto que una vez más, debemos prestar atención a lo dispuesto en el número 2 del artículo 348 del Código de Procedimiento Civil, respecto al valor de la testimonial aportada por la demandante, ya que los tres testigos están contestes en el valor de las reparaciones, en la magnitud de los daños y en la forma en que deben hacerse las reparaciones en materiales y mano de obra, situación que también recoge los informes ya detallados en el considerando décimo.

Además, tomando en cuenta lo dispuesto en el artículo 428 del Código de Procedimiento Civil en relación a que el demandado alegó haber reparado la gran mayoría de los defectos o fallas que alega la actora, pero no aportó prueba alguna al respecto, es que esta sentenciadora hará lugar al monto solicitado por daño emergente, en la suma de \$7.000.000.- como se dirá en lo resolutive de esta sentencia.

**DÉCIMO QUINTO.** Que, en cuanto al daño moral, el cual puede definirse como el sufrimiento, trastorno psicológico, afección espiritual o lesión de un interés personalísimo, causado a la espiritualidad de la víctima como consecuencia de la comisión de un hecho ilícito o de la infracción a un derecho subjetivo, no definible por parámetros objetivos, cabe señalar que si bien la actora no aportó prueba específica al respecto, los tres testigos aportados por la demandada estuvieron contestes en que las falladas sufridas en la vivienda , perjudicaron el bienestar y tranquilidad de la demandante, viéndola sentirse frustrada y decepcionada al haber adquirido un inmueble nuevo con tantas fallas.

Cabe hacer presente, a fin de contextualizar el daño alegado por la demandante, que conforme a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, constituye una obligación del primer vendedor, otorgar al comprador un



departamento o una casa de idónea calidad constructiva, sin fallas ni defectos en su construcción, que sirva para el fin para el cual se adquirió, en este caso, ser habitada por su propietaria.

Dicha obligación, no fue cumplida por la demandada, ni tampoco negó la existencia de los innumerables defectos encontrados en el departamento nuevo comprado por la actora, desde el momento que le fuera entregado, sino sólo discutió respecto a su naturaleza, apreciación que ya se zanjó en estos autos.

Tampoco ha sido desvirtuado por prueba en contrario, que aplicando la regla 2 del artículo 384 del Código de Procedimiento Civil a la testimonial rendida por la demandante, que estos testigos declararon que los desperfectos del departamento le causaron frustración y decepción a la actora, al haber adquirido un departamento nuevo en esas condiciones; que las filtraciones afectaron la calidad de vida de la actora al no contar con la totalidad de los baños de su departamento en estado funcional y que durante años ha vivido expuesta a constantes reparaciones y visitas de tercero a fin de reparar los desperfectos de su vivienda. De todo lo anterior, es dable concluir con razonable certeza que la situación vivida por la actora le produjo intranquilidad, incomodidad, desazón, angustia, frustración y pena al ver frustrada su proyección de vida, en una propiedad nueva que, naturalmente, no debería presentar los defectos y fallas reconocidos en autos.

**DÉCIMO SEXTO.** Que, entrando en la determinación del monto de la indemnización, cabe señalar que la apreciación pecuniaria del daño moral, por la naturaleza del mismo, es compleja. El principio de reparación integral tiene limitaciones, no debiendo en aras a ser fiel a sus lineamientos, otorgar una indemnización excesiva o desmedida tornándose caprichosa o arbitraria y no cumpla con la exigencia de reparar en forma equitativa el daño sufrido. En consecuencia, conforme a la apreciación discrecional para fijar su cuantía, se estima en la cantidad de \$ 10.000.000.-

**DÉCIMO SÉPTIMO.** Que, las sumas ordenadas pagar, deberá pagarse por la demandada reajustada conforme a la variación del Índice de Precios al Consumidor, entre el mes anterior al de la notificación de la sentencia en alzada y el mes previo a su pago total y efectivo, devengando intereses corrientes para operaciones no reajustables, en caso de mora, entre la fecha que quede firme esta sentencia y su pago total y efectivo.



**DÉCIMO OCTAVO.** Que, conforme lo dispuesto en el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, y habiendo sido totalmente vencida, la demandante será condenada en costas.

Y Vistos además y atendido lo dispuesto por los artículos 1.437, 1.698, 2.314 y siguientes, 2.492 y 2.514 del Código Civil; Decreto con Fuerza de la Ley N° 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones; Decreto Supremo N° 47, Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; artículos 144, 160, 170, 341, y 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **SE DECLARA:**

**I.-** Que, se rechaza la Excepción de Prescripción Extintiva opuesta por la demandada.

**II.-** Que, se acoge parcialmente la demanda deducida a folio 1, condenándose a la demandada Inmobiliaria Los Encinos SpA, a pagar a la actora la suma de \$7.000.000.- a título de daño emergente y \$ 10.000.000.- a título de daño moral, con los reajustes e intereses detallados en el considerando décimo séptimo.

**III.-** Que, se condena en costas a la demandada.

Notifíquese, regístrese y archívese en su oportunidad.-

DESE COPIA A LAS PARTES, SIN COSTO ALGUNO PARA ELLAS.-

**DICTADA POR DOÑA GABRIELA SILVA HERRERA. JUEZ TITULAR.**

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, diecisiete de agosto de dos mil veinte.**



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

A contar del 05 de abril de 2020, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>