

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado Civil de Viña del Mar
CAUSA ROL : C-5390-2016
CARATULADO : TRINCADO/constructora novatec s.a.

Viña del Mar, ocho de Enero de dos mil diecinueve

Vistos:

Con fecha 29 de diciembre de 2016, folio 1, comparece don Gonzalo Cordero Arce y Nicolás Corbeaux Velasco, abogados, ambos domiciliados en Esmeralda N° 973, oficina 502, Valparaíso, en representación convencional, según se acreditará, de **Pablo Matías Morbiducci Ponce**, ingeniero civil, **Joao Damasceno Da Silva Da Azavedo e Campos**, ingeniero civil, **Roberto Carcey Leiva**, ingeniero en transporte, **Alfredo Matías Songer Betancourt**, empleado, **Roberto Alex Gallardo Molina**, ingeniero eléctrico, y de **Paola Marina Trincado Gabler**, empleada, todos denominados en conjunto los “Propietarios”, y de mismo domicilio para estos efectos, quienes en virtud de la representación con la que actúan y de conformidad a lo establecido en el Artículo 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”), vienen en deducir demanda de indemnización de perjuicios conforme las reglas del procedimiento para la protección del interés colectivo, establecidas en el Párrafo 2° del Título IV de la Ley 19.946, por acción especial de responsabilidad civil establecida en el del Artículo 18 de la LGUC, en contra de **Inmobiliaria Geomar Cuatro S.A.**, sociedad del giro de su denominación (en adelante “Geomar” o la “Inmobiliaria”), representada por Carlos Rojas Aguilar, arquitecto, o por Mauricio Morales Erices, contador auditor, ambos domiciliados conjuntamente con su representada en Avenida Presidente Riesco N° 5.335, piso 11, comuna de Las Condes, Santiago. Asimismo, en virtud de lo dispuesto en el inciso 4° del Artículo 18 de la LGUC, vienen en interponer demanda de indemnización de perjuicios en contra de **Constructora Novatec S.A.**, sociedad del giro de su denominación (en adelante “Novatec” o la “Constructora”), representada por Roberto Gómez Ramírez o por Antonio Pulido Ibáñez, ignora profesión u oficio, ambos domiciliados conjuntamente con su representada en Avenida Presidente Riesco N° 5.335, piso



11, comuna de Las Condes, Santiago, agregando que **ambas acciones se deducen conjuntamente y con carácter solidario**, o en subsidio de forma simplemente conjunta, por las fallas y defectos de construcción del Edificio A del proyecto inmobiliario denominado Condominio Edificio Tantum, ubicado en calle Luna N° 115, comuna de Concón (en adelante el “Edificio”), solicitando acogerlas, condenando a ambas demandadas de forma solidaria, o en subsidio conjunta, a la suma de UF 78.661,8, más reajustes e intereses desde la fecha de notificación de la demanda, o la suma mayor o menor que se determine conforme el mérito del proceso, más las costas del juicio.

Con fecha 17 de abril de 2017, folio 10, la parte demandante contesta la demanda solicitando su rechazo, con costas.

Con fecha 10 de junio de 2017, folio 31 la parte demandante evacúa el trámite de la réplica y con fecha 14 de junio de 2017, folio 33 la parte demandada evacúa el trámite de la duplica.

Con fecha 11 de julio de 2017, folio 42, se llevó a cabo audiencia de conciliación, la que no se produce.

Con fecha 18 de agosto de 2017, folio 42, se recibió la causa a prueba.

Con fecha 12 de julio de 2018, folio 201, se citó a las partes a oír sentencia.

Considerando:

I.- En cuanto a las objeciones de documentos:

Primero: Con fecha 11 de enero de 2018, folio 79, la parte demandante objeta los documentos acompañados por las demandadas, en escritos de fecha 05 de enero de 2018, señalando que:

a. Los documentos acompañados al Punto de Prueba N° 2, por medio de presentación de 5 de enero de 2018 no son auténticos, porque en ellos no existe ningún antecedente en el que conste que dichas imágenes efectivamente corresponden a los departamentos, estacionamientos y bodegas del Edificio Tantum, no se indica en parte alguna de los mismos quien es el autor de estos, ni menos aún en qué fecha se tomaron las fotografías. Agrega que en el N° 6 de este mismo escrito, las demandadas acompañan un “informe técnico”, pero tampoco existe certeza sobre su autenticidad, al no constar de manera fidedigna quien es su autor, su fecha de elaboración, y ni siquiera estar firmado.



b. El N° 8 de los documentos acompañados al Punto de Prueba N° 3, por medio de presentación de 5 de enero de 2018, no es auténtico, porque en este “listado de materiales” no existe ningún antecedente en el que conste, de manera fehaciente, que tales materiales fueron los empleados en la construcción del Edificio Tantum, ni la fecha efectiva de su elaboración, siendo por lo demás evidente que este documento fue fabricado por las demandadas, pero sin ninguna certeza de que este haya sido elaborado antes de la construcción del Edificio Tantum o con posterioridad.

c. Los N° 2 a 5 de los documentos acompañados al Punto de Prueba N° 5, por medio de presentación de 5 de enero de 2018, no son auténticos, porque en las “imágenes publicitarias” no existe ningún antecedente en el que conste que dichas fotografías efectivamente corresponden a los departamentos del Edificio Tantum y que esas fueron las condiciones en que se ofrecieron, no se indica en parte alguna quien es el autor de estas imágenes, ni su fecha.

Segundo: Que, resolviendo la objeción deducida el tribunal no hará lugar a la misma, toda vez que de las dadas solo son causales legales de objeción documentaria las relativas a la autenticidad de los documentos, no constando en autos que dichos documentos objetados sean falsos. Ello, sin perjuicio del valor probatorio que se le otorgue a los mismos.

Tercero: Con fecha 18 de enero de 2018, folio 102, las demandadas objetan y observan el documento acompañado por la parte demandante, en escrito de fecha 10 de enero de 2018, indicando que lo objetan por falta de autenticidad, en concreto, porque el acta indica que habría sido suscrita el 21 de junio de 2016, pero los documentos adjuntos tienen una fecha posterior de 24 de junio de 2016, tampoco está firmado y carece de autenticidad. Adicionalmente, se objeta el acta por falta de integridad, ya que, en efecto, en la página 42 del documento adjunto se indica expresamente que incluiría un "CD de Fotos" que no fue debidamente acompañado a este proceso, Señala que el acta no se refiere a ninguno de los departamentos objeto de la demanda, y se refiere principalmente a las áreas y espacios comunes del Edificio, respecto de los cuales los actores no tienen legitimación activa para demandar.

Cuarto: Que, resolviendo la objeción deducida el tribunal no hará lugar a la misma, toda vez que de las dadas solo son causales legales de objeción documentaria las relativas a la autenticidad e integridad de los documentos, no



constando en autos que dichos documentos objetados sean falsos e incompletos. Ello, sin perjuicio del valor probatorio que se le otorgue al mismo.

Quinto: Con fecha 12 de enero de 2018, folio 112, la parte demandante objeta los documentos acompañados por las demandadas, en escritos de fecha 17 de enero de 2018:

a. El documento acompañado al punto de prueba N° 7 no sería auténtico, al no constar las partes que lo otorgaron ni su fecha de emisión

b. El documento acompañado al punto de prueba N° 9 no sería auténtico, toda vez que no se realizó la audiencia de percepción documental ordenada por la ley.

Sexto: Que, resolviendo la objeción deducida el tribunal no hará lugar a la misma, toda vez que de las dadas solo son causales legales de objeción documentaria las relativas a la autenticidad de los documentos, no constando en autos que dichos documentos objetados sean falsos. Ello, sin perjuicio del valor probatorio que se le otorgue a los mismos.

Séptimo: Con fecha 23 de enero de 2018, folio 115, las demandadas objetan los documentos acompañados por la parte demandante, en escritos de fecha 17 de enero de 2018:

a. Respecto de los informes acompañados por la contraria bajo los N° 1, 2, 3, 4 y 5 del escrito, los objeta por falta de autenticidad, ya que no dan fe del estado actual de sus departamentos y tampoco del estado en que se les entregaron las propiedades a mediados de 2015, tampoco indican la identidad de quienes habrían inspeccionado los departamentos y tampoco sus calificaciones profesionales o la metodología que utilizaron para emitir las opiniones contenidas en los informes; Finalmente, los informes carecen de autenticidad porque tampoco permiten determinar si las fotografías efectivamente corresponden a los departamentos de los demandantes.

b. Respecto de las bitácoras acompañadas por la parte demandante bajo los N° 1 y 2 de su escrito, los objetan por falta de autenticidad, ya que no consta su autor ni su firma, así como tampoco la veracidad de su contenido, al punto que se trata de antecedentes que podrían haber sido fácilmente intervenidos por los demandantes.

c. Respecto de las cotizaciones acompañadas bajo los N° 1, 2, 3, y 4, expone que las cotizaciones acompañadas se objetan por falta de autenticidad, toda



vez que de su simple lectura se advierte que contienen graves errores, contradicciones y falsedades, al punto que fueron acomodaticamente preparadas para este juicio con el solo objeto de intentar justificar los montos demandados. En concreto: (i) La cotización acompañada bajo el N° 3 se refiere al departamento N° 202 del Sr. Roberto Gallardo, e indica que el presupuesto supuestamente habría sido emitido basándose en un informe preparado por "TuCasaOK". Se trata de una afirmación derechamente falsa, ya que no existe y no se ha presentado en este juicio ningún informe para ese departamento. (ii) La cotización acompañada bajo el N° 4 se refiere a instalaciones comunes e indica que también habría sido elaborada basándose en un informe emitido por la empresa "TuCasaOK", lo que es derechamente falso, ya que no existe y no se ha acompañado en este juicio ningún informe sobre instalaciones comunes. (iii) Adicionalmente, se objetan por falta de autenticidad todas las cotizaciones acompañadas por la contraria, ya que se basaron en informes emitidos por la empresa "TuCasaOK", que carecen de autenticidad y de valor probatorio porque no dan fe del estado actual de los departamentos de los demandantes. En consecuencia, resulta imposible que las cotizaciones sean acertadas o útiles para resolver la controversia, simplemente por basarse en información que no es efectiva y al menos estaría desactualizada.

Exponen que las cotizaciones acompañadas se objetan además por falta de integridad, por tratarse de antecedentes que evidentemente no están completos. En efecto: (i) las cotizaciones hacen referencia a otros documentos que no fueron debidamente anexados (como por ejemplo el supuesto informe de "TuCasaOK" relativo al departamento 202 o el relativo a las instalaciones comunes); y, además porque (ii) la "estimación" de precios no tiene ningún sustento y tampoco fue acompañada de los antecedentes necesarios para verificar los valores que ahí se incluyeron (como órdenes de compra o facturas).

d. Respecto del supuesto documento publicitario del edificio Tantum acompañado bajo el N° 5 en el escrito, se objeta por falta de autenticidad, atendido que no consta su fecha ni su autoría. Adicionalmente, se objeta el documento por falta de integridad, ya que sus páginas no están debidamente numeradas y no consta que efectivamente estuviese completo antes de la emisión de la copia acompañada.



e. Respecto el documento del n° 6 del escrito, se objeta por falta de autenticidad, ya que no da fe de cuál es el reglamento de copropiedad vigente a la fecha, al punto que el certificado contenido en la página 61 del documento es de marzo de 2015. Asimismo, se trata de una copia simple de una escritura pública, por lo que ni siquiera da fe de su fidelidad con la matriz. Adicionalmente, se objeta el documento por falta de integridad, ya que de su simple revisión se advierte que hay partes de esta copia simple que no dan fe de la escritura original, pues contienen extractos cortados e incompletos. En concreto, las planillas contenidas en las páginas 55 a 60 del documento se encuentran claramente cortadas y no son íntegras.

Octavo: Que, resolviendo la objeción deducida el tribunal no hará lugar a la misma, toda vez que de las dadas solo son causales legales de objeción documentaria las relativas a la autenticidad e integridad de los documentos, no constando en autos que dichos documentos objetados sean falsos e incompletos. Ello, sin perjuicio del valor probatorio que se le otorgue a los mismos.

Noveno: Con fecha 09 de abril de 2018, folio 142, las demandadas objetan los documentos percibidos en la audiencia del día 02 de abril de 2018, por no tener ningún valor probatorio y que además deben ser descartados porque no son auténticos ni tampoco son íntegros.

Señala que los documentos acompañados por los demandantes se objetan por falta de autenticidad, ya que no dan fe de su contenido original. En concreto: (i) Los demandantes individualizaron los documentos como "correos electrónicos", pero en realidad solo acompañaron copias de los mismos. En efecto, los documentos acompañados por la contraria no son e-mails, sino que se trata de copias en formato PDF que carecen de importantes propiedades de los e-mails, incluidos sus adjuntos.

Señala que de hecho, los documentos acompañados bajo los N° 1, 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 no contienen sus adjuntos en el mismo archivo. Si bien la contraria intentó subsanar esta situación acompañando por separado en el pendrive los supuestos adjuntos, no consta que esos archivos sueltos efectivamente sean los que fueron adjuntados en los correos originales, agregando que esta situación es especialmente grave en el caso de los documentos acompañados bajo los N° 1, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13, dado que los e-mails originales tenían adjuntos en formato Word y Excel, que son especialmente fáciles de modificar. (ii)



Adicionalmente, los documentos N° 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 no son auténticos porque las actas acompañadas por los demandantes (que habrían sido adjuntadas en los correos) son documentos Word que no se encuentran firmadas y tampoco consta que originalmente hayan tenido ese contenido.

Expone que los "correos electrónicos" acompañados por los demandantes son objetados además por falta de integridad, ya que se trata de copias incompletas que no contienen los adjuntos a los que hacen referencia. En efecto: (i) Los documentos N° 1, 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 no son íntegros, ya que no contienen sus adjuntos. Por mucho que la contraria pretenda hacernos creer que los documentos sueltos que incluyó en su pendrive corresponderían a tales archivos, se trata de una circunstancia que no consta y que tampoco acreditó; (ii) Similarmente, los correos acompañados bajo los N° 5, 6 y 16 hacen referencia expresa a archivos adjuntos que ni siquiera fueron acompañados a través de archivos separados. Se trata de una situación sumamente relevante que los demandantes omitieron completamente.

Décimo: Que, resolviendo la objeción deducida el tribunal no hará lugar a la misma, toda vez que no consta que los mismos sean incompletos, ni se ha especificado que parte de ellos faltaría. Ello, sin perjuicio del valor probatorio que se le otorgue a los mismos.

II.- En cuanto a las tachas de testigos:

Undécimo: En la audiencia de prueba testimonial de fecha 15 de enero de 2018, folio 85, la parte demandada opone tacha respecto de la testigo doña Noelia Soledad Suarez de conformidad a lo dispuesto en el art. 358 N° 5 y 6; respecto de la tacha establecida en art. 358 N° 5, cabe señalar que para encontrarnos frente a la situación que plantea la norma, deben concurrir los siguientes requisitos: dependencia, habitualidad y retribución, aconteciendo que la testigo señala que trabaja como profesora de padel en el Club del Bosque Reñaca y que esporádicamente en este Club da clases de padel al demandante Pablo Morbiducci, siendo la última hace aproximadamente 6 meses, indicando que no tiene relación personal con él ni con ningún familiar de él y que no se visitan excepto unas veces que visitó el departamento de éste porque consideró arrendarlo lo que finalmente no ocurrió, por lo que es posible concluir que no nos encontramos en la hipótesis que plantea la norma, esto es, que la testigo tenga una relación de subordinación y dependencia con la parte que lo presenta para declarar, por lo que



la tacha opuesta deberá ser desestimada. A su turno, respecto de la tacha contemplada en el N° 6 del art. 358 Código de procedimiento Civil, cabe señalar que para que un testigo vea afectada la imparcialidad de su testimonio, el interés en el pleito debe ser de carácter pecuniario, no constando fehacientemente en autos que así sea, razón por la cual la tacha opuesta deberá ser desestimada.

Duodécimo: En la audiencia de prueba testimonial de fecha 16 de enero de 2018, folio 99, la parte demandada opone tacha respecto de la testigo don Juan Carlos Imboden Anwandter de conformidad a lo dispuesto en el art. 358 N° 6 y art. 357 N° 9; respecto de la tacha establecida en art. 358 N° 6, cabe señalar que para que un testigo vea afectada la imparcialidad de su testimonio, el interés en el pleito debe ser de carácter pecuniario, no constando fehacientemente en autos que así sea, pues el testigo solo ha declarado que efectuó una asesoría de inspección por el estado del edificio, razón por la cual la tacha opuesta deberá ser desestimada. A su turno, respecto de la tacha contemplada en el art. 357 N° 9 del Código de procedimiento Civil, cabe señalar que el testigo señala que ha declarado en otros juicios en razón de asesorías e informes, por lo que se concluye que en razón de las labores que realiza y las asesorías e informes que ha efectuado, le ha tocado declarar en otros juicios, pero eso no es lo mismo que hacer de su profesión testificar en juicio, que es la hipótesis que se contiene en la norma, razón por la cual la tacha opuesta deberá ser desestimada.

Décimo Tercero: En la audiencia de prueba testimonial de fecha 16 de enero de 2018, folio 99, la parte demandada opone tacha respecto de la testigo don Guillermo Ruiz Rodrigo de conformidad a lo dispuesto en el art. 358 N° 6; al respecto cabe señalar que para que un testigo vea afectada la imparcialidad de su testimonio, el interés en el pleito debe ser de carácter pecuniario, no constando fehacientemente en autos que así sea, pues el testigo solo ha declarado que efectuó una asesoría de inspección por el estado del edificio, razón por la cual la tacha opuesta deberá ser desestimada.

Décimo Cuarto: En la audiencia de prueba testimonial de fecha 16 de enero de 2018, folio 99, la parte demandada opone tacha respecto de la testigo don Jaime Castillo López de conformidad a lo dispuesto en el art. 358 N° 5; al respecto cabe señalar que para encontrarnos frente a la situación que plantea la norma, deben concurrir los siguientes requisitos: dependencia, habitualidad y retribución, aconteciendo que el testigo señala que actualmente es guardia de



seguridad en el Puerto de Ventanas y que los demandantes eran sus "empleadores" cuando fue conserje y mayordomo del edificio, ellos son la Comunidad representada por un Administrador y él prestaba servicios donde ellos vivían, edificios Tantun, sin haber prestado ningún servicio adicional a los demandantes, desprendiéndose que dicha relación laboral no se encuentra vigente a la fecha, por lo que el testigo no tiene en la actualidad una relación de subordinación y dependencia con la parte que lo presenta para declarar, por lo que la tacha opuesta deberá ser desestimada.

Décimo Quinto: En la audiencia de prueba testimonial de fecha 12 de enero de 2018, folio 160, la parte demandante opone tacha respecto del testigo don Rene Claudio Guerra Cañete de conformidad a lo dispuesto en el art. 358 N° 6; al respecto cabe señalar que para que un testigo vea afectada la imparcialidad de su testimonio, el interés en el pleito debe ser de carácter pecuniario, no constando fehacientemente en autos que así sea, pues el testigo solo ha declarado que trabaja Videla y Asociados S.A. quien realizó trabajos de asesoría e informes en referencia al Edificio Tantun para Novatec S.A., razón por la cual la tacha opuesta deberá ser desestimada.

Décimo Sexto: En la audiencia de prueba testimonial de fecha 27 de marzo de 2018, folio 171, la parte demandada opone tacha respecto de la testigo doña Manuela Ignacia Maturana Streter de conformidad a lo dispuesto en el art. 358 N° 6; al respecto cabe señalar que para que un testigo vea afectada la imparcialidad de su testimonio, el interés en el pleito debe ser de carácter pecuniario, no constando fehacientemente en autos que así sea, pues el testigo solo ha declarado que su empresa Tu Casa Okey prestó hace dos años servicios al demandante Pablo Morbiducci efectuando inspección en el edificio Tantun, razón por la cual la tacha opuesta deberá ser desestimada.

Décimo Séptimo: En la audiencia de prueba testimonial de fecha 26 de marzo de 2018, folio 194, la parte demandada opone tacha respecto del testigo don Alejandro Alberto Aranda Chepillo de conformidad a lo dispuesto en el art. 358 N° 6 y art. 357 N° 9; respecto de la tacha establecida en art. 358 N° 6, cabe señalar que para que un testigo vea afectada la imparcialidad de su testimonio, el interés en el pleito debe ser de carácter pecuniario, no constando fehacientemente en autos que así sea, pues el testigo solo ha declarado que se le contrató para generar informes y presupuestos de daños de los departamentos, razón por la cual la tacha opuesta deberá ser desestimada. A su turno, respecto de la tacha



contemplada en el art. 357 N° 9 del Código de procedimiento Civil, cabe señalar que el testigo señala que ha declarado en otros juicios en calidad de inspector técnico de obras, por lo que se concluye que en razón de las labores que realiza y las asesorías e informes que ha efectuado, le ha tocado declarar en otros juicios, pero eso no es lo mismo que hacer de su profesión testificar en juicio, que es la hipótesis que se contiene en la norma, razón por la cual la tacheta opuesta deberá ser desestimada.

III.- En cuanto al fondo:

Décimo Octavo: Demanda. Con fecha 29 de diciembre de 2016, folio 1, comparece don Gonzalo Cordero Arce y Nicolás Corbeaux Velasco, abogados en representación de **Pablo Matías Morbiducci Ponce, Joao Damasceno Da Silva Da Azavedo e Campos, Roberto Carcey Leiva, Alfredo Matías Songer Betancourt, Roberto Alex Gallardo Molina** y de **Paola Marina Trincado Gabler**, e interponen demanda de indemnización de perjuicios conforme a los artículos 18, 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en contra de **Inmobiliaria Geomar Cuatro S.A.** y de **Constructora Novatec S.A.**, en forma solidaria o en subsidio de forma simplemente conjunta, por las fallas y defectos de construcción del Edificio A del proyecto inmobiliario denominado Condominio Edificio Tantum, ubicado en calle Luna N° 115, comuna de Concón (en adelante el “Edificio”), solicitando acogerlas, condenando a ambas demandadas de forma solidaria, o en subsidio conjunta, a la suma de UF 78.661,8, más reajustes e intereses desde la fecha de notificación de la demanda, o la suma mayor o menor que se determine conforme el mérito del proceso, más las costas del juicio.

I.- Antecedentes.

1.- Condominio Edificio Tantum.

Expresan que la Inmobiliaria adquirió el predio ubicado en calle Luna N° 115, según consta en el título de dominio inscrito a fojas 3.260 N° 3.224 del Registro de Propiedad del año 2014 del Conservador de Bienes Raíces de Concón y en ese lugar encomendó a la Constructora, controlada también por SalfaGroup, la construcción de un condominio compuesto por dos torres conectadas entre sí para su posterior venta al público, proyecto inmobiliario que fue denominado como Condominio Edificio Tantum.

Señalan que la recepción definitiva municipal de la primera etapa, Edificio A, consta en el Certificado de recepción Definitiva Parcial de Obras de Edificación



N° 134 de fecha 11 de junio de 2015, otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Concón. Así, a partir de junio de 2015 la Inmobiliaria comenzó a vender los departamentos del Edificio a los Propietarios y, por su parte, el Edificio B continúa en construcción.

Exponen que tal como lo publicita la Inmobiliaria en su página, el Edificio B del Condominio Edificio Tantum, éste está constituido por “un edificio con diseño inteligente, sofisticado y con muchos detalles que le dan una mirada distinta al tradicional diseño del sector. Aquí encontrarás departamentos en Concón con espacios integrados y terrazas paisajísticas de doble altura. Ideales para disfrutar de los espacios y el diseño, con una insuperable vista al mar” .

Expresan que eso fue lo que los Propietarios pensaron que compraban al suscribir las promesas y posteriores escrituras de compraventa, consignando que lamentablemente, esta publicidad se quedó sólo en eso ya que, como se verá, a más de un año de que se les haya entregado los departamentos a los Propietarios, las condiciones de habitabilidad son gravemente precarias, en razón de serios defectos de construcción de los que adolece el Edificio.

2.- Los propietarios.

Indican que los Propietarios son todos personas naturales que compraron departamentos del Edificio, junto con bodegas y estacionamientos, para que éstos fuesen sus viviendas habituales o viviendas de descanso, añadiendo que para mayor claridad, detallan a continuación las unidades del Edificio que son de cada Propietario:

- 1) Pablo Morbiducci Ponce es dueño del departamento N° 153 del piso 15.
- 2) Joao Damasceno Da Silva Da Azavedo e Campos, es dueño del departamento N° 253.
- 3) Roberto Carcey Leiva es dueño del departamento N° 101 del piso 10.
- 4) Alfredo Matías Songer Betancourt es dueño del departamento N° 11 del piso 1.
- 5) Roberto Alex Gallardo Molina, es dueño del departamento N° 202 del piso 20.
- 6) Paola Marina Trincado Gabler, es dueña del departamento N° 32 del piso 3.

3.- Respecto de las acciones interpuestas y su procedimiento.



Sostienen que como ya se indicó, en estos autos han interpuesto acción de indemnización de perjuicios en contra de la Inmobiliaria en su calidad de propietario primer vendedor del Edificio. Esta norma indica que el propietario primer vendedor “será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos de ella, sea durante su ejecución o después de terminada” .

Por su parte, han interpuesto acción de indemnización de perjuicios en contra de la Constructora, toda vez que el mismo Artículo 18 de la LGUC en su inciso 4° señala que sin perjuicio de lo establecido en el N° 3 del Artículo 2003 del Código Civil, “los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos” .

Respecto al procedimiento aplicable, el Artículo 19, inciso 3° , de la LGUC establece que “en caso que el inmueble de que se trata comparta un mismo permiso de edificación y presente fallas o defectos de los señalados en el artículo anterior, será aplicable el procedimiento especial para protección del interés colectivo o difuso de los consumidores establecido en el Párrafo 2° del Título IV de la ley N° 19.946, con las siguientes salvedades [...]” .

Señalan que de este modo, es claro que el procedimiento aplicable es el dispuesto en el Párrafo 2° del Título IV de la Ley 19.946, con las modificaciones establecidas en el Artículo 19 de la LGUC, lo anterior, especialmente por cuanto se cumplen todos los requisitos establecidos por la norma, a saber: a) El Edificio comparte un mismo permiso de edificación para todos los departamentos y unidades; b) El Edificio presenta fallas o defectos de construcción de los indicados en el Artículo 18 de la LGUC; c) La demanda se ha interpuesto ante Tribunal competente por cuanto el Edificio está ubicado en la comuna de Concón; d) La demanda ha sido interpuesta por más de 6 propietarios.

II.- Defectos constructivos del edificio.

Expresan que desde el comienzo de la entrega de los departamentos, los Propietarios se pudieron percatar de graves defectos constructivos presentes en el Edificio, tanto en cada uno de sus departamentos, como en sus áreas comunes, agregando que pese a requerir en numerosas ocasiones la respuesta de la Inmobiliaria y la Constructora, al día de hoy la gran mayoría de dichos defectos no han sido reparados, afectando seriamente las condiciones de habitabilidad del Edificio y los departamentos de los Propietarios.



Señalan que estos defectos constructivos afectan tanto a los departamentos y demás unidades de cada uno de los Propietarios, como a las áreas e instalaciones comunes del Edificio, impidiendo su pleno uso y afectando su valor.

1.- Defectos constructivos presentes en los departamentos, estacionamientos y bodegas.

Se exponen algunos de los más graves problemas que están presentes en los departamentos y demás unidades del Edificio:

A) Filtración en baños con receptáculos de ducha:

Exponen que el sistema de evacuación de agua que proviene de la ducha fue mal ejecutado, generando problemas de filtración, humedad y hongos en las losas del Edificio, que se traspasa a los departamentos inferiores. En efecto, al retirar los receptáculos de las duchas es posible observar que el sistema de evacuación adolece de graves defectos en la conexión de las tuberías y piezas de PVC a la descarga del agua, causando que se acumule agua en la losa, con presencia de hongos, humedad, oxido y filtraciones a los pisos inferiores.

Indican que adicionalmente, es posible observar terminaciones deficientes en los encuentros, porcelanatos, shower door y remates de marcos y puertas.

Señalan que a la fecha, la única respuesta de las demandadas ha consistido en reparaciones meramente cosméticas: se pinta sobre las zonas con presencia de humedad, ello ha provocado que los problemas persistan, agregando que esto además provoca importantes problemas de humedad en los marcos, guardapolvos y puertas de los baños.

B) Shower doors:

Sostienen que los shower doors están mal instalados, lo que provoca filtraciones a través de las puertas, además, es posible observar que en varios departamentos la base del marco de la puerta está dañada y que hay presencia de humedad constante en los fragües del piso, lo que además provoca importantes problemas de humedad en los marcos, guardapolvos y puertas de los baños.

C) Closet en shaft bajadas sanitarias:

Señalan que debido a las graves deficiencias en las instalaciones sanitarias y en la impermeabilización del Edificio, se observan muestras de humedad en los baños, específicamente en las zonas inmediatamente contiguas a las bajadas de los ductos sanitarios. Ello se manifiesta, además, en el daño provocado a los closet y muebles de los baños.



D) Muebles de cocina:

Señalan que los muebles de las cocinas presentan un problema de diseño, consistente en que se flectan todas las bandejas largas, generando un desnivel y deformaciones claramente visibles. Además, las puertas y cajones están desaplomados, la cubierta está desnivelada, faltan sellos y tapatornillos.

E) Terminación del porcelanato:

Indican que los porcelanatos presentan distintas tonalidades de fragüe, fragüe con suciedad, desniveles entre las palmetas y palmetas sopladas. Estos desniveles o desaplomes son superiores a los aceptados por la normativa técnica aplicable.

F) Ventanales con problemas en sello:

Expresan que los ventanales tienen graves problemas en sus sellos, lo cual afecta en su hermeticidad, atentando contra la debida aislación de los departamentos. Adicionalmente, las fijaciones de los marcos de los ventanales tienen problemas de oxidación. Finalmente, hay cristales rayados, ventanas intervenidas, ventanas sin cortachiflón.

G) Espacio lavavajilla:

Señalan que los departamentos incluyen en su diseño un espacio para instalar un lavavajilla, sin embargo, por error de diseño este espacio es menor al de un lavavajilla estándar.

H) Cielos terrazas con filtraciones y pinturas sopladas:

Expresan que la impermeabilización de las terrazas tiene problemas importantes, lo cual ha provocado presencia de humedad y filtraciones.

I) Ruido por sobre la norma en departamentos en piso 25, provocados por calderas:

Señalan que en la losa superior del edificio se instaló la sala de calderas, sin embargo, fue instalada con defectos importantes y con ausencia de un adecuado sistema de aislación y amortiguación. Por ello, en los departamentos de este piso se percibe un fuerte sonido que excede a toda norma, consignando que el Propietario Joao Damasceno Da Silva Da Azavedo e Campos tiene su departamento en el piso 25 del Edificio, por lo que se ve directamente y gravemente afectado por esta situación.

J) Otros defectos de terminaciones:

Expresan que anteriormente mencionaron los defectos constructivos más importantes presentes en los departamentos de los demandantes y que más afectan



su habitabilidad, sin embargo, existen innumerables defectos en terminaciones, todos los cuales fueron oportunamente informados a la Inmobiliaria, y que siguen sin solución, nombrando a modo meramente ejemplar:

i. Hall de acceso y living: Defectuosa instalación en papel mural, falta de canterías y canterías mal instaladas, rayadura y suciedad en mueble isla, puerta de acceso con excesiva separación de marco y humedad, puerta de acceso descuadrada y rayada, tapa eléctrica del muro suelta, guardapolvos sucios, trizados y separados del suelo, rayos de alarma que dejan ver malas terminaciones, fisuras y marcas de filtración en losas, manchas en cielo, muros desaplomados.

ii. Living comedor: Guardapolvos con humedad y suciedad, canterías defectuosas o ausentes, defectuosa instalación de papel mural, manchas en cielo, falta de portalámpara, estufa que no funciona adecuadamente y produce corte de tablero.

iii. Cocina y logia: Defectuosa instalación de papel mural, manchas en muebles, mala instalación extractor, cielo irregular, puerta de acceso más corta que el marco, manilla suelta y puerta desaplomada, lavaplatos rayado y oxidado, irregularidad en cornisas, guardapolvos desaplomados, falta de tapa tornillos en muebles, falta de tapacantos en muebles, llaves de paso rodadas, filtración del sifón del lavaplatos y grifería suelta, desnivel y deficiente aislación de la campana.

iv. Dormitorios: Puerta de acceso corta, guardapolvos mal instalados, papel mural mal instalado y manchado, falta de canterías, humedad en losas y muros, repisas desniveladas y manchas en clóset, puertas de clóset topan, puerta de acceso más corta que el marco, mala instalación de enchufes, cortes eléctricos en lámparas, calefacción que se apaga sola y que produce cortes eléctricos, closet con piquetes o rayas.

v. Baños: Papel mural manchado y mal instalado, clóset desaplomado, puerta más corta que el marco, manchas de humedad, pestillos que no cierran y manchas de humedad en chapa, rayas y manchas en espejo, jabonera y colgadores sueltos y oxidados, grifería suelta y con filtraciones, estanque WC suelto, ducha suelta, enchufes sin corriente.

vi. Terraza: guardapolvos con defectos, sellos cortados y falla remate en terminación de murete de apoyo de barandas, vidrios de barandas sueltos, perfiles oxidados y manchados, diferencias en tonos de pintura de exteriores, humedad en cielo.



K) Filtraciones y humedad en estacionamientos subterráneos.

Exponen que en los estacionamientos subterráneos del Edificio hay muestras múltiples de filtraciones y humedad, lo que es producto de defectos graves en la impermeabilización de las losas. Esto podría debilitar la estructura, reduciendo su vida útil.

L) Filtraciones y humedad en bodegas.

Indican que al igual que en los estacionamientos, en las bodegas hay presencia de filtraciones y humedad en muros y losas. Esto provoca afloramiento de hongos y aglobamiento de pintura, entre otros defectos.

M) Falta de entrega del sistema de alarma.

Sostienen que no existe una entrega formal por parte de la Inmobiliaria del sistema de alarmas, el cual tiene graves problemas en su funcionamiento. Así, por ejemplo, las alarmas se activan sin razón alguna.

N) Menor superficie que la proyectada.

Exponen que en la publicidad que la Inmobiliaria usó para vender el Edificio se anunciaba que los departamentos del mismo tendrían una determinada cantidad de metros cuadrados y en función de ello, entre otros aspectos, se firmó la respectiva promesa. Sin embargo, sorpresivo fue para los Propietarios enterarse, una vez que les entregaron sus departamentos, que ellos tenían una superficie menor. Ello afecta un promedio de 8 m² en cada departamento.

Señalan que el Artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece en su inciso 7° que “las condiciones ofrecidas en la publicidad se entenderán incorporadas al contrato de compraventa”. En consecuencia, la Inmobiliaria estaba obligada a entregar los departamentos con las características que publicitaba, y al no hacerlo, debe responder conforme la LGUC.

2.- Defectos en instalaciones.

Señalan que además de los defectos constructivos indicados precedentemente, las instalaciones del Edificio presentan fallas importantes que han provocado molestias, imposibilidad del adecuado uso de los sistemas y han obstaculizado la habitabilidad de los departamentos. En efecto, a más de un año de la entrega de los departamentos, la falla en los ascensores del Edificio es recurrente, y los sistemas de calefacción y agua potable manifiestan problemas que son claros indicios de que cuando el Edificio esté totalmente habitado presentarán aún más fallas.



Señalan que estos problemas los sufren todos los Propietarios, quienes se han visto impedidos de poder usar departamentos terminados y sin fallas en sus instalaciones.

A) Ascensores con fallas permanentes.

Expresan que a más de un año de la entrega de los primeros departamentos por parte de la Inmobiliaria, los ascensores no funcionan correctamente. Presentan constantes fallas que provocan la suspensión de su uso para que el personal de la empresa contratista vaya a revisarlos, consignando que en efecto, entre el 15 de julio de 2015 y el 2 de agosto de 2016 el funcionamiento del ascensor 1 estuvo suspendido un total de 81 días, mientras que el ascensor 2 estuvo suspendido 54 días. En algunas de estas ocasiones, ambos ascensores fallaron al mismo tiempo, obligando a los propietarios y visitas a usar las escaleras mientras la falla en los ascensores no fuese resuelta, o en otras se producía la falla con alguien adentro, quien se quedaba encerrado. Por su parte, en cerca de 80 ocasiones los técnicos de la empresa instaladora de los ascensores tuvieron que acudir al Edificio a efectuar visitas técnicas para reparar problemas en ellos, lo que muestra que se trata de fallas reiteradas y que no han sido reparadas.

Señalan que entre el 3 de agosto de 2016 a la fecha, los ascensores han estado un total de 32 días fuera de servicio, incluyendo a lo menos un episodio en que una persona quedó atrapada y un episodio en que la cabina sufrió una caída. Eso significa que los ascensores presentan una falla cada 3,6 días y durante este periodo de tiempo los técnicos de la empresa instaladora de los ascensores han realizado 40 visitas.

Indican que además, no existe comunicación entre la cabina del ascensor y la conserjería, lo cual provoca un problema importante de seguridad y también se percibe una defectuosa instalación que provoca un movimiento en el ascensor al pasar por la zona del noveno piso.

Refieren que por otra parte, en la cabina N° 1 el tablero está desaplomado y mal instalado, mientras que en la cabina N° 2 existe un desnivel vertical en el recorrido del ascensor, perceptible al pasar por el 9° piso y finalmente, el botón de alarma sólo provoca ruido de alerta en la cabina pero no en el exterior, impidiendo que cumpla su objetivo de avisar a terceros de la existencia de una emergencia en la cabina.

B) Calderas con filtraciones e irregularidades en su instalación.



Exponen que las tuberías de las calderas tienen filtraciones por problemas en su sellado, lo que provoca goteos y presencia de sulfitos (mineralizaciones). Además, se instalaron válvulas de bola de mala calidad, y es necesario cambiar uniones y otras piezas del sistema, debido a su mala instalación o calidad. Por otra parte, la instalación del tablero eléctrico está fuera de norma y finalmente, en la actualidad el sistema de calderas carece de ablandador de agua, lo que reduce su vida útil, consignando que estos defectos provocan, por ejemplo, que el suministro de agua caliente se vea interrumpido cada cierto tiempo y que exista una baja presión de agua caliente en los departamentos.

C) Bombas de agua con fallas.

Indican que las bombas de agua han fallado continuamente, con la interrupción en el suministro de agua de los departamentos. Estas fallas se deben a la necesidad de reparar o cambiar las válvulas check, problemas de filtraciones en el estanque y mal funcionamiento de la válvula de extracción. Además el estanque está completamente “parchado”, careciendo de uniformidad, lo que es demostrativo de los continuos arreglos que no garantizan una ejecución correcta.

Señalan que por otra parte, las piezas de conexión del sistema de válvulas presentan corrosión y óxido y finalmente, se observan irregularidades en la instalación eléctrica del sistema de bombas, con cables conectados directamente al tablero y otras anomalías que evidencian que no se cumplió con la norma técnica, todo lo cual repercute en problemas en su funcionamiento. Así, en ocasiones el agua que llegaba a los departamentos tenía exceso de cloro u otro elemento químico, lo que era evidente. En otras ocasiones, se provocaron cortes en el suministro.

D) Tuberías de agua con filtraciones y medidores mal instalados.

Exponen que en las uniones de las tuberías de agua potable es posible observar filtraciones y presencia de sulfitos (mineralizaciones) producto de ellas. Además, hay tuberías que presentan importantes desniveles verticales. Por otro lado, las tuberías de agua caliente carecen de aislación, lo que provoca la pérdida de calor, agregando que estas situaciones provocan el aumento de los consumos, disminuyen la servicialidad de las instalaciones y acortan la vida útil de los elementos constructivos.

E) Ductos del sistema de climatización con deformaciones y óxido.



Señalan que en la cubierta del Edificio es posible observar que los ductos del sistema de climatización tienen deformaciones notorias que favorecen la acumulación de aguas lluvias y el consiguiente deterioro acelerado de ellos. Además, se observa oxidación en los perfiles metálicos que les sirven de apoyo y corrosión en los mismos ductos.

F) Instalación eléctrica mal ejecutada.

Indican que la acometida en muros desde la alimentación general hacia la distribución por departamento está mal ejecutada, con problemas en las cajas muro y sin criterio de ubicación. Además, la falta de planos as built provoca complicaciones para las empresas de servicios de TV cable, telefonía e internet. Por otro lado, la defectuosa instalación eléctrica del Edificio provoca cortes de electricidad al usar el sistema de climatización en los departamentos del Edificio, además de cortes de luz al encender algunas lámparas.

3.- Defectos constructivos en áreas comunes.

Expresan que si bien no se pide en esta demanda la indemnización correspondiente a la reparación de las áreas comunes, por cuanto los órganos de administración de la copropiedad inmobiliaria son los legitimados activamente para requerirlo, y la administración de la copropiedad inmobiliaria continúa radicada en personas escogidas por la Inmobiliaria sin que se haya llamado a asamblea, es importante mencionar estas fallas constructivas, por cuanto muestran que la Constructora y la Inmobiliaria ejecutaron y le entregaron a los Propietarios un Edificio que presenta fallas y defectos apreciables y graves, los cuales no han sido resueltos a la fecha. Además, estos defectos constructivos son en parte causantes del daño moral sufrido por cada uno de los Propietarios.

A) Defectos en luminarias en la caja escala.

Expresan que hay luminarias que no encienden, hay equipos de iluminación no instalados en algunos sectores, y otras luminarias, producto de una deficiente instalación eléctrica, provocan que se quemen constantemente las ampollitas. Además, hay sensores para el encendido automático de las luminarias que no funcionan. Además, hay señaléticas de emergencia en el pasillo que están apagadas o no tienen conexión y se comprenderá que esta situación es de extrema gravedad, por cuanto ante una emergencia el uso de la escalera por parte de los residentes se vuelve peligroso al no existir iluminación.

B) Defectos en las terminaciones en cielos de los pasillos.



Indican que la pintura de los cielos de los pasillos fue claramente ejecutada de forma deficiente, manchando las luminarias y los marcos de las puertas, y presentando englobamientos, entre otros defectos de las terminaciones.

C) Problemas de exteriores.

Señalan que en el exterior del Edificio se evidencia la mala ejecución de las terminaciones y así, hay barandas mal rematadas, pinturas descascarándose en el estacionamiento, filtraciones en las los problemas de drenaje en los jardines, tuberías de riego a la vista, postes de iluminación exterior mal instalados, veredas sin terminar.

D) Problemas en el sector de piscinas.

Sostienen que en este sector hay pintura sopladas y mal terminadas, rampas con humedad, porcelanatos pegados sobre arena, lo que ha provocado el desprendimiento constante de los mismos, corrosión en las barandas, extractor incompleto y que provoca ingreso de suciedad y mancha en los muros, humedad en la pintura de los muros.

E) Sala generador con defectos en la chimenea.

Indican que se instaló una chimenea evacuadora de gases que tiene escape de gases entre la partida y el funcionamiento del grupo electrógeno. Los gases se fugan por el estacionamiento, generando contaminación del aire en esa área.

F) Defectos en la sala multiuso.

Señalan que en esta sala hay presencia evidente de terminaciones mal ejecutadas. En efecto, hay grietas y descascaramientos que no se condicen con la edad del Edificio, ventanales mal sellados, ingreso de agua y humedad, y humedad y englobamientos en el cielo.

G) Ingreso de agua en sectores de lavandería, baños, bodegas, conserjería, cubierta y jardineras.

Señalan que los graves problemas de filtración e ingreso de agua en pasillos y áreas comunes en sector de lavandería, baños y bodegas, entre otros, se manifiestan y provocan el deterioro de revestimientos de paredes, cielos y muros. Además, esto ha causado la presencia de hongos, añadiendo que este problema de falla en la impermeabilización se manifiesta también en la cubierta del Edificio, en las jardineras y en la conserjería, lo que provoca escurrimiento, presencia de humedad y hongos.

III.- Trabajos en el Edificio.



Expresan que tan evidente han sido los defectos constructivos al interior de los departamentos, en sus instalaciones y en las áreas comunes del Edificio, que las demandadas realizaron una serie de trabajos con el objeto de repararlos, los cuales, no obstante han resultado infructuosos, insuficientes e invasivos, porque, a más de un año que se comenzaron a entregar los departamentos, continúan existiendo los graves defectos arriba indicados. Desde la entrega a esta fecha los Propietarios han recibido numerosas “visitas técnicas” y “evaluaciones”, con constantes promesas de que se va a solucionar sus problemas. Sin embargo, en muchos casos las demandadas se han limitado a efectuar meros arreglos cosméticos que en nada ayudaron a resolver los problemas de los departamentos.

Señalan que son trabajos invasivos puesto que durante todo este tiempo, además, los Propietarios han sufrido las molestias propias de ruidosos trabajos efectuados dentro del Edificio y de sus departamentos, muchas veces fuera del horario permitido, baños inhabilitados por semanas mientras se intentan las reparaciones, además de avisos de cortes de agua y problemas eléctricos, entre otros. Por otro lado, son trabajos que generan suspensión de polvo y suciedad general.

Expresan que todo lo anterior permite arribar a la conclusión de que el Edificio no estaba terminado o estaba mal terminado a la fecha de entrega de los departamentos, los cuales no cumplían las especificaciones ni estándares del proyecto ni la normativa técnica de construcción. Aún más, habiendo transcurrido más de un año desde la entrega de los departamentos, siguen soportando la realización de trabajos invasivos, los cuales no tienen fecha de término ni perspectivas de real solución.

IV.- La responsabilidad de la Inmobiliaria y la Constructora.

Señala que en el presente caso, la propia ley ha fijado para las demandadas una responsabilidad estricta, es decir, independientemente de si han obrado o no con culpa o dolo, y solidaria, es decir, que ambos responden por el total de la deuda.

1.- Responsabilidad estricta de los demandados.

Indican que el Artículo 18 de la LGUC, en su inciso 1°, indica que el propietario primer vendedor de una construcción, en este caso la Inmobiliaria, “será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos de ella, sea durante su ejecución o después de terminada”



Sostiene que el profesor Enrique Barros indicó que “acreditado el defecto, es indiferente cómo llegó a producirse [...] el primer propietario es responsable por los daños causados por fallas o defectos de construcción. En consecuencia, quien encarga la construcción asume los riesgos por defectos de construcción, incluso respecto de futuros propietarios y terceros en general, aunque no haya un vínculo contractual directo. La responsabilidad tiene por solo antecedente colocar el edificio en el mercado”. Por su parte, el profesor Hernán Corral que el Artículo 18 de la LGUC “establece la responsabilidad del propietario primer vendedor por los daños que provengan de fallas o defectos de construcción. Se trata de una responsabilidad objetiva”.

Indican que el mismo Artículo 18 en su inciso 4° señala que sin perjuicio de lo establecido en el N° 3 del Artículo 2003 del Código Civil, “los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos”.

Refieren que comentando la acción que puede ejercerse en contra del constructor, el profesor Enrique Barros ha expresado que “la norma establece una responsabilidad que tiene por fundamento el hecho de presentar el edificio fallas, errores o defectos que producen turbaciones en el uso y goce previsto para el edificio, conforme a su naturaleza. En otras palabras, si bien no basta la mera causalidad entre el hecho del constructor y el accidente, al constructor se le impone por ley una responsabilidad que sólo depende de que la obra sea defectuosa, bastando que se acredite la falla, error o defecto para que haya lugar a la responsabilidad”

2.- Las demandadas responden solidariamente.

Indican que el inciso 2° del Artículo 1511 del Código Civil establece que en virtud de la ley “puede exigirse a cada uno de los deudores o por cada uno de los acreedores el total de la deuda, y entonces la obligación es solidaria o insólidum”. Para que ello ocurra, el Artículo 1512 exige que “la cosa que se debe solidariamente por muchos o a muchos, ha de ser una misma, aunque se deba de diversos modos; por ejemplo, pura y simplemente respecto de unos, bajo condición o a plazo respecto de otros”.

Exponen que en el presente caso, la prestación o lo debido por las demandadas consiste en su obligación de responder de “todos los daños y



perjuicios que provengan de fallas o defectos de una construcción” , en el caso del primer vendedor, o de las “fallas, errores o defectos en la construcción” , en el caso del constructor. Como se ve, es una misma obligación que es debida por ambos, el primero en virtud de su rol de empresario inmobiliario, el segundo en su rol de constructor experto. A la misma conclusión se llega si se considera que por expresa disposición de la ley el propietario primer vendedor está llamado a responder de “todos los daños y perjuicios” , sin que pueda excusarse de ello, sin perjuicio de su capacidad de repetir en contra de quienes hayan sido los causantes de dichos defectos. Señalan que así lo ha resuelto la Corte en Rol N° 7260-2012.

V.- Daños.

Señalan que ya han indicado que en el Edificio y los departamentos que lo componen existen importantes fallas y defectos constructivos, y que la Inmobiliaria y la Constructora son legalmente responsables de los mismos en virtud del Artículo 18 de la LGUC. Ello significa que deben responder de todos los daños y perjuicios que las fallas y defectos constructivos han causado a los Propietarios.

1.- Costo de reparación de los departamentos.

Señalan que los daños expuestos en el Capítulo II. 1. de esta demanda necesitan una pronta y completa reparación, que la Constructora y la Inmobiliaria no han efectuado a más de un año de que se hayan entregado los departamentos.

Exponen que esta reparación, según será acreditado en la etapa procesal pertinente asciende en total a UF 14.600, del siguiente modo:

- Departamento N° 153, de propiedad de Pablo Morbiducci Ponce: UF 2.700;
- Departamento N° 253, de propiedad de Joao Damasceno Da Silva Da Azavedo e Campos: UF 2.700;
- Departamento N° 101, de propiedad de Roberto Carcey Leiva: UF 2.700;
- Departamento N° 11, de propiedad de Alfredo Matías Songer Betancourt: UF 2.700;
- Departamento N° 202, de propiedad de Roberto Alex Gallardo Molina: UF1.900;
- Departamento N° 32, de propiedad de Paola Marina Trincado Gabler: UF 1.900.

2.- Costo de reparación de las instalaciones.



Expresan que adicionalmente a lo anterior, para que los departamentos puedan ser habitados de acuerdo a los estándares y especificaciones del proyecto, es necesario efectuar una serie de reparaciones en las instalaciones. De otro modo, los departamentos no son habitables o lo son imperfectamente, lo cual afecta, hasta el día de hoy, a los Propietarios y demás habitantes del Edificio.

Indican que los costos de reparación de las fallas constructivas de las instalaciones, que fueron detalladas en el Capítulo II. 2 de esta demanda, ascienden en total a UF 42.700, e incluye lo siguiente:

A) Reparaciones de ascensores: UF 19.000.

B) Reparación de proyecto sanitario (calderas, bombas, tuberías, ductos): UF 10.500.

C) Reparación sistema eléctrico: UF 13.200.

3.- Devaluación de los departamentos.

Señalan que el Edificio fue construido con graves defectos constructivos en sus departamentos, instalaciones y áreas comunes. Eso es un hecho reconocido por la Constructora y la Inmobiliaria y por lo mismo intentaron efectuar algunas reparaciones, aunque de modo incompleto, insuficiente y tardío.

Indican que es posible efectuar reparaciones que mejorarán en parte lo ejecutado y entregado por la Constructora y la Inmobiliaria, pero nunca una reparación dejará el Edificio total y exactamente como debió haber sido entregado, añadiendo que ello implica que los departamentos de los Propietarios han sufrido una desvalorización importante, que implica que su precio se ha visto castigado en relación a otros departamentos de proyectos de similares características que no tienen los graves defectos de construcción que han expuesto. Esta desvalorización alcanza, a lo menos, UF 2.000 por cada departamento, totalizando UF 12.000 para todos los demandantes.

4.- Lucro cesante.

Sostienen que los defectos constructivos presentes en el Edificio han privado a los Propietarios de poder arrendarlos a terceros, privándolos de una fuente de ingreso importante. En varios casos, hay contratos de arriendos que tuvieron que ser dejados sin efecto puesto que los arrendatarios, con justa razón, se negaron a seguir pagando por departamentos con humedad, problemas de ascensores e instalaciones como las del Edificio, agregando que tal como quedará demostrado en



el proceso, el lucro cesante de los Propietarios por este motivo alcanza a los UF 1.020 por cada uno, totalizando UF 6.120 por este concepto.

5.- Daño moral.

Señalan que los departamentos de los Propietarios fueron entregados por la Inmobiliaria hace más de un año, con las fallas constructivas que fueron detalladas en el Capítulo II de esta demanda y durante todo este tiempo los Propietarios han sufrido en departamentos con humedad y filtraciones en baños, dormitorios y estacionamientos, con innumerables problemas de terminaciones y defectos en diseño de muebles de cocina, con sistema eléctrico deficiente, entre otros. Además, los Propietarios han sufrido constante malestar por ascensores que presentan continuas fallas, incluso dejando a gente atrapada dentro, con problemas de presión y temperatura de agua, entre otros. A lo anterior debe agregarse los demás problemas que subsisten en las áreas comunes.

Expresan que todos los problemas anteriores se agravan con promesas de reparaciones que no se hacen, supuestas inspecciones en los departamentos que no provocan arreglo alguno, y trabajos invasivos, efectuados fuera de horario y que, en muchos casos, deben volverse a efectuar por cuanto son meramente cosméticos.

Señalan que esta constante y perpetua situación ha provocado daño moral, que puede ser definido como “dolor, pesar, angustia y molestias psíquicas que sufra una persona en sus sentimientos a consecuencia del hecho ilícito”, agregando que la angustia y molestia que han sufrido los Propietarios puede evaluarse en \$15.000.000 por cada uno de ellos, equivalentes a UF 540,3, es decir, un total de \$90.000.000, equivalente a UF 3.241,8.

De conformidad con lo expuesto y lo dispuesto en las normas legales citadas, solicita tener por interpuesta demanda de indemnización de perjuicios fundada en las acciones contenidas en el Artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en contra de Inmobiliaria Geomar Cuatro S.A. y en contra de Constructora Novatec S.A., ambas individualizadas y representadas en la forma indicada, y en definitiva, acogerla, condenando a ambas de forma solidaria, o en subsidio conjunta, a la suma de UF 78.661,8, más reajustes e intereses desde la fecha de notificación de la demanda, o la suma mayor o menor que se determine conforme el mérito del proceso, más las costas del juicio.



Décimo Noveno: Contestación. Con fecha 17 de abril de 2017, folio 10, las demandadas contestan la demanda, solicitando su rechazo, con costas, por los siguientes fundamentos:

I) La demanda fue mal planteada.

Expresan que la contraria presentó una demanda en contra de sus representadas, en la que intentó ejercer la acción colectiva contemplada en el artículo 19 de la LGUC, con el objeto de obtener más de \$2.000.000.000 de pesos por reclamos que son absolutamente improcedentes. Sin embargo, según se explica a continuación, la demanda fue mal planteada y debe ser rechazada, ya que: (i) no se cumplieron los requisitos que exige la ley para que una acción colectiva sea procedente; y, (ii) los demandantes presentaron una única acción en contra de Geomar y Novatec, sin distinción, en circunstancias que la responsabilidad de la Inmobiliaria y de la Constructora son independientes.

1.- No se cumplieron los requisitos que establece la ley para ejercer una acción colectiva:

Sostiene que la acción colectiva fue mal planteada porque la demanda no cumplió con los requisitos especiales que establece la LGUC. En concreto, la acción no fue deducida por al menos 6 propietarios y los demandantes tampoco presentaron un interés colectivo, según lo exigen expresamente el artículo 19 de la LGUC y los artículos 50 y 51 letra c) de la Ley del Consumidor.

Refieren que el artículo 19 de la LGUC exige que la acción colectiva sea ejercida por al menos 6 propietarios. En efecto, dicha norma expresamente indica que “el número de consumidores afectados bajo un mismo interés a que se refiere la letra c) del N° 1 del artículo 51 de la ley 19.496 no podrá ser inferior a 6 propietarios. Pues bien, resulta evidente que la demanda necesariamente deberá ser rechazada en este caso, ya que el número de propietarios que presentaron el reclamo es inferior al mínimo que exige la ley para que la acción colectiva sea procedente. En efecto:

(i) El demandante Sr. Joao Damasceno Da Silva Da Azevedo e Campos no es dueño del inmueble por el cual reclama, esto es, del departamento 253. Así lo acredita el certificado de dominio vigente de dicha propiedad, en el que se indica que el departamento pertenece a la sociedad “Inversiones y Asesorías Azevedo e Campos Limitada” y no al demandante.



(ii) Adicionalmente, el 27 de febrero de 2017 y antes de que se notificara la demanda, el demandante Sr. Roberto Gallardo firmó un acta de recepción conforme y un finiquito respecto de su departamento, en donde dejó constancia que la propiedad no presenta ninguno de los supuestos defectos reclamados por la contraria.

Sostiene que como se puede advertir, la acción colectiva fue mal planteada y debe ser rechazada, toda vez que la demanda involucró únicamente a 4 propietarios y no al mínimo de 6 que exige nuestra legislación para que una acción de esta naturaleza sea procedente. Así lo demuestra el hecho de que uno de los demandantes no es dueño del departamento por el cual reclamó y que otro firmó un finiquito antes de que se iniciara este juicio, declarando que no existen los defectos alegados en la demanda.

2.- Los demandantes tampoco presentaron un interés colectivo, ni especificaron los reclamos que afectarían a cada departamento: Exponen que la acción colectiva también debe ser rechazada porque los demandantes no presentaron un interés o derecho común, en los términos que exige el artículo 19 numerales 2 y 5 de la LGUC y los artículos 50 y 51 letra c) de la Ley del Consumidor.

De conformidad con el artículo 19 de la LGUC jamás podría existir una acción colectiva sin un interés común. Dicha norma expresamente establece que: “El número de consumidores afectados bajo un mismo interés a que se refiere la letra c) del N° 1 del artículo 51 de la ley N° 19.496 no podrá ser inferior a 6 propietarios”. Así lo confirma la definición de interés colectivo que entrega el legislador en el artículo 50 de la Ley del Consumidor y que indica lo siguiente: “Son de interés colectivo las acciones que se promueven en defensa de derechos comunes a un conjunto determinado o determinable de consumidores...”. En el mismo sentido, el artículo 51 letra c) de la referida ley exige que la demanda sea presentada por: “c) Un grupo de consumidores afectados en un mismo interés...” .

Indican que similarmente, el artículo 19 numeral 5 de la LGUC establece que la sentencia dictada en el procedimiento colectivo sólo podría producir efectos erga omnes, en la medida que efectivamente se acredite un interés común, citándola.



Expresan que de la simple lectura de la demanda se advierte que los supuestos defectos alegados por los demandantes no se refieren a derechos o intereses comunes, sino que consisten en meros reclamos individuales que ni siquiera se especificaron respecto de cada uno de los departamentos. Así, por ejemplo:

(i) Los supuestos ruidos molestos provenientes de la sala de calderas jamás podrían afectar a todos los demandantes, ya que las bombas están ubicadas en la parte superior del Edificio. Y si bien la sala de calderas cumple adecuadamente con la normativa técnica, lo importante en esta etapa es que se trata de una situación que sólo podría haber afectado al Sr. Da Silva, que utiliza el departamento 253 del piso 25 y que ni siquiera es dueño del inmueble.

(ii) Similarmente, en la demanda se indica que “varios” departamentos supuestamente no se habrían podido arrendar, lo que demuestra que la situación jamás podría haber afectado a todos los demandantes por igual. Y si bien la contraria oportunista e improcedentemente solicitó una indemnización equivalente para todos los actores, el caso es que algunos propietarios sí han arrendado sus departamentos, como consta de la Bitácora de Mayordomo del Edificio y otros viven en el Edificio, o bien vivieron en sus departamentos hasta hace poco tiempo, de modo que jamás podrían haberlos arrendado.

(iii) Respecto de los supuestos defectos en los bienes, instalaciones y áreas comunes del Edificio, los demandantes carecen de legitimación activa para demandar, por lo que dichos reclamos jamás podrían ser considerados para configurar el interés común que exige nuestra legislación.

3.- El procedimiento aplicado confirma que no estamos en presencia de una acción colectiva: Exponen que tan notorio es que la demanda fue mal planteada y que no estamos en presencia de una acción colectiva, como que en este procedimiento se aplicaron las normas del juicio ordinario y no las reglas del juicio sumario especial, según correspondería a una acción colectiva ejercida al amparo del artículo 19 de la LGUC., consignando que en efecto, este juicio se está tramitando como a una demanda de “indemnización de perjuicios por responsabilidad civil, en juicio ordinario”, y lo cierto es que la contraria no recurrió de reposición en contra de dicha resolución, ni efectuó gestión alguna tendiente a solicitar su modificación, ratificando con su comportamiento procesal que en este caso no se cumplieron los requisitos que exige la ley para ejercer la acción colectiva del artículo 19 de la LGUC, añadiendo que así lo confirma además



la jurisprudencia de nuestros Tribunales Superiores de Justicia, en cuanto han rechazado demandas colectivas del artículo 19 de la LGUC precisamente porque “ la acción debió plantearse en el procedimiento especial previsto por el legislador para la protección del interés colectivo o difuso de los consumidores, conforme lo dispone el artículo 19 inciso tercero del decreto con fuerza de ley N° 458, modificado por la ley 19.496” .

II.- Los demandantes equivocadamente presentaron una única acción en contra de Geomar y Novatec.

Exponen que ya han explicado que los demandantes utilizaron un lenguaje impreciso y genérico al referirse a sus reclamos, al punto que derechamente omitieron señalar con claridad los supuestos defectos que afectarían a cada uno de los departamentos, consignando que si bien dicha circunstancia justifica, por sí sola, rechazar la acción planteada, lo cierto es que la demanda también debe ser desestimada porque los demandantes no especificaron a cuál de las demandadas se le atribuía cada reclamo.

Refieren que en concreto, en la demanda equivocadamente se ejerció una única acción en contra de Novatec y Geomar, sin distinción, en circunstancias que la responsabilidad de la Inmobiliaria y de la Constructora son independientes de acuerdo a la LGUC, exponiendo que esta distinción es fundamental, ya que la identificación precisa del supuesto responsable constituye un elemento esencial de la responsabilidad civil y su omisión necesariamente conduce a rechazar la demanda. Tanto es así, como que jamás podría existir responsabilidad sin un daño real y cierto, ni tampoco en ausencia de un sujeto responsable.

Hacen presente que la naturaleza de la responsabilidad de sus representadas al tenor de la LGUC jamás podría alterar la carga de los demandantes de especificar al supuesto responsable de cada uno de sus reclamos. En efecto:

(i) El hecho de que ambas empresas puedan ser obligadas a responder de defectos en la construcción, en nada modifica la circunstancia de que estamos en presencia de dos obligaciones distintas, con deudores diversos.

(ii) Y aunque se equivoca la contraria porque la LGUC ni siquiera contempla la solidaridad en este caso, lo importante es que dicha normativa establece la responsabilidad de la Constructora y de la Inmobiliaria por separado.

Exponen que como se puede advertir, la demanda presentada por los demandantes incurrió en un grave error procesal al ejercer una única acción en



contra de la Inmobiliaria y de la Constructora, sin distinguir los reclamos que alegaría respecto de cada empresa. Así las cosas, más allá de que los supuestos defectos son improcedentes en su mérito, lo importante es que la acción ejercida por los demandantes fue mal planteada y necesariamente deberá ser rechazada.

II) El edificio Tantum fue diseñado y construido correctamente.

Explican que el Edificio Tantum fue diseñado y construido por sus representadas siguiendo estrictamente los estándares de la industria y cumpliendo con todas las exigencias técnicas y normativas aplicables. No por nada, el condominio fue recibido definitivamente por la Ilustre Municipalidad de Concón y comenzó a ser utilizado por los compradores en julio de 2015, sin inconvenientes, al punto que los departamentos han experimentado un aumento en su valor comercial.

Señalan que el Edificio Tantum es un proyecto de primer nivel, que fue correctamente diseñado y construido por sus representadas.

Explican que el Edificio fue correctamente ejecutado por sus representadas y se encuentra en perfecto estado, así lo acreditan los antecedentes que se acompañan en el primer otrosí de esta presentación y lo confirman además las siguientes circunstancias:

(i) Con fecha 8 de junio de 2015, la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Concón otorgó la recepción definitiva del proyecto, lo que al tenor del artículo 144 de la LGUC demuestra que el Edificio cumple con todas las normativas técnicas aplicables, resultando evidente que la Dirección de Obras Municipales jamás habría otorgado la recepción del proyecto, si realmente hubiesen existido los problemas de habitabilidad que equivocadamente alegan los demandantes.

(ii) El diseño, construcción y comercialización del proyecto fue realizado por empresas especialistas, que cuentan con una amplia experiencia y con profesionales de primer nivel, de hecho, Geomar es parte de "Inmobiliaria Aconcagua" y tiene más de 35 años de experiencia en la comercialización de proyectos innovadores y de excelente calidad. Su gran desempeño ha sido reconocido transversalmente por sus clientes, según lo demuestra el hecho de que está ubicada en lo más alto del ranking del Capital de Marcas Inmobiliarias realizado por GFK. Por su parte, Novatec ha estado presente en más de 110 proyectos a lo largo de Chile. Se trata de una empresa reconocida por la excelente calidad de sus obras y con un gran



sentido de la responsabilidad, según lo demuestra el hecho de que fue la primera constructora en Latinoamérica en medir la huella de carbono de un proyecto de edificación.

(iii) Cada uno de los compradores, incluidos quienes demandan, recibieron los departamentos sin inconvenientes y reconociendo el excelente estado que presentaba el Edificio.

(iv) Sus representadas han dado respuesta oportuna, suficiente y sin costo a todos los requerimientos de postventa presentados en el proyecto. En este sentido, considerando el espíritu de sus representadas, resulta evidente que la acción planteada obedece a una estrategia indebida y arbitraria de los demandantes para obtener el pago de una cantidad de dinero exorbitante y que no les corresponde.

(v) La excelente calidad de los departamentos y de los trabajos de postventa ha sido reconocida por los propietarios en correos electrónicos y comunicaciones, donde agradecen el trabajo realizado por sus representadas.

Exponen que en definitiva, el diseño y construcción del Edificio Tantum se ejecutó por empresas de primerísimo nivel, que entregaron a los compradores departamentos modernos y de excelente calidad. De hecho, tanto Geomar como Novatec son compañías que han estado permanentemente disponibles para atender los requerimientos de sus clientes, lo que demuestra que siempre han actuado de buena fe.

III) La demanda es improcedente.

Explican que los supuestos defectos reclamados por los demandantes deben ser desestimados, ya que son absolutamente improcedentes, señalando que en concreto, los defectos alegados en la demanda no existen, son asuntos propios de la mantención del Edificio, o bien, corresponden a temas menores y de postventa que su representada reparó definitivamente en todos aquellos casos en que se solicitó su intervención, de forma oportuna, definitiva y sin costo alguno para los propietarios y en este sentido, si eventualmente llegase a existir algún asunto menor de postventa en los departamentos de los demandantes, lo que desconocen, esa circunstancia obedecería exclusivamente a que dichos propietarios han impedido el ingreso de los trabajadores de sus representadas.

Explican que los supuestos defectos alegados por la contraria en relación a los departamentos, estacionamientos y bodegas del Edificio son absolutamente



improcedentes y deben ser rechazados, ya que el proyecto fue ejecutado cumpliendo estrictamente con la normativa técnica aplicable.

Respecto de la supuesta filtración en los receptáculos de las duchas: Señalan que este reclamo debe ser rechazado porque la contraria no especificó en forma clara, precisa y concreta, respecto de cada departamento, la naturaleza de los supuestos defectos alegados. Dicha omisión hace imposible determinar si el reclamo sería aplicable a todos los demandantes por igual y en la misma magnitud, o bien, si existen diferencias en los distintos departamentos involucrados. Sin perjuicio de lo anterior, adicionalmente hacen presente que los defectos descritos en la demanda no son efectivos y no existían a la fecha en que la contraria inició este procedimiento, por lo que evidentemente deben ser rechazados. En efecto, sólo existió una pequeña filtración en las duchas de algunos departamentos que fue tratada como correspondía, esto es, como un asunto menor de postventa que fue oportuna y definitivamente solucionado por sus representadas cada vez que algún propietario planteó la situación. Así consta, por ejemplo, de las actas de entrega de los departamentos 122 y 212.

Expresan que incluso más, la Constructora ofreció a todos los propietarios del Edificio una mejora gratuita en los receptáculos de las duchas, aun a los que no han presentado filtraciones. Dicha oferta se mantiene en pie, fue realizada de buena fe y se ha ejecutado en diversos departamentos que no presentan ningún inconveniente. Así se puede apreciar, por ejemplo, de las imágenes que se adjuntan, que muestran el estado actual del departamento 202, del demandante Sr. Roberto Gallardo, que dicho sea de paso otorgó un finiquito que da cuenta de que no existen los defectos alegados en la demanda.

Respecto de los supuestos defectos en las puertas de los baños o “shower doors” : Señalan que los demandantes tampoco especificaron su reclamo respecto de las puertas de los baños o shower doors, al punto que ni siquiera es posible identificar a qué departamento corresponderían las fotografías que incluyeron en su demanda.

Sin perjuicio de lo anterior, hacen presente que se trata de un defecto que no existe y que jamás ha existido, por lo que la demanda evidentemente debe ser rechazada en este punto. Incluso más, el departamento 202 del demandante Sr. Roberto Gallardo ni siquiera presentaba este problema, lo que deja en evidencia lo infundado e improcedente de las alegaciones de los demandantes. En este sentido,



la contraria probablemente incluyó esta situación en su demanda, de forma manifiestamente oportunista, ya que sus representadas ofrecieron cambiar las puertas de las duchas de los departamentos para ajustarlas a los nuevos receptáculos instalados.

Expresa que así se aprecia de las siguientes imágenes que se adjuntan, que dejan en evidencia que no existen las filtraciones alegadas en la demanda y que los demandantes son los únicos responsables de que eventualmente pueda existir algún asunto menor de postventa en sus departamentos.

Respecto de los supuestos defectos en los closets ubicados en las bajadas de los ductos sanitarios: Refiere que aquí la contraria nuevamente omitió especificar el reclamo respecto de cada uno de los departamentos involucrados. De hecho, los demandantes ni siquiera señalaron a qué departamento corresponderían las fotografías incluidas en su demanda, así como tampoco la época en que habrían sido tomadas. Sin perjuicio de lo anterior, hacen presente que los defectos o problemas de impermeabilización alegados por la contraria no existen. Prueba de ello, es que no se han observado los supuestos daños reclamados por los demandantes en ninguno de los departamentos a los que se ingresó a cambiar el receptáculo de la ducha, agregando que así se advierte, por ejemplo, de las imágenes adjuntadas correspondientes al departamento 142, que fueron tomadas en marzo de 2017.

Respecto de los supuestos defectos en los muebles de cocina: Indican que el reclamo de los demandantes también debe ser rechazado, ya que la contraria tampoco especificó su demanda en esta materia. Sin perjuicio de lo anterior, hacen presente que no existe el supuesto defecto alegado, según se aprecia de las imágenes del departamento 63, que se incluyen.

Sostiene que en definitiva, la demanda debe ser rechazada precisamente porque no existen los desniveles y deformaciones alegadas por la contraria en su presentación y en este sentido, hacen presente que la contraria nuevamente pretende confundir al Tribunal, ya que nuestras representadas podrían estar disponibles para reforzar algunos muebles gratuitamente, en la medida que dicha solicitud sea planteada por los propietarios.

Respecto de los supuestos defectos en las terminaciones de los porcelanatos: Exponen que la contraria ha señalado que los porcelanatos supuestamente presentarían algunos problemas de tonalidades, desniveles y palmetas sopladas,



consignando que si bien la demanda debe ser rechazada porque no se especificó el supuesto defecto respecto de cada departamento, lo cierto es que el reclamo es además absolutamente improcedente.

Indican que de hecho, el origen del problema alegado se podría vincular a distintas causas, como por ejemplo, a una falta de limpieza adecuada, o bien, al uso normal del departamento, toda vez que ha transcurrido más de 20 meses desde su habilitación. Incluso más, hacen presente que los departamentos fueron entregados a los propietarios a su entera y total satisfacción, sin que existieran los desperfectos que ahora alegan los demandantes. Dicha circunstancia deja en evidencia que, de existir actualmente el problema alegado, se trataría de un asunto propio de la mantención de los departamentos, agregando que se incluyen imágenes de los porcelanatos del departamento 63, que fueron tomadas después de que fueron debidamente limpiados y que deja en evidencia que no existen los defectos alegados.

Respecto de los supuestos problemas de sello en los ventanales: Expresan que la demanda debe ser rechazada porque la contraria omitió especificar la naturaleza del daño que reclama respecto de cada uno de los departamentos involucrados. Sin perjuicio de lo anterior, la demanda es además improcedente, ya que no existe el defecto alegado y de hecho, es importante hacer presente que la fotografía incluida por los demandantes en su escrito deja en evidencia que dicho ventanal fue intervenido por un tercero.

Respecto del reclamo relativo al espacio del lavavajilla: Sostienen que la contraria alegó que los departamentos incluyeron un espacio para el lavavajillas que supuestamente sería inferior al estándar, consignando que el referido reclamo debe ser rechazado, ya que los demandantes no lo especificaron en su demanda y, además, su contenido tampoco dice relación con las responsabilidades que establece la LGUC en su artículo 18.

Respecto del supuesto defecto en los cielos de las terrazas: Expone que aquí nuevamente la demanda no especificó el reclamo, por lo que necesariamente deberá ser rechazada. Sin perjuicio de lo anterior, hacen presente que no existe un problema de impermeabilización en los cielos de las terrazas, como equivocadamente alegan los demandantes en su escrito y de hecho, sus representadas han analizado si existe algún riesgo de filtración y se ha llegado a la conclusión que ese riesgo no existe, procediendo simplemente a reforzar la impermeabilización de todo el sector



como medida preventiva, agregando que así lo demuestran las siguientes imágenes de los departamentos 63 y 142, que confirman que no existen los defectos alegados por la contraria.

Respecto del supuesto ruido molesto proveniente de las calderas del Edificio: Refieren que el reclamo planteado debe ser rechazado, ya que la contraria no lo especificó adecuadamente. Sin perjuicio de lo anterior, hacen presente que las calderas funcionan en estricto cumplimiento de los niveles de ruido permitidos por la normativa técnica, de manera tal que el supuesto defecto reclamado en la demanda no existe, consignando que así lo confirma el informe técnico emitido por la empresa independiente Sonar Ingeniería. En efecto, las conclusiones del referido informe expresamente indican que “los niveles de inmisión medidos producto del ruido generado por la operación de la sala de calderas, no superan los límites establecidos en la normativa vigente D.S. N° 38/11 MMA en todos los Receptores evaluados.”

Exponen que como si lo anterior no fuese suficiente para rechazar la demanda presentada, hacen presente que estamos en presencia de un supuesto defecto que jamás podría afectar a todos los propietarios, ya que las calderas están ubicadas en la parte superior del Edificio. En este sentido, a lo más podría haber afectado al Sr. Joao Da Silva Da Azavedo e Campos que utiliza el departamento 253 del piso 25; y que carece de legitimación activa para demandar pues no es propietario de dicho inmueble.

Respecto de los demás defectos de terminaciones alegados por los demandantes: Explican que la demanda también deberá ser rechazada porque los demandantes omitieron especificar, respecto de cada uno de los departamentos, los supuestos defectos alegados. Sin perjuicio de lo anterior, los reclamos son improcedentes en su mérito y deben ser rechazados, ya que se trata de problemas que no existen, o bien, que se refieren a asuntos propios de la mantención de los inmuebles y que exceden las responsabilidades de nuestras representadas. Señalan que en este sentido, si bien rechazamos la totalidad de los reclamos planteados por los demandantes en este punto, de la simple lectura del listado incluido en la demanda se advierte su absoluta improcedencia. Así por ejemplo, las alegaciones sobre el estado actual del papel mural, la suciedad o ralladuras del mueble isla y los espejos, las tapas o manillas sueltas, los guardapolvos sucios y las manchas reclamadas, son todos asuntos propios de la mantención de los departamentos que



corresponde a los demandantes arreglar. Similarmente, tampoco es efectivo que los departamentos supuestamente habrían sido entregados sin cañerías o que las cañerías habrían sido mal instaladas.

Señalan que como se puede advertir, se trata de una lista interminable de alegaciones infundadas e improcedentes, que jamás podrían ser imputables a sus representadas. De hecho, resulta evidente que los demandantes no habrían recibido los departamentos si efectivamente hubiesen existido los problemas que ahora plantean en su demanda, por lo que, en definitiva, se trata de defectos que no existen o que son propios de la mantención de un departamento, y que los demandantes los incluyeron en su demanda exclusivamente para abultar sus reclamos, de manera tal que evidentemente deben ser rechazados.

Respecto de la supuesta filtración y humedad en los estacionamientos subterráneos: Expresan que la demanda presentada también deberá ser rechazada en este punto, ya que el reclamo se refiere a un espacio común del Edificio y los demandantes carecen de legitimación activa para reclamarlos y de hecho, así lo reconocieron los demandantes en su propio escrito, aunque únicamente respecto de las áreas comunes.

Sin perjuicio de lo anterior, hacen presente que el defecto alegado no existe y tampoco existía a la fecha en que se inició este juicio y así dan cuenta las siguientes imágenes que fueron tomadas en los mismos lugares que las fotografías incluidas en la demanda.

Respecto de la supuesta filtración y humedad en las bodegas: Indican que la demanda debe ser rechazada, pues la contraria omitió especificar los supuestos defectos alegados respecto de cada uno de los departamentos. Sin perjuicio de lo anterior, hacen presente que el reclamo de la contraria no existe y que las bodegas no presentan filtraciones, según se advierte de la siguiente imagen de la bodega número 104 correspondiente al departamento 63 que se incluye.

Respecto del reclamo relativo a la falta de entrega de un sistema de alarma: Señalan que la demanda también debe ser rechazada en este punto, ya que sí existe un sistema de alarma. Y el caso es que, según lo demuestra el informe de la empresa independiente Juan Eduardo Mujica y Cía. Limitada, las alarmas de incendio funcionan correctamente y no presentan ningún inconveniente.

Respecto del reclamo relativo a que se habría entregado una menor superficie que la proyectada: Exponen que los demandantes reclamaron en su



demanda que sus representadas supuestamente les habrían ofrecido departamentos de un metraje mayor al finalmente entregado y si bien dicha alegación es derechamente falsa, es importante hacer presente que la contraria nuevamente planteó mal su demanda, ya que ni siquiera indicó cuál sería el metraje que, según ellos, supuestamente les habría sido ofrecido y de hecho, simplemente argumentaron que sería “un promedio de 8 m² en cada departamento”, omitiendo completamente que tenían la carga de especificar, con claridad y precisión, los defectos alegados respecto de cada uno de los departamentos involucrados.

Señalan que tanto es así, que ni siquiera indicaron sobre qué superficie calcularon la supuesta diferencia, lo que deja en evidencia que tienen una confusión entre la Superficie Municipal o Edificada y la Superficie Construida o Útil.

Consignan que aquí claramente se advierte el espíritu oportunista de los demandantes, que presentaron una demanda liviana e infundada, con el evidente propósito de presionar a sus representadas a obtener sumas que son absolutamente improcedentes.

Sobre los supuestos defectos en las instalaciones comunes del edificio: Expresan que en este punto los demandantes reclamaron que supuestamente existirían fallas en los ascensores, que las calderas presentarían filtraciones y habrían sido instaladas irregularmente, que las bombas de agua serían defectuosas, que las tuberías de agua tendrían filtraciones y sus medidores habrían sido mal instalados, que los ductos del sistema de climatización presentarían deformaciones y óxido, y que las instalaciones eléctricas habrían sido mal ejecutadas.

Señala como cuestión preliminar, que es importante hacer presente que los demandantes carecen de legitimación activa para demandar por las instalaciones o bienes comunes del Edificio. En efecto, al tenor del artículo 3 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, “Cada propietario será dueño exclusivo de unidad y comunero en los bienes de dominio común [...]” . En este sentido, en ningún caso seis propietarios podrían demandar por asuntos que supuestamente afectarían a bienes, instalaciones o espacios comunes, ya que no son de su dominio exclusivo, sino que corresponden a toda la comunidad. Así lo confirma el artículo 21 de la misma ley, que establece lo siguiente: “La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, salvo que el número de copropietarios fuere inferior, que



tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de asamblea extraordinaria y no hubieren sido delegadas por ésta conforme al artículo 17[...]

Indican que como se puede advertir, la ley ha creado un órgano con la expresa función de representar a los copropietarios, siendo el Comité de Administración el único que tiene legitimación activa para demandar en representación de la comunidad que es dueña de los bienes comunes. Se trata de una disposición que conceptualmente analizada es lógica y necesaria, pues jamás se podría permitir que unos pocos propietarios reciban montos que teóricamente le corresponderían a toda la comunidad y por lo demás, así lo reconocieron los propios demandantes en su escrito, aunque tratándose de otro punto, al señalar expresamente que no incluirían solicitudes relativas a las áreas comunes porque “los órganos de administración de la copropiedad inmobiliaria son los legitimados activamente para requerirla” .

Señalan que lo cierto es que la totalidad de las instalaciones referidas en este capítulo constituyen, por definición, bienes de dominio común de acuerdo al artículo 2 número 3 letra a) de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Dicha norma incluye todos y cada uno de los bienes indicados por los demandantes en este punto: tanto los ascensores, como las calderas, las instalaciones de agua, las tuberías, el sistema eléctrico y los ductos de climatización; refiriéndose a dichas instalaciones precisamente como ejemplos de bienes comunes.

En este sentido, más allá de que los supuestos defectos reclamados no existen, resulta evidente que la demanda debe ser rechazada porque los demandantes carecen de legitimación activa para reclamar por los bienes, instalaciones y espacios comunes del Edificio.

Respecto de las supuestas fallas en los ascensores del Edificio: Indican que sin perjuicio que los demandantes carecen de legitimación activa para demandar por los ascensores del Edificio (porque son bienes comunes), hacen presente que no es efectivo que dichas instalaciones supuestamente presentarían fallas o que no funcionarían correctamente, agregando que los supuestos defectos alegados en relación a los ascensores no existen y tampoco existían a la fecha en que se inició este procedimiento. De hecho, los ascensores son de excelente calidad, tienen todas las certificaciones de seguridad, cumplen con la normativa técnica y funcionan sin ningún inconveniente.



En este sentido, hacen presente que ambos ascensores fueron debidamente instalados en enero de 2015 por la compañía Schindler, especialista y mundialmente reconocida en la materia, cumpliendo estrictamente con el artículo 4.1.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción y no por nada, con fecha 14 de febrero de 2015, el Sr. Ángel Marabolí Carvajal, Certificador del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, confirmó que los ascensores estaban en condiciones óptimas para que iniciaran su funcionamiento. Adicionalmente, con fecha 13 de diciembre de 2016, Ascensores Schindler S.A. comunicó por escrito a la comunidad del Edificio que “[...] todos los sistemas y componentes de seguridad de los equipos han estado siempre revisados y operativos, de tal forma que tanto los usuarios como el propio personal técnico, no han estado expuestos a ninguna situación de riesgo en el uso de los ascensores” . De hecho, la empresa agregó que durante los primeros 3 meses de servicio hubo tan solo 7 llamadas al servicio técnico, lo que dista por mucho de las exageradas afirmaciones realizadas por los demandantes.

Expresan que similarmente, es importante destacar que no es efectivo que supuestamente habría ocurrido una caída de la cabina, según lo confirmó en su informe del 24 de noviembre la empresa especialista al explicar lo siguiente: “[...] en ningún momento el ascensor tuvo un desplazamiento no controlado ni caída alguna”).

Además, contrariamente a lo afirmado por los demandantes, hacen presente que la alarma de los ascensores funciona sin ningún inconveniente y que el tablero interior está en perfecto estado, según consta en la siguiente imagen que se incluye.

Expresan que en definitiva, el reclamo planteado por la contraria es absolutamente improcedente, infundado y necesariamente deberá ser rechazado, ya que los demandantes carecen de legitimación activa y las alegaciones formuladas no tienen sustento fáctico alguno.

Respecto de las supuestas fallas en las calderas del Edificio: Señalan que el reclamo también debe ser rechazado porque los demandantes carecen de legitimación activa para demandar por las calderas del Edificio. Sin perjuicio de lo anterior, la demanda también debe ser desestimada porque los supuestos defectos alegados por la contraria no existen y ni siquiera existían a la fecha en que se inició este procedimiento, consignando que lo cierto es que la sala de calderas cumple con la normativa técnica y funciona sin inconveniente alguno, sin



filtraciones, sin emitir ruidos molestos y sin que exista ninguno de los problemas alegados en la demanda. Así por ejemplo:

i.- No es efectivo que el sistema de calderas carezca de ablandador de agua. De hecho, como se señala en el acta levantada por el Notario Público Sr. Eugenio Alberto Gaete González “[...] En el piso 26 sector calderas [...]; se encuentra funcionando el ablandador de agua caliente [...]” (Documento 20), lo que además quedó registrado en la fotografía que incluye.

ii.- En el sector de calderas se encuentran instalados 2 nuevos acumuladores de agua que se encuentran debidamente anclados y con sus tuberías perfectamente aisladas, según se apreciaría de las imágenes incluidas.

iii.- También se instalaron variadores de frecuencia para las bombas de la sala de calderas, los que se encontrarían funcionando sin problemas.

Respecto de las supuestas fallas en las bombas de agua del Edificio: Afirma que si bien la demanda debe ser desestimada porque los demandantes no tienen legitimación activa para demandar por las instalaciones comunes del Edificio, es importante hacer presente que el reclamo debe ser rechazado además por ser absolutamente improcedente, agregando que los defectos alegados no existen y ni siquiera existían a la fecha en que se inició este procedimiento. En realidad, las bombas de agua cumplen con la norma técnica y funcionan normalmente, sin fugas ni problemas de presión de agua caliente ni fría.

i.- No es efectivo que supuestamente habría existido corrosión en las piezas del sistema de válvula o que las instalaciones eléctricas supuestamente se encontrarían fuera de norma. Las piezas se encuentran en perfecto estado y el sistema eléctrico fue instalado adecuadamente instalado y está funcionando correctamente.

ii.- Tampoco es efectivo que el agua que llega a los departamentos supuestamente tendría "exceso de cloro u otro elemento químico", como equivocadamente se alega en la demanda. Semejante afirmación es errada y carece de todo fundamento, según lo demuestra el Informe de Ensayo de Agua Potable que concluye que la composición química del agua que llega a los departamentos cumple con la normativa aplicable.

Respecto de las supuestas fallas en las tuberías y medidores del Edificio: Indican que la demanda debe ser rechazada en este punto porque los demandantes carecen de legitimación activa y que las tuberías y medidores cumplen con la



normativa técnica aplicable. En este sentido, los defectos alegados por los demandantes no son efectivos y deben ser desestimados.

i.- Las tuberías están adecuadamente aisladas y no existen las filtraciones alegadas por la contraria.

ii.- Las instalaciones cumplen con la normativa técnica, por lo que los desniveles alegados son absolutamente normales y tienen por causa la dilatación habitual del material, lo que en ningún caso podría producir un problema de seguridad o de servicio.

Respecto de los supuestos defectos en los ductos de climatización del Edificio: Exponen que los demandantes tampoco tienen legitimación para reclamar por los supuestos defectos en los ductos de climatización, ya que evidentemente se trata de bienes comunes del Edificio. Sin perjuicio de lo anterior, lo cierto es que la demanda también debe ser rechazada porque los supuestos defectos alegados no existen y tampoco existían a la fecha en que se inició este procedimiento.

Respecto de los supuestos defectos en la instalación eléctrica del Edificio: Refieren que este reclamo también debe ser desestimado porque los demandantes carecen de legitimación activa para demandar y, adicionalmente, porque no existen los supuestos defectos alegados.

Expresan que la instalación eléctrica del edificio se realizó cumpliendo con la normativa técnica, de manera adecuada y sin que presente ningún defecto, al punto que cuenta con todas las mantenciones exigidas. Así lo demuestran los Certificados de Inscripción de Instalación Eléctrica Interior emitidos por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles y el Informe Técnico independiente de la empresa Emaresa, consignando que en este sentido, el reclamo debe ser rechazado porque el defecto alegado no existe y ni siquiera existía al momento en que los demandantes iniciaron este procedimiento.

III.- Supuestos defectos en las áreas comunes del edificio.

Sostienen que los demandantes reconocen formalmente que no tienen legitimación activa para demandar por las áreas comunes del Edificio, pero igualmente solicitaron, para sí, una indemnización por instalaciones comunes, que resulta absolutamente improcedente. Así por ejemplo, las luces de emergencia y sensores de movimiento están funcionando en todos los pisos y escaleras de emergencia del Edificio; y bastaría con cambiar la ampolleta en el evento que alguna de ellas deje de funcionar.



IV.- Los demás reclamos alegados por los demandantes son absolutamente improcedentes.

Expresan que los demandantes también solicitaron una indemnización por una supuesta devaluación de sus departamentos, porque algunas propiedades supuestamente no se habrían podido arrendar y finalmente por concepto de daño moral, refiriendo que se trata de reclamos que son absolutamente improcedentes y que deben ser rechazados, atendidas las siguientes razones:

i.- Respecto de la supuesta devaluación de los departamentos: La demanda debe ser rechazada porque no es efectivo que las propiedades hayan experimentado una baja en su valor comercial. Por el contrario, los departamentos ubicados en el Edificio Tantum han incrementado su valor y actualmente se cotizan a un precio superior al pagado por los demandantes.

Señalan que por lo demás, la demanda fue mal planteada y debe ser rechazada porque no especificó los supuestos daños que alega para cada uno de los departamentos. De hecho, la demanda es derechamente insuficiente porque solicitó una misma cantidad de dinero para todos los demandantes, en circunstancias que los departamentos presentan distintas características en cuanto a su metraje, orientación y altura, que evidentemente inciden en su valor.

Por lo mismo, la contraria jamás podrá probar la existencia del daño ni su cuantía, así como tampoco la relación de causalidad con los hechos que invocó en su demanda.

ii.- Respecto del lucro cesante demandado porque los defectos alegados supuestamente habrían impedido arrendar algunos departamentos: Este reclamo es igualmente improcedente, toda vez que existen antecedentes que demuestran que algunos de los demandantes sí han arrendados sus propiedades y que otros viven en el Edificio.

Señalan que adicionalmente, la demanda también debe ser rechazada en este punto, ya que la contraria solicitó la misma cantidad de dinero para todos, aun cuando en el mismo escrito reconoció que la situación sólo habría afectado a algunos demandantes.

Por lo mismo, los demandantes jamás podrán probar la existencia del daño ni su cuantía, así como tampoco la relación de causalidad con los hechos que invocaron en su presentación.



iii.- Respecto del daño moral alegado: La demanda debe ser rechazada porque los reclamos planteados por la contraria son absolutamente improcedentes. De hecho, según fue explicado, los demandantes serían los únicos responsables de que eventualmente pudiese existir algún asunto menor de postventa en sus departamentos, toda vez que arbitrariamente han rechazado que las demandadas ingresen a sus propiedades.

IV) Los demandantes abultaron excesivamente su demanda.

Expresan que ya se ha explicado que la demanda presentada en contra de Geomar y Novatec debe ser rechazada, porque fue mal planteada y porque los supuestos defectos alegados son absolutamente improcedentes y según se analiza, los reclamos de los demandantes fueron además excesivamente abultados, al punto que la demanda supera por mucho el valor que realmente costaría ejecutar los trabajos.

Expresan que en este sentido, no deja de sorprender el comportamiento estratégico de la contraria, que solicitan al Tribunal que se les pagara una cantidad exorbitante de dinero por defectos que no existen, precisamente porque estaban conscientes de que no sería un "buen negocio" solicitar que sus representadas ejecutaran dichos trabajos. No por nada, los demandantes han negado sistemáticamente el ingreso a sus propiedades y han impedido arbitrariamente que se revise la situación real de sus departamentos.

1.- El costo de reparación de los departamentos jamás podría alcanzar el monto demandado.

Indican que la contraria solicitó un monto total de UF 14.600 por los supuestos defectos que alegó en los departamentos, sin ninguna fundamentación y distinguiendo entre la suma individual de UF 2.700 y UF 1.900 dependiendo del departamento. Pues bien, más allá de que los reclamos son improcedentes en su mérito, lo cierto es que la estimación del costo de la reparación de los departamentos es manifiestamente excesiva y carece de toda justificación.

2.- El costo de reparación de las instalaciones comunes también es excesivo.

Señalan que la contraria demandó UF 42.700 por los supuestos defectos en las instalaciones comunes del Edificio, distinguiendo entre la reparación de los ascensores (UF 19.000), del proyecto sanitario (UF 10.500) y del sistema eléctrico (UF 13.200).



Sin perjuicio que los supuestos defectos no existen y que la contraria carece de legitimación activa para reclamar por los bienes, instalaciones y espacios comunes del Edificio, hacen presente que los montos demandados son absolutamente excesivos.

3.- Los departamentos han aumentado su valor comercial.

Exponen que la contraria demandó en total UF 12.000 por una supuesta devaluación de los departamentos, alegando que cada uno de los demandantes supuestamente habría experimentado un perjuicio de UF 2.000 respecto de su propiedad, añadiendo que según fue explicado, dicho reclamo es absolutamente improcedente porque las propiedades ubicadas en el Edificio Tantum han experimentado un aumento en su valor comercial y no han sufrido devaluación alguna. Adicionalmente, resulta evidente que la demanda de la contraria debe ser rechazada y que fue excesivamente abultada, ya que el monto demandado constituye más de un 30% del precio de lista de los departamentos, y como si lo anterior no fuese suficiente, la estimación de los demandantes (de UF 2.000 para cada uno) convenientemente omitió que las propiedades presentan diferentes valores dependiendo de su metraje, orientación y altura.

4.- El lucro cesante por concepto de arriendo no se condice con la realidad comercial.

Exponen que la contraria demandó un total de UF 6.120, esto es, UF 1.020 para cada demandante, porque supuestamente los defectos alegados habrían impedido arrendar los departamentos, consignando que más allá de que existen antecedentes que demuestran que algunos demandantes viven en sus departamentos y que otros los han arrendado sin inconvenientes, lo cierto es que resulta derechamente inadmisibile que los demandantes exijan una suma común si en su propio escrito reconocieron que la situación no los afectaría a todos. Adicionalmente, hacen presente que el monto solicitado para cada departamento es excesivo y desproporcionado, al punto que jamás podría alcanzarse dicha suma, ni aun arrendando los departamentos al valor diario que se obtiene en temporada alta.

5.- El daño moral no sólo es improcedente, sino que además fue excesivamente estimado.

Según se ha explicado detalladamente en esta presentación, el daño moral reclamado necesariamente debe ser rechazado, ya que la situación real de los departamentos y del Edificio es diametralmente distinta a la que alegaron los



demandantes en su presentación. Sin perjuicio de lo anterior, es importante hacer presente que el reclamo formulado por este concepto y que asciende a la suma total de UF 3.241,8 (UF 540,3 para cada demandante), es absolutamente excesivo y jamás podrá ser acreditado.

Vigésimo: Réplica. Con fecha 10 de junio de 2017, folio 31, la parte demandante evacuó el trámite de la réplica respondiendo a los argumentos presentados por las demandadas en su escrito de contestación.

1.- Señalan que la acción interpuesta en autos es de indemnización de perjuicios por la responsabilidad de las demandadas, conforme el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Exponen que el primer capítulo de la contestación intenta socavar la acción en base a argumentos fundados en el número de propietarios y la apelación a una ausencia de un interés colectivo, consignando que así, debe recordarse que la demanda fue interpuesta en virtud del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”), por los graves defectos de construcción presentados en los departamentos de sus representados y en el Edificio Tantum, ubicado en la comuna de Concón.

Expresa que en efecto, esta norma indica que el propietario primer vendedor de una construcción (Inmobiliaria Geomar Cuatro S.A.) “será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella...”, mientras que los constructores (Constructora Novatec S.A.) “serán responsables de las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por los subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos...” .

Señalan que la acción interpuesta es la que corresponde ejercer conforme a la ley, debiendo las demandadas responder de las fallas de construcción alegadas, así como de los perjuicios generados a sus representados, agregando que el procedimiento conforme al cual se conoce de este tipo de responsabilidades está reglamentado en el artículo 19 de la LGUC. Esta norma indica en el inciso tercero que cuando el inmueble comparta un mismo permiso de edificación y la demanda sea presentada por a lo menos seis propietarios, será aplicable el procedimiento establecido en el párrafo 2° de Título IV de la Ley N° 19.496, con las salvedades ahí expresadas.

Indican que como sus representados son seis y sus departamentos fueron contruidos al alero del mismo permiso de edificación, la demanda fue interpuesta



bajo el procedimiento legal dispuesto en el mencionado artículo 19 de la LGUC y en la Ley 19.946. Sin perjuicio de lo anterior, se le dio una tramitación de juicio de ordinario, cuestión que solicitaron que fuese corregida.

Señalan que dicho todo lo anterior, si la contraparte tenía algún reclamo respecto del procedimiento aplicable por considerar que no se cumplía con alguno de los requisitos del artículo 19, inciso tercero, de la LGUC (por ejemplo, por cuanto la demanda fue interpuesta por un número menor de propietarios) podía interponer excepciones dilatorias o promover algún incidente de previo y especial pronunciamiento para que se corrigiera. En este sentido, el artículo 303 N° 6 del Código de Procedimiento Civil dispone que son admisibles como excepciones dilatorias aquellas que “se refieran a la corrección del procedimiento” .

Sin embargo, las demandadas no han solicitado la corrección del procedimiento y así las cosas, resulta difícil entender cuáles serían “los graves errores procesales” que denuncian, pero que han preferido no alegar en la forma que corresponde. Lo cierto es que, intentar enervar el fondo de la acción por la vía de reclamar cuestiones procedimentales es improcedente, por cuanto la acción interpuesta es la que corresponde por ley a sus representantes y los hechos en que se funda son efectivos.

Exponen que con respecto a que supuestamente no se cumpliría con las exigencias del artículo 50 y del literal (c) del artículo 51 de la Ley 19.496, basta con reiterar que se ejercieron las acciones dispuestas en la LGUC conforme el procedimiento que la misma ley dispone aplicable. En cualquier caso, claramente hay un interés común entre todos sus representados, y es obtener la indemnización de los daños provocados por las fallas constructivas presentes en sus departamentos, las que son de única y exclusiva responsabilidad de Inmobiliaria Geomar Cuatro S.A. y de Constructora Novatec S.A.

Señalan que los defectos constructivos y daños presentes en los departamentos de los propietarios fueron correctamente indicadas y especificada en la demanda, por lo que la alegación de la falta de especificidad que legitime un interés común carece de sentido, añadiendo que a tal punto fueron especificados los daños, que las demandadas pudieron contestar la demanda, negándolos o atribuyéndolos a otras causas. Los daños y defectos constructivos serán acreditados en la oportunidad procesal que corresponde.



2.- Expresan que se interpusieron acciones distintas en contra de Inmobiliaria Geomar Cuatro S.A. y de Constructora Novatec S.A.

Sostienen que en la contestación a la demanda se indica que se ejerció una única acción en contra de Constructora Novatec S.A. e Inmobiliaria Geomar Cuatro S.A., lo que califica de un grave error procesal, consignando que la verdad, es que se interpusieron dos acciones, ambas contenidas en el artículo 18 de la LGUC. Una en contra de Inmobiliaria Geomar Cuatro S.A. en su calidad de propietario primer vendedor de los departamentos que hoy día pertenecen a sus representados, la segunda en contra de Constructora Novatec S.A. en su calidad de constructor de los mismos departamentos, citando parte de la demanda al respecto y de esto queda claro que se dedujeron dos acciones contra dos personas distintas en una misma demanda, por cuanto, conforme la LGUC, ambas son responsables de los graves defectos constructivos presentes en los departamentos que mis representados tienen en el Edificio Tantum. La primera de ellas, Inmobiliaria Geomar Cuatro S.A., es responsable en su calidad de primer vendedor del inmueble. La segunda, Constructora Novatec S.A., en su calidad de constructor.

3.- Los defectos constructivos presentes en el Edificio Tantum y en los departamentos de sus representados existen y no han sido reparados.

Indican que el segundo y tercer capítulo de la contestación intenta negar los daños, indicando que el Edificio Tantum es un proyecto de primer nivel, que fue correctamente diseñado y construido, que se dio respuesta a los requerimientos de postventa y que los defectos alegados corresponden a problemas de mantenimiento del Edificio o temas menores de postventa que fueron atendidos.

Señalan que al respecto, el proyecto para la construcción del Edificio Tantum fue efectivamente vendido como si fuera uno de primer nivel, lo que lo demuestra el alto valor de los departamentos y las promesas de que serían viviendas de alto estándar. Sin embargo, la promesa de una vivienda de alto estándar no se cumplió y sus representados llevan ya casi dos años siendo dueños de departamentos con precaria habitabilidad. La responsabilidad de ello únicamente es de las demandadas.

Indican que los defectos constructivos alegados en la demanda se fueron presentando en sus departamentos después de que fueron entregadas a sus representados. Por lo tanto, las fotografías que muestra la contestación de la



demanda y que datan de abril de 2015, o el hecho de que se haya otorgado la recepción municipal del Edificio Tantum son irrelevantes.

Sostiene que desde que se comenzaron a presentar los defectos alegados en la demanda sus representados se comunicaron con la Inmobiliaria Geomar Cuatro S.A. para que se efectuaran las reparaciones del caso. Como se indicó en la demanda, lejos de repararse estas fallas constructivas, se realizaron intentos de reparaciones meramente cosméticos que no atacaron el problema existente. Así, por ejemplo, frente a los reclamos de sus representados en los baños de los departamentos, las demandadas simplemente volvieron a pintar la zona donde se percibían muestras de humedad, pero como el problema era de impermeabilización, de falla de materiales o de la instalación deficiente de equipos en todos los departamentos del Edificio, los problemas de humedad volvían a presentarse tan solo días después, por lo tanto, las fotografías supuestamente actuales que las demandadas presentan en su contestación bien pueden dar cuenta de un momento inmediatamente posterior a la ejecución de labores cosméticas de pintura, pero no del verdadero estado del Edificio ni menos del estado actual de los departamentos de sus representados.

Señalan que por otra parte, los daños de los departamentos cuya reparación se demanda no constituyen “asuntos menores de postventa”, como mañosamente los califican las demandadas. Todos ellos son problemas que afectan seriamente la habitabilidad y las condiciones de servicio de los inmuebles adquiridos por sus representados. El intento de las demandadas de minimizarlos o de calificarlos como menores, así como la ausencia de cualquier autocrítica de las demandadas sólo muestra la indolencia y falta de profesionalismo con que han actuado.

Exponen que justamente por las deficiencias presentadas desde un inicio en los departamentos de sus representados, de numerosas reparaciones infructuosas y de la falta de una respuesta seria que ofreciera garantías de que los departamentos iban a ser correctamente reparados por parte de las demandadas, es que se interpuso esta demanda. Al respecto, cabe destacar que la demanda fue interpuesta un año y medio después de que los departamentos comenzaran a entregarse.

Indican que en cualquier caso, no son sus representadas quienes deben explicar los motivos por los cuales prefieren que se les indemnice por los daños para que puedan encargarse de las reparaciones necesarias para que puedan utilizar los departamentos bajo las condiciones ofrecidas y sin defectos constructivos. Eran las



demandadas las que tenían la obligación de entregar un Edificio con departamentos terminados a sus representados conforme a lo dispuesto en sus contratos de compraventa y la normativa técnica, y no un Edificio que ha debido ser intervenido numerosas veces y durante largo tiempo con posterioridad a su entrega. Si los defectos son inexistentes, cabe preguntarse por qué las demandadas continúan hasta el día de hoy efectuando reparaciones.

Señalan que por otro lado, es totalmente falso que con la demanda se pretenda obtener abultadas indemnizaciones que no les corresponde a sus representados, sus representados únicamente buscan que se les indemnice por las reparaciones que ellos hicieron, o que tendrán que hacer en sus departamentos e instalaciones, además de los otros daños causados por no haber podido habitar en los departamentos que les prometieron sino en unos dañados.

Exponen que finalmente, en relación a los daños de las instalaciones del Edificio, tales como ascensores, bombas de agua, calderas, sistema eléctrico y climatización, la legitimidad de sus representados para demandar como indemnización el costo de su reparación nace del hecho de que su correcto funcionamiento es esencial para la habitabilidad de los departamentos. En efecto, si los ascensores no funcionan, la habitabilidad de un departamento en el piso 25, por ejemplo, se torna imposible. Lo mismo ocurre si los departamentos presentan continuas fallas eléctricas, suministro discontinuo de agua potable por una instalación fallida de las bombas o simplemente no cuentan con agua caliente. Al igual que en los otros defectos constructivos alegados, las demandadas han hecho intentos de reparación totalmente infructuosos, lo que se evidencia con las continuas fallas que continúan hasta el día de hoy.

Vigésimo Primero: Dúplica. Con fecha 14 de junio de 2017, folio 33, la parte demandada evacua la dúplica, señalando que la simple lectura del escrito de réplica presentado por los demandantes confirma que sus reclamos son insostenibles y no . aportó absolutamente nada al proceso. Y en seguida, reitera los argumentos de su contestación.

Vigésimo Segundo: Que con fecha 18 de agosto de 2017, folio 42, se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos sobre los que esta debía recaer, lo siguientes:



1° .- Efectividad de ser los actores propietarios de departamentos del Condominio Edificio Tatum de la ciudad de Concón. Circunstancias de hecho que acrediten el dominio.

2° .- Efectividad que el Condominio Edificio Tatum de la ciudad de Concón, presenta fallas y defectos en departamentos, estacionamientos y bodegas. Naturaleza de dichos defectos y si ellos provienen de la construcción del edificio o por el contrario son deterioros propios de la falta de mantención.

3° .- Efectividad que el Condominio Edificio Tatum de la ciudad de Concón, presenta fallas y defectos en ascensores, calderas, bombas de agua, tuberías y medidores de agua, sistema de climatización e instalaciones eléctricas. Naturaleza de dichos defectos y si ellos provienen de la construcción del edificio o por el contrario son deterioros propios de la falta de mantención.

4° .- Efectividad que el Condominio Edificio Tatum de la ciudad de Concón, presenta fallas y defectos en las áreas comunes. Naturaleza de dichos defectos y si ellos provienen de la construcción del edificio o por el contrario son deterioros propios de la falta de mantención.

5° .- Condiciones de los departamentos ofrecidos en la publicidad efectuada por el primer vendedor. Metraje de los departamentos ofrecidos y metraje real de los departamentos entregados.

6° .- Costo de reparación de los defectos y fallas denunciados.

7° .- Efectividad de haber sufrido una devaluación los departamentos de los actores a raíz de los defectos y fallas constructivas alegadas por su parte. Valor de compra y valor actual de los mismos.

8° .- Efectividad de haber sufrido los actores lucro cesante. Origen y monto del mismo.

9° .- Efectividad de haber sufrido los actores de un daño moral a consecuencia de las fallas y defectos constructivos denunciados.

Vigésimo Tercero: Prueba de la parte demandante. En orden a acreditar los hechos en que fundamenta su pretensión los actores rindieron la siguiente prueba:

A) Documental:



1.-Acta Notarial del Notario Público de Concón, don Eugenio Alberto Gaete González, de fecha 21 de junio de 2016, por el cual constata la situación y estado del Edificio Tantom y se adjunta Informe de revisión del Edificio Habitacional Tantom, elaborado por Juan C. Imboden A. & Guillermo Ruiz R. Asociados, en que se consigna en la Conclusión Final que independientemente de todo lo que hemos informado es imprescindible que se le solicite a la Inmobiliaria y Constructora, informe completos de cada procedimiento, materiales, personal y subcontratistas, ocupados en las reparaciones; el responsable de cada una de ellas y quién lo controlará.

Todos los problemas particulares de cada departamento, deben ser reclamados por cada propietario, a la Inmobiliaria, (vía Post-Venta), y/o a la Constructora través de la Administración y/o hacer la demanda legal que corresponda. Fallas que además denotan y confirman lo ya señalado respecto de la falta de control y calidad en el proceso de construcción, inspección y recepción de la obra.

Por otro lado, los detalles detectados de las Áreas Comunes, deben ser exigibles, de la misma manera indicada, por parte de la Administración, a que la Inmobiliaria los repare.

Debemos destacar que esta cantidad de filtraciones y/o reparaciones, unas sobre otras, van generando una mala calidad final del producto: en muros, cielos, shafts y otros; al incorporar hongos por la humedad, fisuras y fallas en los encuentros de materiales, corte de sellos y burletes, socavación de rellenos, etc., y obviamente en la calidad del Edificio; documento que consta en la Custodia n° 102-2018 de este Tribunal.

2.- Cotización 1531-(5/12/2016), de fecha 4 de enero de 2018, emitida de Esencial Constructora E.I.R.L, suscrito por don Alejandro Aranda Chepillo respecto del departamento 11, 51 y 101 solicitado por cliente Edificio Tantom Propietarios, por un total de 3204,33 UF; documento acompañado en presentación de fecha 17 de enero de 2018, folio 92.

3.- Cotización 1532-(5/12/2016), de fecha 4 de enero de 2018, emitida de Esencial Constructora E.I.R.L, suscrito por don Alejandro Aranda Chepillo respecto del departamento 153 y 253, solicitado por



cliente Edificio Tantum Propietarios, por un total de 3.208,23 UF; documento acompañado en presentación de fecha 17 de enero de 2018, folio 92.

4.- Cotización 1533-(5/12/2016), de fecha 4 de enero de 2018, emitida de Esencial Constructora E.I.R.L, suscrito por don Alejandro Aranda Chepillo respecto del departamento 32 y 202, solicitado por cliente Edificio Tantum Propietarios, por un total de 2268,66 UF; documento acompañado en presentación de fecha 17 de enero de 2018, folio 92.

5.- Cotización 1534-(5/12/2016), de fecha 4 de enero de 2018, emitida de Esencial Constructora E.I.R.L, suscrito por don Alejandro Aranda Chepillo respecto de Reparaciones, solicitado por cliente Edificio Tantum Propietarios, por un total de 50.813 UF; documento acompañado en presentación de fecha 17 de enero de 2018, folio 92.

6.- Copia de documento singularizado como “Edificio Tantum/ Costa de Montemar/Concon” , de Inmobiliaria Aconcagua; documento acompañado en presentación de fecha 17 de enero de 2018, folio 92.

7.- Copia de escritura pública protocolizada bajo el repertorio N° 1.762-2015, en la Notaría de Santiago de doña Valeria Ronchera Flores, de fecha 9 de marzo de 2015. La cual contiene el Reglamento de Copropiedad Condominio Edificio Tantum Lote Uno D Uno; documento acompañado en presentación de fecha 17 de enero de 2018, folio 92.

8.- Documento denominado “Informe de Inspección DP 101”, emitido por la empresa TuCasaOk con fecha 08 de junio de 2016, respecto del departamento 101 Edificio Tantum, consignándose lo siguiente como Conclusiones y Sugerencias: i) En general el departamento no se encuentra en buenas condiciones, las terminaciones e instalaciones están mal ejecutadas; ii) De todas las observaciones descritas en el informe, el propietario puede pedir la reparación de todos los puntos que le parezcan importantes ya que están dentro de las garantías asociadas a la compra. El propietario puede rechazar los arreglos propuestos y solicitar que se realicen todas las veces que sea necesario, siempre y cuando estén dentro del manual de tolerancias que rige actualmente; iii) En el ítem observaciones, se sugieren reparaciones o cambios, según corresponda. Es responsabilidad de la inmobiliaria presentar las soluciones a todas las



observaciones provistas, independiente de lo indicado en este informe; iv) Si alguna observación descrita en este informe no puede ser resuelta 100 % ya que su solución podría traer más problemas. Es recomendable dejar el elemento como está y llegar a un acuerdo entre las partes; v) En el informe encontrarás con rojo los puntos que nos parecen deberían reparar y no deberías dejar pasar entre ellos: Porcelanatos soplados, desnivelados y con piquetes, vidrios de ventanas con piquetes y rayas, Ventanas con sellos mal ejecutados, filtraciones de aire, mala instalación de burletes y falta de fijaciones, Cielo con manchas de hongos, Fragüe sucio, disparejo y con manchas de humedad, Zócalo de PVC supe sobre ventanal de living, Tablero produce corte con estufas, lámparas de pasillo en dormitorio principal y con lámpara de logia, Filtraciones sanitarias, Filtraciones provenientes desde la cubierta, se recomienda impermeabilizar toda la losa, con un retorno mínimo de 30 cm, esto realizado por un especialista en el área, Barandas de terraza mal ejecutadas, Se cortó el agua en edificio al momento de la inspección ya que estaban revisando las calderas; vi) Se recomienda control municipal sobre el edificio debido a la cercanía de la grúa, según artículo 5.8.1 de la OGUC; vii) Se recomienda regularización municipal para la Recepción Parcial según artículo 5.1.23 de la OGUC; viii) El departamento se encuentra en garantía por lo que se debe exigir la reparación de todo lo mencionado anteriormente; documento acompañado en presentación de fecha 17 de enero de 2018, folio 93.

9.- Documento denominado “Informe de Inspección DP 11” , emitido por la empresa TuCasaOk con fecha 08 de junio de 2016, respecto del departamento 11 Edificio Tantum, consignándose lo siguiente como Conclusiones y Sugerencias: i) En general el departamento no se encuentra en buenas condiciones, las terminaciones e instalaciones están mal ejecutadas; ii) De todas las observaciones descritas en el informe, el propietario puede pedir la reparación de todos los puntos que le parezcan importantes ya que están dentro de las garantías asociadas a la compra. El propietario puede rechazar los arreglos propuestos y solicitar que se realicen todas las veces que sea necesario, siempre y cuando estén dentro del manual de tolerancias que rige actualmente; iii) En el ítem observaciones, se sugieren reparaciones o cambios, según corresponda. Es



responsabilidad de la inmobiliaria presentar las soluciones a todas las observaciones provistas, independiente de lo indicado en este informe; iv) Si alguna observación descrita en este informe no puede ser resuelta 100 % ya que su solución podría traer más problemas. Es recomendable dejar el elemento como está y llegar a un acuerdo entre las partes; v) En el informe encontrarás con rojo los puntos que nos parecen deberían reparar y no deberías dejar pasar entre ellos: Porcelanatos soplados, con piquetes, desnivelados y con diferencia de tonos, Vidrios de ventanas con rayas y piquetes, Ventanas con sellos mal ejecutados, filtraciones de aire, mala instalación de burletes, tornillos oxidados, Muros y cielos con manchas de hongos, Fragué sucio, disparejo y con manchas de humedad, Zócalo de pvc supe sobre ventanal de living, Filtraciones sanitarias, Filtraciones provenientes de pisos superiores en terrazas, Barandas de terraza mal ejecutadas con elementos faltantes y sellos cortados. Todas las reparaciones deben hacerse una vez cambiados todos los elementos efectuados y esperar un tiempo prudente de ventilación y secado; vi) Se recomienda control municipal sobre el edificio debido a la cercanía de la grúa, según artículo 5.8.1 de la OGUC; vii) Se recomienda regularización municipal para la Recepción Parcial según artículo 5.1.23 de la OGUC; viii) El departamento se encuentra en garantía por lo que se debe exigir la reparación de todo lo mencionado anteriormente; documento acompañado en presentación de fecha 17 de enero de 2018, folio 93.

10.- Documento denominado "Informe de Inspección DP 153", emitido por la empresa TuCasaOk con fecha 09 de mayo de 2016, respecto del departamento 153 Edificio Tantum, consignándose lo siguiente como Conclusiones y Sugerencias: i) En general el departamento no se encuentra en buenas condiciones, las terminaciones e instalaciones están mal ejecutadas; ii) De todas las observaciones descritas en el informe, el propietario puede pedir la reparación de todos los puntos que le parezcan importantes ya que están dentro de las garantías asociadas a la compra. El propietario puede rechazar los arreglos propuestos y solicitar que se realicen todas las veces que sea necesario, siempre y cuando estén dentro del manual de tolerancias que rige actualmente; iii) En el ítem observaciones, se sugieren reparaciones o cambios, según corresponda. Es



responsabilidad de la inmobiliaria presentar las soluciones a todas las observaciones provistas, independiente de lo indicado en este informe; iv) Si alguna observación descrita en este informe no puede ser resuelta 100% ya que su solución podría traer más problemas. Es recomendable dejar el elemento como está y llegar a un acuerdo entre las partes; v) En el informe encontrarás con rojo los puntos que nos parecen deberían reparar y no deberías dejar pasar entre ellos: Porcelanatos soplados, con piquetes, desnivelados y con diferencia de tonos, Vidrios de ventanas con rayas y piquetes, Ventanas con sellos mal ejecutados, filtraciones de aire, mala instalación de burletes, tornillos oxidados, Fragüe sucio, disparejo y con manchas de humedad, El departamento no incluye la terraza lateral, la cual está en el anuncio publicitario, Zócalo de PVC supe sobre ventanal de living, Filtraciones sanitarias, Filtraciones provenientes de pisos superiores en terrazas, Barandas de terraza mal ejecutadas; vi) Se recomienda control municipal sobre el edificio debido a la cercanía de la grúa, según artículo 5.8.1 de la OGUC.; vii) Se recomienda regularización municipal para la Recepción Parcial según artículo 5.1.23 de la OGUC; viii) El departamento se encuentra en garantía por lo que se debe exigir la reparación de todo lo mencionado anteriormente.

11.- Documento denominado "Informe de Inspección DP 32", emitido por la empresa TuCasaOk con fecha 10 de mayo de 2016, respecto del departamento 32 Edificio Tantum, consignándose lo siguiente como Conclusiones y Sugerencias: i) En general el departamento no se encuentra en buenas condiciones, las terminaciones e instalaciones están mal ejecutadas; ii) De todas las observaciones descritas en el informe, el propietario puede pedir la reparación de todos los puntos que le parezcan importantes ya que están dentro de las garantías asociadas a la compra. El propietario puede rechazar los arreglos propuestos y solicitar que se realicen todas las veces que sea necesario, siempre y cuando estén dentro del manual de tolerancias que rige actualmente; iii) En el ítem observaciones, se sugieren reparaciones o cambios, según corresponda. Es responsabilidad de la inmobiliaria presentar las soluciones a todas las observaciones provistas, independiente de lo indicado en este informe; iv) Si alguna observación descrita en este informe no puede ser resuelta 100%



ya que su solución podría traer más problemas. Es recomendable dejar el elemento como está y llegar a un acuerdo entre las partes; v) En el informe encontrarás con rojo los puntos que nos parecen deberían reparar y no deberías dejar pasar entre ellos: Porcelanatos sopladados, desnivelados y con diferencia de tonos, vidrios de ventanas con rayas y piquetes, Ventanas con sellos mal ejecutados, filtraciones de aire, mala instalación de burletes, tornillos oxidados, Muros y cielos con manchas de hongos, Fragüe sucio, disparejo y con manchas de humedad, Zócalo de PVC supe sobre ventanal de living, Filtraciones sanitarias, Extracción forzada de baño 2 con ingreso de malos olores, Filtraciones provenientes de pisos superiores en terrazas, Barandas de terraza mal ejecutadas, Piso desnivelado; vi) Se recomienda control municipal sobre el edificio debido a la cercanía de la grúa, según artículo 5.8.1 de la OGUC; vii) Se recomienda regularización municipal para la Recepción Parcial según artículo 5.1.23 de la OGUC; viii) El departamento se encuentra en garantía por lo que se debe exigir la reparación de todo lo mencionado anteriormente; documento acompañado en presentación de fecha 17 de enero de 2018, folio 93.

12.- Documento denominado “Informe de Inspección DP 253” , emitido por la empresa TuCasaOk con fecha 09 de mayo de 2016, respecto del departamento 253 Edificio Tantum, consignándose lo siguiente como Conclusiones y Sugerencias: i) En general el departamento no se encuentra en buenas condiciones, las terminaciones e instalaciones están mal ejecutadas; ii) De todas las observaciones descritas en el informe, el propietario puede pedir la reparación de todos los puntos que le parezcan importantes ya que están dentro de las garantías asociadas a la compra. El propietario puede rechazar los arreglos propuestos y solicitar que se realicen todas las veces que sea necesario, siempre y cuando estén dentro del manual de tolerancias que rige actualmente; iii) En el ítem observaciones, se sugieren reparaciones o cambios, según corresponda. Es responsabilidad de la inmobiliaria presentarlas soluciones a todas las observaciones provistas, independiente de lo indicado en este informe; iv) Si alguna observación descrita en este informe no puede ser resuelta 100% ya que su solución podría traer más problemas. Es recomendable dejar el elemento como está y llegar a un acuerdo entre las partes; v) En el



informe encontrarás con rojo los puntos que nos parecen deberían reparar y no deberías dejar pasar entre ellos: Porcelanatos soplados, con piquetes, desnivelados y con diferencia de tonos, vidrios de ventanas con rayas y piquetes, Ventanas con sellos mal ejecutados, filtraciones de aire, mala instalación de burletes tornillos oxidados, Fragüe sucio, disparateo y con manchas de humedad, El departamento no incluye la terraza lateral, la cual está en el anuncio publicitario, Zócalo de pvc supe sobre ventanal de living, Filtraciones sanitarias, Filtraciones provenientes de pisos superiores de las terrazas y cubierta. Se recomienda impermeabilizar de manera correcta asegurando el estancamiento del agua y su escurrimiento hacia las bajadas de agua y gárgolas según corresponda, Barandas de terraza mal ejecutadas; vi) Se recomienda control municipal sobre el edificio debido a la cercanía de la grúa, según artículo 5.8.1 de la OGUC.; vii) Se recomienda regularización municipal para la Recepción Parcial según artículo 5.1.23 de la OGUC; viii) El departamento se encuentra en garantía por lo que se debe exigir la reparación de todo lo mencionado anteriormente; documento acompañado en presentación de fecha 17 de enero de 2018, folio 93.

13.- Copia autorizada ante Notario de las Bitácora N° 1 y N° 3 del Condominio Edificio Tantum de la comuna de Concón; documentos acompañados en presentación de fecha 17 de enero de 2018, folio 95.

B) documentos electrónicos: Con fecha 02 de abril de 2018, se realiza la percepción de los archivos guardados en un pendrive de custodia N° el que contiene 28 elementos:

1) 7 Documentos de Word, titulados “Actas de reunión”, de los Números 4 al 10 y otro documento de Word titulado “Acta reunión 26 Abril 2016 rev MAA rev PL”, que contiene una minuta de la reunión celebrada con esa fecha.

2) 1 Documento de Excel titulado “Programación Shower”, que contiene 2 pestañas con programación y descripción del trabajo.

3) 18 Archivos de pdf con correos electrónicos. Los archivos señalados en este número se nombran de la siguiente manera:

- Borrador acta reunión Tantum 26 Abril 2016.
- Comunicado Tantum 17 de junio.



- Corte de agua en edificio Tantum.
- PLAN TANTUM
- RE_ Arreglos Dpto. 82 Tantum
- RE_ Incumplimientos TANTUM
- RE_ REUNION COMITE DE REPARACIONES TANTUM 02-09-16.
- RE_ REUNION COMITE DE REPARACIONES TANTUM 05-08-16.
- RE_REUNION COMITE DE REPARACIONES TANTUM 12-08-16.
- RE_REUNION COMITE DE REPARACIONES TANTUM 19-08-16.
- RE_REUNION COMITE DE REPARACIONES TANTUM 22-07-16.
- RE_REUNION COMITE DE REPARACIONES TANTUM 26-08-16.
- RE_REUNION COMITE DE REPARACIONES TANTUM 29-07-16.
- RE_ Trabajos pendiente departamento.
- RV_CORTES DE AGUA PARCIAL Y_0 GENERAL.
- TANTUM RE_ Filtraciones lluvia fin de semana.
- Trabajos pendiente departamento.
- Visita terraza.

4) 1 Documento de PDF, refiere al comunicado de fecha 18 de junio de 2016 a los Señores Condominio Edificio Tantum Torre A de Inmobiliaria Aconcagua (Comunicado Tantum 18 Junio 2016).

C) Testimonial: Que la parte demandante también rindió prueba testimonial, la que se llevó a efecto en audiencias de fecha 15 de enero de 2018, folio 85, 16 de enero de 2018, folio 99, 26 de marzo de 2018, folio 194, y 27 de marzo de 2018, folio 171, consistente en las deposiciones de doña Noelia Soledad Suarez, Juan Carlos Imboden Anwandter, Guillermo Ruiz Rodrigo, Jaime Castillo López, Manuela Ignacia Maturana Streeter y Alejandro Alberto Aranda Chepillo, quienes previamente juramentados e interrogados en forma legal, en síntesis expusieron:

1.- Noelia Soledad Suarez, interrogada al punto octavo de la interlocutoria de prueba, señala que es efectivo. El Sr. Pablo Morbiducci dueño del departamento, de haber dejado de percibir por el no arriendo de su departamento por parte de su marido y ella. Debe comunicarse porque en marzo otra vez vence su alquiler y en caso de estar solucionado los temas con su departamento podrían mudarse al edificio Tantum, que en primera instancia no pudieron hacer efectivo por los problemas de humedad. En su segundo alquiler que fue marzo 2017 en el edificio



Cumbre de Edmundo Eluchans tampoco lo tenía resuelto, por lo que considera que es efectivo que ha dejado de percibir el lucro cesante esto es \$900.000 el valor inicial de arriendo más gastos comunes o incluidos, no lo recuerda.

Repreguntada la testigo señala que se comunicó con el Sr. Morbiducci para efectos del arriendo del departamento personalmente y por teléfono. Señala que en marzo 2016 se mudó a Chile, al mes tuvo problemas de humedad en el edificio Geomar 1, debía mudarse sí o sí. En una charla informal el Sr. Pablo Morbiducci mencionó que tenía un departamento, durante dos meses estuvieron comunicados entre cancelar su alquiler anterior y poder alquilar su departamento, para julio de ese mismo año no se pudo concretar, tuvo que alquilar en otro lado. La dueña de ese departamento decidió venderlo. Le avisó en diciembre de 2016 por lo que en enero y febrero, que eran los dos meses de aviso correspondientes al contrato, tuvo que buscar nuevamente departamento y estableció contacto con el Sr. Morbiducci, quién le informó que aún no estaba en condiciones óptimas para alquilar. En cada evento social o deportivo conversaban del tema, ella pregunta por su departamento y él pregunta por el suyo, por cómo vive en mi edificio. Lo vio por última vez en noviembre del año pasado, quedaron en que lo contactaba para marzo 2018 y ver si podían concretar el alquiler antes de renovar en el mismo edificio en el que está. Indica que no se pudo concretar el arriendo del departamento del Sr. Morbiducci porque la puerta del baño no cerraba, estaba hinchada con la humedad y pegado al baño tiene el dormitorio principal, que tenía problema de humedad en unión con el baño. Ellos venían de otro edificio con problemas de humedad y su marido decidió por la bebé que dormía con ellos, no alquilar. Quedaron a la espera y hubo una época que el edificio estaba solucionando y arreglando las cañerías, no recuerda la fecha, pero tenía ruidos de mantención de arreglos y por la incomodidad con la bebé decidieron no ir. Indica que respecto a la puerta hinchada y la humedad lo vio, estuvo ahí, y los ruidos de mantención fue comentado por el Sr. Morbiducci. Recorrieron el edificio en una de las visitas, tenía pérdidas en la piscina temperada y un ascensor no funcionaba, por lo que consultaron en conserjería y les dijeron a su marido y a ella, que el edificio se encontraba con trabajos de mantenimiento. Expone que esta visita fue en julio de 2016. Sostiene que el departamento del Sr. Morbiducci al que hizo referencia queda en Calle La Luna, no sabe la numeración, se veía desde su departamento anterior, Costas de Montemar. Primera línea, precioso. Se llama Tantum, había dos torres, una



terminada y estaban construyendo la del lado en esa misma época, bastante ruidoso. Indica que el departamento del Sr. Morbiducci al que ha hecho referencia, estaba en la torre terminada.

Contrainterrogada la testigo señala que cree que el departamento del Sr. Morbiducci está en el piso Quince, vio muchos departamentos. Señala que no ha ingresado a los departamentos de los demandantes señores Da Silva, Carcey, Songer, Gallardo y señora Trincado. Indica que no tiene idea si el Sr. Morbiducci no ha arrendado su departamento por un fin de semana o por periodos más largos. Señala que no tiene conocimientos técnicos para explicar las causas de la humedad en el departamento. Expone que el 2016 la mudanza fue casi de urgencia, vio muy pocos departamentos que cumplan con los requisitos que deseaban. Se terminaron mudando a la misma torre con la misma inmobiliaria, de urgencia. Para el arriendo de 2017 vio varios departamentos durante el verano que al final no arrendó por no cumplir con lo deseado. Señala que desconoce el estado actual del departamento del Sr. Morbiducci atendido que su última visita fue el 2016.

2.- Juan Carlos Imboden Anwandter, interrogado al punto segundo de la interlocutoria de prueba, señala que es efectivo. De la revisión que hicieron al edificio encontraron que habían detalles y fallas bastante importantes y que les hicieron emitir el informe en que hay fotos y detalles de los mismos. Todas esas fallas corresponden a mala ejecución de las distintas partidas de instalaciones y terminaciones. De acuerdo a lo que se le leyó, a la fecha del informe 21 o 24 de junio de 2016, no corresponden a deterioros propios de la falta de mantención. Lo declarado lo sabe porque se hicieron una serie de visitas para ir haciendo revisión de los distintos sectores del edificio, haciendo fotos y revisando planos y especificaciones técnicas del proyecto.

Repreguntado el testigo señala que con "partidas" se refiere a secciones en las que se divide el trabajo en su totalidad, por ejemplo, pavimento, pintura, quincallería, impermeabilización o instalaciones. Hay miles de más partidas, por ejemplo. Señala que el informe a que hizo referencia es el mismo que se le exhibe en este acto, adjunto al acta de 21 de junio de 16, bajo la custodia del Tribunal N° 102-2018.

Contrainterrogado el testigo expone que en la minuta adjunta al acta que se le exhibe, específicamente en la página 42, no consta su firma. Señala que todas las visitas al Edificio Tantum las hicieron, no se acuerda, su socio hizo la mayoría



de las visitas. Las visitas las hicieron entre abril y junio de 2016. Parte de esas visitas asistió con su socio, no recuerda exacto los números de los departamentos. La visita que claramente tiene es la del 6 de junio en que hizo revisión de climatización en cubierta y filtración en subterráneo y de otros problemas de instalaciones. Expresa que no tiene idea cuál es el estado actual del edificio Tantum y de los departamentos de los demandantes.

Interrogado al punto tercero de la interlocutoria de prueba, señala que es efectivo que el edificio Tantum presenta fallas y defectos a la fecha máxima del 6 de junio de 2016, en varias instalaciones como calderas, bombas de agua, tuberías, sistema de climatización, instalaciones eléctricas y algunas desajustes, que no son fallas totales, en ascensores y medidores de agua. La naturaleza de esos defectos corresponde a mala ejecución de esas instalaciones. Además, a esa fecha, y probablemente por efecto de lo expresado anteriormente, hubo deterioros propios de la falta de mantención a esa fecha.

Contrainterrogado el testigo expresa que a la fecha no le consta el estado actual de los ascensores, calderas, bombas de agua, tuberías, sistema de climatización, instalaciones eléctricas y medidores de agua del edificio Tantum.

Interrogado al punto cuarto de la interlocutoria de prueba, señala que es lo mismo del punto anterior. Es efectivo, el edificio Tantum presenta fallas y defectos en las áreas comunes. La naturaleza de esos defectos corresponde a la construcción del edificio, pero a la fecha de la inspección también había deterioros propios de la falta de mantención.

Repreguntado el testigo indica que con áreas comunes se refiere a subterráneos, estacionamiento exterior, algunos pasillos. Eso es lo que se recuerdo a la fecha.

Contrainterrogado el testigo expone que las instalaciones comunes no son lo mismo que las áreas comunes, son dos aspectos distintos. Existe instalaciones comunes en áreas comunes, que son las redes principales de los distintos servicios (agua, alcantarillado, electricidad, lo que se llama servicios, etc). Esas cosas van por pasillos, que son áreas comunes. Señala que a la fecha no tiene idea cuál es el estado actual del edificio Tantum.

3.- Guillermo Ruiz Rodrigo, interrogado al punto segundo de la interlocutoria de prueba, señala que es efectivo, en las visitas efectuadas las fallas y defectos en departamentos, estacionamientos, bodegas y áreas comunes,



instalaciones provenientes de la ejecución constructiva del edificio. Las fallas y defectos encontrados en las distintas visitas no eran por deterioros propios de la falta de mantención. Debido a que en el periodo de las visitas, fueron 7, desde finales de abril a principios de junio de 2016, el edificio se encontraba terminado y en uso de propietarios. Las fallas y defectos detectados no se pudo definir si eran por problemas de obra gruesa, instalaciones dentro de la obra gruesa y de otras obras constructivas no visibles tras la terminación de la ejecución de las terminaciones.

Le consta lo señalado debido a que en las visitas realizadas por su persona observó las distintas fallas y defectos, las que están informadas en Informe del mes de junio de 2016.

Repreguntado el testigo señala que el informe al que hizo referencia es el que se le exhibe en este acto, que se encuentra anexo al acta de fecha 21 de junio de 2016, custodia del Tribunal 102-2018 y reconoce como suya la firma contenida en la página 42 del documento señalado, custodia del Tribunal 102-2018.

Contrainterrogado el testigo expone que solo recuerda inspeccionar el departamento del señor Morbiducci, porque se visitaron varios más departamentos de más propietarios. Aclara que las visitas realizadas a los departamentos fueron inspectivas y aleatorias, dentro de las cuales se encontraba el departamento del señor Morbiducci. Se aclara que lo indicado en la tacha eran reuniones en recintos de áreas comunes del edificio por trabajo. Aclara que con "Visitas Aleatorias" se refiere a que cuando se inspeccionaron los distintos departamentos se hizo un recorrido o llamado ya sea puerta a puerta o por citofonía. Al no existir algunos propietarios no se pudieron inspeccionar. Señala que no le consta el estado actual de los departamentos del edificio Tantum. Indica que no hay instalador autorizado por los fabricantes de los receptáculos de ducha de los departamentos, por lo que no está autorizado para ello.

4.- Jaime Castillo López, interrogado al punto segundo de la interlocutoria de prueba, expone que es efectivo que presenta fallas y defectos en departamentos, tales como filtraciones en ventanas y puertas, shower de baños con filtraciones, muebles de cocina no funcionales, los soportes, los tornillos, estacionamientos del piso uno o exterior la losa sufrió el hundimiento en el estacionamiento 13 - 14. En los estacionamientos del -1 y -2, ante una inundación, los estacionamientos afectados son los que están hacia el este del edificio. Lo mismo sucede con las



bodegas ubicadas en el -1 y -2 en las mismas posiciones son inundadas por las aguas, lo que se debe a que la losa está en desnivel. Le consta porque es cosa de pararse y mirar. No hay que ser experto en eso.

Repreguntado el testigo expone que solamente vio en alguna oportunidad el departamento 101 del Sr. Carcey y el 153 del Sr. Morbiducci, agregando que el del Sr. Morbiducci lo vio después del peor temporal que tuvieron en la zona, agosto de 2015. Se retracta, no fue el del Sr. Morbiducci, fue mucho después, fue en enero - febrero de 2017. Lo mismo que el del señor Carcey, que fue en la misma época.

Contrainterrogado el testigo expresa que no le consta el estado actual del departamento del señor Morbiducci.

Interrogado al punto tercero de la interlocutoria de prueba, expone que es efectivo que presenta fallas y defectos en ascensores, esto hasta el 26 de septiembre de 2017, en que él dejó de trabajar allí. Puertas no cierran, sensores de apertura no funcionan, en noviembre de 2016 el ascensor N° 2 cayó desde el sexto piso y quedó incrustado en el pozo del piso -2. A lo menos hubo 6 oportunidades en que se rescató gente por quedar atrapada. En la entrega del edificio los ascensores se llovían porque no existía protección para los pozos en el piso 26. En la parte superior de los ascensores no se había sellado como corresponde por parte de la constructora lo que producía un túnel de viento que muchas veces impedía que las puertas se cerraran. Eso por ascensores. Calderas, los almacenadores de agua o boilers no eran suficientes para mantener un stock de agua caliente. Hasta el día de hoy se mantiene en que, perdón, hasta el día 26 de septiembre de 2017 la sala de calderas ante un corte de energía no recibe energía para activar las luces. Bombas de agua, ante un sobre nivel de los estanques, el agua inunda el espacio y las bodegas 98 y 99. El desagüe hacia la cámara es un tubo mucho más pequeño en diámetro que el desahogo de los estanques. Medidores de agua, habían medidores invertidos. No existe sistema de climatización. Instalaciones eléctricas, nunca se entregó diagramas reales de las instalaciones eléctricas.

Repreguntado el testigo señala que le consta lo que acaba de declarar porque personalmente rescató personas en ascensor. Cuando se inundaban los estanques, abría la tapa de la cámara ubicada en el estacionamiento del -2 para tratar de evacuar el exceso de agua producido por el rebalse. Personalmente vio



cuando Esvál con sus técnicos procedía a cambiar los medidores por estar mal instalados, al igual que vio a la inmobiliaria cambiar de medidores de agua caliente por estar mal instalados. Respecto a instalaciones eléctricas, personalmente recorrió el edificio haciendo un prenda y apaga para saber realmente qué sectores controlaban los interruptores automáticos. Muchos de estos no correspondían a lo que estaba escrito o identificado. Señala que le constan los hechos que ha declarado desde julio del año 2015.

Contrainterrogado el testigo señala que no le consta cuál es el estado actual del edificio Tantum.

Interrogado el testigo al punto noveno de la interlocutoria de prueba, expone que si, es efectivo. A raíz de las filtraciones por parte de las ventanas y mamparas, filtraciones en los baños, principalmente, y por todo lo que acarrió los hechos relatados en cuanto ascensores, parte eléctrica, inundación de bodegas, estacionamientos, no tener los sistemas de alarma de intrusión, incendio no operativos al 100%. Eso para él crea un daño moral.

Repreguntado el testigo expresa que le consta lo declarado porque desde el 15 de julio de 2015 al 26 de septiembre de 2017 prestó sus servicios como conserje y mayordomo en el edificio Tantum I y vio y palpó todas estas deficiencias e irregularidades. Señala que a la Sra. PAOLA Trincado no la conoce personalmente, pero al resto de los demandantes señores Morbiducci, Gallardo, Songer, Carcey y Da Silva da Azevedo e Campos si los conoce por su relación de trabajo que tuvo en el edificio.

5.- Manuela Ignacia Maturana Streeter, interrogada al punto segundo de la interlocutoria de prueba, señala que si, es efectivo y son fallas de construcción que son evidentes que vieron hace dos años atrás en el momento de la inspección, donde encontraron fallas como filtraciones en los receptáculos de la tina, desniveles en los pisos, falta de sellos en recintos húmedos, lo que provoca filtraciones, presencia de hongos en los muros y tabique por la mala instalación sanitarias en algunos departamentos en donde por el baño dos se devolvían los olores de ventilación de las descargas sanitarias, había poca presión de agua en algunos muros lo que implica que el agua no se caliente de manera adecuada, encontraron palmetas sopladas y desniveladas en el piso y todo lo que revisaron desde la empresa tu casa okey lo hicieron conforme al manual de tolerancia de la cámara chilena de construcción y el fin de su informe es hacer valer las garantías las



cuales van de tres años para las terminaciones, cinco años para las instalaciones, y diez para las estructuras, y en este caso las fallas correspondían a las garantías.

Repreguntado el testigo se le exhiben los documentos acompañados en los números 1 a 5 del escrito de compañía documentos de la parte demandante presentado el 17 de enero de 2018 los cuales reconoce y están firmados por él.

Contrainterrogada la testigo señala que el informe lo hizo ella con la ayuda de Paulina Salas, su socia. Señala que es arquitecto. Expone que no se realizó inspección al departamento 202 del demandante Sr Roberto Gallardo.

6.- Alejandro Alberto Aranda Chepillo, interrogado al punto sexto de la interlocutoria de prueba, señala que lo que pasa es que habían en los departamentos con defecto, hay dos tipos: uno grande y uno pequeño, uno que consiste en tres dormitorios y otro de dos dormitorios. El costo del grande gasta 3200 UF en reparación y los más pequeños alrededor de los 2000 UF, dado la reparación completa de los departamentos y también la dificultad de la ejecución de la misma ya que es un edificio que actualmente está habitado en donde no se puede circular por áreas comunes, sino que generar nuevas circulaciones para el tipo de ejecución de estas como también el retiro de escombros y también el traslado de materiales. En circunstancias de esto, la verdad que se evaluó generar circulaciones exteriores a los edificios para no perjudicar el diario vivir de esta y los seguros para la ejecución.

Repreguntado el testigo señala que los departamentos quedan en el edificio Tantum ubicado en la comuna de Concón. Indica que ha visitado el edificio en varias ocasiones, la última fue en Noviembre de 2017. Expone que las cifras indicadas en UF fueron consignadas en informes que se elaboraron posteriormente a los informes en conjunto que también los propietarios hicieron por otra entidad en conjunto, a lo que él dio como informe se elaboró un presupuesto levantando todos los daños y materiales defectuosos de cada departamento. Indica que ese informe fue hace mucho tiempo, pero recuerda que el el nombre de la otra entidad a la que hizo referencia se llamaba casa Ok. Reconoce su firma y autoría de los documentos acompañados con fecha 17 de Enero de 2018, que se le exhiben.

Contrainterrogado el testigo expone que los costos de reparación en UF a los que hizo referencia se fundan en los presupuesto que acaba de reconocer y que se encuentran vigentes. Se le exhiben nuevamente los presupuestos y señala que en la



última página de cada uno de ellos se señala que eran válidos por 30 días, porque generalmente se colocan 30 días por un tema de formalidad, pero cada presupuesto fue asignado en UF lo cual va subiendo de acuerdo a los indicadores económicos, por ende se encuentran vigentes. Señala que en el documento efectivamente dice que es válido por 30 días, pero al ser un presupuesto en UF se reactualiza diariamente en este caso. Señala respecto al estado actual de los departamentos del edificio Tantum a marzo de 2018 que de acuerdo a la última visita Noviembre, no se habían hecho efecto tales reparaciones lo cual indica los informes de casa Ok como los informes elaborados por su parte. De acuerdo al último informe que está en ejecución y de acuerdo a la última visita dado que el último informe va respecto a lo que atestiguan también los propietarios indican que no hay cambios respecto a las reparaciones. Muchos cambios o reparaciones va más al cambio del material que a la reparación misma. Más o menos lo que se indicó en los presupuestos y los informes. Expone que fue como visita a algunos departamentos en una post-venta y no una pre-venta y en la post venta se percató de los defectos de los departamentos. Expresa que se evaluó cada departamento según su tipología, pero los departamentos tenían las mismas fallas de ejecución por ende se generalizo por tipología de departamento los presupuestos.

Vigésimo Cuarto: Prueba de la parte demandada. En orden a acreditar los hechos en que fundamenta sus alegaciones y defensas, los demandados rindieron la siguiente prueba:

A) Documental:

1.- Certificado de dominio vigente emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Concón correspondiente al Departamento N° 253 del piso 25 del Edificio A del Condominio Edificio Tantum Etapa Uno, con acceso general por calle De la Luna N° 115. Plano N° 74 Sección Especial Registro Documentos Conservador Bienes Raíces de Concón del año 2015, inscrito a fojas setenta número sesenta y tres del Registro de Propiedad del año dos mil dieciséis, a nombre de Inversiones y Asesorías Azevedo e Campos Limitada; documento acompañado en el escrito de contestación de fecha 17 de abril de 2017, folio 10.

2.- Copia simple del acta de recepción conforme y finiquito del departamento 202 suscrita el 27 de febrero de 2017, por el Sr. Roberto



Gallardo; documento acompañado en el escrito de contestación de fecha 17 de abril de 2017, folio 10.

3.- Copia simple del Certificado de Recepción Definitiva Parcial N° 134 otorgado por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Concón de fecha 08 de junio de 2015 por el cual se resuelve otorgar Certificado de Recepción Definitiva Parcial de la obra destinada a recepción residencial vivienda en altura sobre 6 pisos ubicada en calle De la Luna N° 115 , lote N° 1D1 , Manzana F Localidad Costa de Montemar Sector Urbano de conformidad a los planos y antecedentes timbrados por esta DOM que forman parte del presente certificado; documento acompañado en el escrito de contestación de fecha 17 de abril de 2017, folio 10.

4.- Copia simple de la escritura pública de compraventa y alzamiento, de fecha 30 de septiembre de 2015, otorgada en la notaría de don Luis Enrique Fischer Yavar, Repertorio N° 14.898/2015, suscrita entre Inmobiliaria Geomar Cuatro S.A. y don Pablo Matías Morbiducci Ponce, por la cual la primera vende, cede y transfiere al segundo, quien compra, adquiere y acepta para si la bodega número ciento cincuenta y siete del segundo subterráneo, del Condominio Edificio Tantum, Etapa Uno, con acceso general por calle de la Luna número cierta quince, comuna de Concón, Región de Valparaíso, comprendiéndose en la compraventa los derechos de dominio, y uso y goce en el terreno y en los demás bienes comunes de toda la edificación en la forma y proporción establecidas en la Ley número Diecinueve mil quinientas treinta y siete y en el Reglamento de Copropiedad singularizado en la cláusula anterior, que el comprador declara conocer y aceptar. El rol de avalúo en trámite asignado a la bodega, es el número seiscientos dieciocho guión doscientos treinta y ocho.; documento acompañado en el escrito de contestación de fecha 17 de abril de 2017, folio 10.

5.- Copia simple de la escritura pública de compraventa y Mutuo Hipotecario, de fecha 30 de septiembre de 2015, otorgada en la notaría de don René Benavente Cash, Repertorio N° 41.161-2015, suscrita entre Inmobiliaria Geomar Cuatro S.A. e Inversiones y Asesorías Azevedo e Campos Limitada, por la cual la primera vende, cede y transfiere a la



segunda, quien compra, adquiere y acepta para sí el departamento número doscientos cincuenta y tres del piso veinticinco, del Edificio A, la bodega número treinta y ocho en conjunto con el estacionamiento número cincuenta y uno ambos del subterráneo menos uno, y el estacionamiento número noventa y uno del subterráneo menos uno todos del Condominio Edificio Tantum, Etapa Uno, con acceso general por calle de la Luna número ciento quince, comuna de Concón, Región de Valparaíso; documento acompañado en el escrito de contestación de fecha 17 de abril de 2017, folio 10.

6.- Copia simple de la escritura pública de compraventa, de fecha 30 de septiembre de 2015, otorgada en la notaría de don Luis Enrique Fischer Yavar, Repertorio N° 14.804-2015, suscrita entre Inmobiliaria Geomar Cuatro S.A. y don Roberto Pablo Carcey Leiva, por la cual la primera vende, cede y transfiere al segundo, quien compra, adquiere y acepta para sí el departamento número ciento uno del piso diez y el estacionamiento sesenta, ubicado en la planta piso subterráneo menos uno, todos del Edificio A del Condominio Edificio Tantum, Etapa Uno, con acceso general por calle de la Luna número ciento quince, comuna de Concón, Región de Valparaíso; documento acompañado en el escrito de contestación de fecha 17 de abril de 2017, folio 10.

7.- Copia simple de la escritura pública de compraventa y mutuo hipotecario, de fecha 30 de junio de 2015, otorgada en la notaría de don Luis Enrique Fischer Yavar, Repertorio N° 9.530-2015, suscrita entre Inmobiliaria Geomar Cuatro S.A. y don Alfredo Matías Songer Betancourt, por la cual la primera vende, cede y transfiere al segundo, quien compra, adquiere y acepta para sí, el departamento número once de la planta piso uno, del Edificio A, la bodega número ciento cuarenta y cuatro de la planta subterráneo menos dos, y el estacionamiento número ciento cuarenta de la planta subterráneo menos dos, todos del Condominio Edificio Tantum, Etapa Uno, con acceso general por calle de la Luna número ciento quince, comuna de Concón, Región de Valparaíso. Se incluye en la venta el derecho de uso y goce exclusivo del estacionamiento de superficie número diecinueve, del mismo condominio.; documento acompañado en el escrito de contestación de fecha 17 de abril de 2017, folio 10.



8.-Copia simple de la escritura pública de compraventa, de fecha 31 de julio de 2015, otorgada ante la Notario público suplente Patricia Bahamonde Vega en la notaría de don Luis Enrique Fischer Yavar, Repertorio N° 11.438-2015, suscrita entre Inmobiliaria Geomar Cuatro S.A. y don Roberto Alex Gallardo Molina, por la cual la primera vende, cede y transfiere al segundo, quien compra, adquiere y acepta para sí, el departamento número doscientos dos del piso veinte, la bodega ciento cuarenta y siete y el estacionamiento ciento cuarenta y tres, estos últimos bienes de enajenación conjunta, ubicados en la planta piso subterráneo menos dos, todos del Edificio A del Condominio Edificio Tantum, Etapa Uno, con acceso general por calle de la Luna número ciento quince, comuna de Concón, Región de Valparaíso; documento acompañado en el escrito de contestación de fecha 17 de abril de 2017, folio 10.

9.- Copia simple de la escritura pública de compraventa, de fecha 30 de junio de 2015, otorgada en la notaría de don Luis Enrique Fischer Yavar, Repertorio N° 9.675-2015, suscrita entre Inmobiliaria Geomar Cuatro S.A. y doña Paola Marina Trincado Gabler, por la cual la primera vende, cede y transfiere al segundo, quien compra, adquiere y acepta para sí, el departamento número treinta y dos del piso tres del Edificio A, individualizado en el plano agregado bajo el número setenta y tres Sección especial de Documentos de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año dos mil quince, la bodega número trece del subterráneo menos uno y el estacionamiento número cincuenta y seis del subterráneo menos uno Individualizados en el plano agregado bajo el número setenta y uno Sección especial de Documentos de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año dos mil quince todos del Condominio Edificio Tantum, Etapa Uno, con acceso general por calle de la Luna número ciento quince, comuna de Concón, Región de Valparaíso.; documento acompañado en el escrito de contestación de fecha 17 de abril de 2017, folio 10.

10.- Copia de la carta enviada por Geomar a los propietarios del Edificio Tantum en septiembre de 2016; documento acompañado en el escrito de contestación de fecha 17 de abril de 2017, folio 10.



11.- Copia del correo electrónico de Cristina Rendic a Inmobiliaria Aconcagua S.A. y otros, sobre Reparaciones 163, de fecha 21 de diciembre de 2016; documento acompañado en el escrito de contestación de fecha 17 de abril de 2017, folio 10.

12.- Copia de Informe Técnico emitido por empresa Sonar Ingeniería sobre la sala de calderas del Edificio Tantum de acuerdo a los estándares del Decreto Supremo N° 38 de 2011 del Ministerio de Medio Ambiente que “Establece Norma de Emisión de Ruidos Generados por Fuentes que Indica”, en el que se concluye que “Los niveles de inmisión medidos producto del ruido generado por la operación de la sala de calderas, no superan los límites establecidos en la normativa vigente D.S. N° 38/11 MIMA en todos los Receptores evaluados. Cabe destacar la implementación de medidas de mitigación propuestas en un estudio previo al presente informe, las cuales reducen de manera electiva la emisión sonora desde la sala de calderas. Por este motivo es que no se recomiendan medidas de mitigación adicionales; documento acompañado en el escrito de contestación de fecha 17 de abril de 2017, folio 10.

13.- Copia de Informe de Sistema de Alarma de Incendio elaborado por Juan Eduardo Mujica y Cía Ltda., de fecha 17 de agosto de 2016, respecto de la obra Proyecto Edificio Tantum, en el que se concluye que luego de la visita y revisión realizada el Lunes 6 de febrero de 2017 se puede constatar que el sistema de alarmas contra incendio opera de manera normal y las sugerencias enviadas por parte de esta ITO fueron consideradas; documento acompañado en el escrito de contestación de fecha 17 de abril de 2017, folio 10.

14.- Copia del Manual de Tolerancia para Edificaciones de la Corporación de Desarrollo Tecnológico de la Cámara Chilena de la Construcción, Segunda Edición, año 2013; documento acompañado en el escrito de contestación de fecha 17 de abril de 2017, folio 10.

15.- Copia simple del Certificado Mecánico emitido por la empresa Schindler en enero de 2015 en que se indica que ambos ascensores fueron instalados por dicha empresa cumpliendo lo establecido en el artículo 4.1.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción en lo relativo a las



disposiciones para personas con discapacidad; documento acompañado en el escrito de contestación de fecha 17 de abril de 2017, folio 10.

16.- Copia simple del Certificado Electromecánico de Ascensores N° 046/2015 de 14 de febrero de 2015 emitido por el Ingeniero Mecánico y Certificador del Ministerio de Vivienda y Urbanismo Ángel Marabolí Carvajal, en que consta que los ascensores del Edificio Tantum estaban en condiciones de ser puestos en servicio; documento acompañado en el escrito de contestación de fecha 17 de abril de 2017, folio 10.

17.- Copia simple de la carta enviada por Ascensores Schindler (Chile) S.A. a la comunidad del Edificio con fecha 13 de diciembre de 2016; documento acompañado en el escrito de contestación de fecha 17 de abril de 2017, folio 10.

18.- Copia simple del acta levantada por el Notario Público y Conservador de Concón Eugenio Alberto Gaete González el 12 de enero de 2017, el que tiene por objeto: "Constatar reparaciones y mejoras de edificio habitacional ubicado en de Calle La Luna N° 115 Costa de Montemar, Comuna de Concón"; documento acompañado en el escrito de contestación de fecha 17 de abril de 2017, folio 10.

19.- Copia simple del Informe de Ensayo de Agua Potable emitido por Silob Chile el 20 de junio de 2016, respecto del Edificio Tantum; documento acompañado en el escrito de contestación de fecha 17 de abril de 2017, folio 10.

20.- Copia simple del Certificado de Inscripción de Instalación Eléctrica Interior, de Folio Inscripción N° 000001170461 emitido por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles con fecha 27 de febrero de 2015, en que el instalador Leonardo Esteban Ramírez Silva certifica que las instalaciones eléctricas que se indican en él, efectuadas en dirección La Luna Lote 1D1, Costa de Montemar 115, Concón, Valparaíso, se hicieron en conformidad a los decretos y cuerpos normativos correspondientes; documento acompañado en el escrito de contestación de fecha 17 de abril de 2017, folio 10.

21.- Copia simple del Certificado de Inscripción de Instalación Eléctrica Interior, de Folio Inscripción N° 000001148654 emitido por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles con fecha 8 de enero



de 2015, en que el instalador Carlos Mauricio Jopia Donoso certifica que las instalaciones eléctricas que se indican, efectuadas en dirección La Luna Lote 1D1, Costa de Montemar 115, en los departamentos que allí se indican, Concón, Valparaíso, se hicieron en conformidad a los decretos y cuerpos normativos correspondientes; documento acompañado en el escrito de contestación de fecha 17 de abril de 2017, folio 10.

22.- Copia simple del Informe Técnico emitido por Emaresa el 21 de marzo de 2016, solicitado por Novatec (Edificio Tantum) Concón, en que se revisaron e hicieron las modificaciones pertinentes al grupo electrógeno del Edificio; documento acompañado en el escrito de contestación de fecha 17 de abril de 2017, folio 10.

23.- Copia simple acta de recepción conforme y finiquito del departamento 122 suscrita por el Sr. Boris Malbran Araya; documento acompañado en el escrito de contestación de fecha 17 de abril de 2017, folio 10.

24.- Copia simple acta de recepción conforme y finiquito del departamento 212 suscrita por el Sr. Jorge Mela Cañas; documento acompañado en el escrito de contestación de fecha 17 de abril de 2017, folio 10.

25.- Copia simple de la carta enviada por Ascensores Schindler (Chile) S.A. a la comunidad del Edificio Tantum con fecha 24 de noviembre de 2016; documento acompañado en el escrito de contestación de fecha 17 de abril de 2017, folio 10.

26.- 2 Fotografías de la Bitácora de Mayordomo del Edificio Tantum; documento acompañado en el escrito de contestación de fecha 17 de abril de 2017, folio 10.

27.- Copia de correo electrónico enviado el 11 de enero de 2017 por el demandante Roberto Pablo Carcey Leiva, a Christian Alberto Montenegro Araya, sobre Formalización ingreso reparaciones departamento 101; documento acompañado en el escrito de contestación de fecha 17 de abril de 2017, folio 10.

28.- Copia de correo electrónico enviado el 11 de enero de 2017 por el demandante Pablo Matías Morbiducci Ponce, a Christian Alberto Montenegro Araya, sobre Formalización ingreso reparaciones departamento



153; documento acompañado en el escrito de contestación de fecha 17 de abril de 2017, folio 10.

29.- Certificado de dominio vigente emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Concón respecto del inmueble ubicado en la Comuna de Concón que corresponde al Departamento N° 253 del piso 25 del Edificio A del Condominio Edificio Tantum Etapa Uno, con acceso general por Calle de la Luna N° 115. Plano N° 74 sección especial registro documentos Conservador Bienes Raíces de Concón del año 2015, inscrito a fojas setenta (70) número sesenta y tres (63) del Registro de Propiedad del año dos mil dieciséis (2016), a nombre de Inversiones y Asesorías Azevedo e Campos Limitada; documento acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 53.

30.- Copia de la demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad civil, presentada el 30 de octubre de 2017 ante el 1° Juzgado Civil de Santiago por Inversiones y Asesorías Azevedo e Campos Limitada y Liliana Gutiérrez Valderrama, en contra de Inmobiliaria Geomar Cuatro S.A. y Constructora Novatec S.A.; documento acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 53.

31.- Copia del acta de la audiencia celebrada con fecha 21 de diciembre de 2017 ante el 1° Juzgado Civil de Santiago, en causa Rol N° 31.008-2017, caratulada “Gutiérrez con Constructora Novatec S.A.” ; documento acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 53.

32.- Certificado de dominio vigente, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Concón respecto del inmueble ubicado en la Comuna de Concón que corresponde al Departamento N° 11 de la planta piso 1 del Edificio a del Condominio Edificio Tantum Etapa 1, con acceso general por Calle de la Luna N° 115. Plano N° 72 Sección Especial Registro Documentos Conservador Bienes Raíces de Concón del año 2015, inscrito a fojas tres mil doscientos sesenta y siete número tres mil doscientos treinta del Registro de Propiedad del año dos mil quince, a nombre de Songer Betancourt Alfredo Matías; documento acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 53.



33.- Certificado de dominio vigente emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Concón respecto del inmueble ubicado en la Comuna de Concón que corresponde al Departamento N° 32 del piso tres, del Edificio A, del Condominio Edificio Tantum, Etapa Uno, con acceso general por Calle de la Luna N° 115. Plano N° 73 Sección Especial Registro Documentos Conservador Bienes Raíces Concón, año 2015, inscrito a fojas tres mil quinientos noventa y seis número tres mil quinientos cincuenta y siete del Registro de Propiedad del año dos mil quince, a nombre de Trincado Gabler Paola Marina; documento acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 53.

34.- Certificado de dominio vigente emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Concón respecto del inmueble ubicado en la Comuna de Concón que corresponde al Departamento N° 101 del piso 10 del Edificio A del Condominio Edificio Tantum Etapa Uno, con acceso general por Calle de la Luna N° 115. Plano N° 73 Sección Especial Registro Documentos Conservador Bienes Raíces de Concón del año 2015, inscrito a fojas cincuenta y siete número cincuenta y uno del Registro de Propiedad del año dos mil dieciséis, a nombre de Carcey Leiva Roberto Pablo; documento acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 53.

35.- Certificado de dominio vigente emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Concón respecto del inmueble ubicado en la Comuna de Concón que corresponde al Departamento N° 153 del piso 15 del Edificio A del Condominio Edificio Tantum Etapa Uno, con acceso general por Calle de la Luna N° 115. Plano N° 73 Sección Especial Registro Documentos Conservador Bienes Raíces de Concón del año 2015, inscrito a fojas tres mil doscientos sesenta y nueve número tres mil doscientos treinta y dos del Registro de Propiedad del año dos mil quince, a nombre de Morbiducci Ponce Pablo Matías; documento acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 53.

36.- Certificado de dominio vigente emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Concón respecto del inmueble ubicado en la Comuna de Concón que corresponde al Departamento N° 202 del piso 20 del Edificio A del Condominio Edificio Tantum Etapa Uno, con acceso general por



Calle de la Luna N° 115. Plano N° 74 Sección Especial Registro Documentos Conservador Bienes Raíces de Concón del año 2015, inscrito a fojas tres mil quinientos treinta y cinco número tres mil cuatrocientos noventa y seis del Registro de Propiedad del año dos mil quince, a nombre de Gallardo Molina Roberto Alex; documento acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 53.

37.- Set de fotografías de receptáculos de las duchas de los departamentos 13, 21, 22, 23, 31, 41, 42, 43, 52, 61, 72, 91, 92, 102, 132, 183, 202 y 233; documentos acompañados en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 54.

38.- Set de fotografías de los shower doors de los departamentos 12, 13, 21, 22, 23, 31, 41, 42, 43, 52, 61, 62, 72, 82, 91, 92, 102, 121, 171, 183, 202, 221 y 233; documentos acompañados en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 54.

39.- Set de fotografías de los closets de los departamentos 13, 21, 22, 23, 31, 41, 42, 43, 52, 61, 62, 72, 82, 91, 102, 121, 123, 171, 183, 202 y 221; documentos acompañados en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 54.

50.- Set de fotografías de los muebles de cocina de los departamentos 12, 13, 21, 22, 23, 31, 41, 42, 43, 52, 61, 62, 63, 72, 82, 92, 102, 121, 123, 171, 202, 221 y 233; documentos acompañados en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 54.

51.- Set de fotografías de las terminaciones de porcelanato de los departamentos N° 12, 13, 21, 22, 31, 41, 42, 43, 52, 61, 62, 63, 72, 82, 91, 102, 121, 123, 202, 221 y 233; documentos acompañados en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 54.

52.- Informe técnico de fecha 26 de julio de 2016 elaborado por el especialista en Diseño y Asesoría de Cerramiento en Aluminio y PVC e Inspector Técnico de ventanas de PVC, Sr. Francisco Compan Vilajuana respecto de Edificio Tantum, Calle La Luna N° 115, Concón sobre inspección de puertas y ventanas de PVC en departamento 801; documentos acompañados en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 54.



53.- Set de fotografías de los espacios de lavavajilla de los departamentos 111 y 142; documentos acompañados en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 54.

54.- Set de fotografías de los cielos de terraza de los departamentos 12, 13, 22, 31, 43, 52, 63, 82, 92, 123, 142, 171, 183 y 221; documentos acompañados en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 54.

55.- Set de fotografías de los estacionamientos de los departamentos de los demandantes (11, 32, 51, 101, 153, 253) y fotografías generales de los estacionamientos de los pisos N° 1, -1 y -2; documentos acompañados en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 54.

56.- Set de fotografías de las bodegas de los departamentos 11, 32, 51, 63, 153 y 253; documentos acompañados en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 54.

57.- Certificado de inscripción vigente N° 149 emitido con fecha 31 de marzo de 2015 por la Secretaría Regional Ministerial de la Región Metropolitana del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el cual certifica que Empresa Ascensores Schindler (CHILE) S. A., tiene su inscripción vigente en el Registro, Mantenedores de Ascensores, tanto Verticales como Incluidos o Funiculares, Montacargas y Escaleras o Rampas Mecánicas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, encontrándose habilitada para operar como: Registro de: Instaladores, Categoría Primera; documento acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 55.

58.- Certificado de inscripción vigente N° 150 emitido con fecha 31 de marzo de 2015 por la Secretaría Regional Ministerial de la Región Metropolitana del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el cual certifica que Empresa Ascensores Schindler (CHILE) S. A., tiene su inscripción vigente en el Registro, Mantenedores de Ascensores, tanto Verticales como Incluidos o Funiculares, Montacargas y Escaleras o Rampas Mecánicas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, encontrándose habilitada para operar como: Registro de Mantenedores, Categoría Unica; documento acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 55.

59.- Documento Informe Tantum VI, Ascensores N° 2, emitido con fecha 24 de noviembre de 2016 por el Subgerente de Servicios Regionales



de Ascensores Schindler (Chile) S.A.; documento acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 55.

60.- Set de fotografías de los ascensores del Edificio Tantum; documento acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 55.

61.- Certificado de inscripción vigente N° 643 emitido con fecha 10 de octubre de 2017 por la Secretaría Regional Ministerial de la Región Metropolitana del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el cual certifica que la empresa Ángel Marboli y Compañía Limitada, tiene su inscripción vigente en el Registro, Mantenedores de Ascensores, tanto Verticales como Inclinaos o Funiculares, Montacargas y Escaleras o Rampas Mecánicas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, encontrándose habilitada para operar como: Registro de Certificador, Categoría Segunda; documento acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 55.

62.- Certificado de conformidad Cumplimiento de Norma Técnica del Equipo de elevación vertical, respecto de Equipamiento dirección La Luna 115, Concón, tipo ascensores eléctricos, emitido por la Empresa Certificadora Registrada Ángel Marabolí y Compañía Limitada; documento acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 55.

63.- Certificado de Aprobación de Instalaciones Interiores de Gas emitido con fecha 19 de diciembre de 2014 por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, respecto de Edificio de dirección calle Luna 115, Concón; documento acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 55.

64.- Documentos denominados Presupuesto N° 1 Rev 001 respecto del Edificio Tantum y Ordene de Compra; documento acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 55.

65.- Certificado de Declaración de Centrales Térmicas emitido con fecha 8 de enero de 2015 por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, respecto de la dirección calle La Luna 115, Concón; documento acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 55.



66.- Inspección Técnica de Climatización emitido con fecha 22 de marzo de 2017 respecto del Edificio Tantum; documento acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 55.

66.- Informe Técnico N° ITE/0022/16 emitido con fecha 21 de julio de 2016 por la empresa especialista CEAGE Ingeniería, respecto a Sala de bombas Edificio Tantum Concón; documento acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 55.

67.- Informe de Ensayo de agua potable emitido con fecha 20 de julio de 2016 por la empresa especializada Silob Chile, respecto del estanque acumulador N° 1 del Edificio Tantum; documento acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 55.

68.- Informe de Ensayo de agua potable emitido con fecha 20 de julio de 2016 por la empresa especializada Silob Chile, respecto del estanque acumulador N° 2 del Edificio Tantum; documento acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 55.

69.- Copia de la sentencia dictada con fecha 21 de agosto de 2017 por el Juzgado de Policía Local de Concón Causa Rol 1.622/15; documento acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 55.

70.- Informe Final Sistema Alarma Incendio emitido con fecha 8 de febrero de 2017 por la empresa especializada Juan Eduardo Mujica y Cía. Ltda., respecto de Obra Proyecto Edificio Tantum; documento acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 55.

71.- Carta de Entrega RF Espacios Comunes, de 29 de julio de 2015, de la Obra Tantum de Novatec Constructores a Inmobiliaria Aconcagua S.A. por la cual informa la fecha de entrega de RF sin observaciones de los espacios comunes; documento acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 56.

72.- Certificado N° 192-RS emitido con fecha 11 de octubre de 2016 por Bomberos de Viña del Mar-Concón; documento acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 56.

73.- Certificado emitido con fecha 4 de octubre de 2017 por la oficina de arquitectos "Quiroz y Puelma Arquitectos", por la cual se certifica que las superficies de los departamentos, bodegas y estacionamientos del Edificio Tantum, etapas I y II, ubicado en calle De La



Luna N° 115, desarrollado por Inmobiliario Geomar Tres S.A. han sido calculadas plenamente en conformidad a la normativa vigente, y en particular a lo que estipula el art. 5.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Dichas superficies están respaldadas y certificadas en el correspondiente Permiso de Edificación N° 27, del 21/02/2013, el Permiso de Modificación N° 309/2014 y el Certificado de Copropiedad Inmobiliaria N° 94, del 30/04/2015, cada uno de ellos con sus respectivos planos, todos documentos oficiales emitidos por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Concón; documento acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 57.

74.- Cuatro imágenes publicitarias del Edificio Tantum; documento acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 57.

75.- Certificado emitido con fecha 30 de diciembre de 2017 por la corredora de propiedades Hanke & Rojas, en la cual se declara que dado el movimiento de la intermediación de arriendos en el sector de Costa de Montemar, estos han mantenido sus cánones respecto a los últimos 12 meses, y que se prevee siga el interés dado que se ofrecen unidades prácticamente nuevas, con vistas al mar, buen equipamiento, siendo la preferencia de parejas jóvenes, profesionales y matrimonios con hijos pequeños, dado la cercanía del sector con colegios de alta demanda. La plusvalía de los edificios del sector y del edificio Tantum 1, se ha incrementado, todo esto por lo expuesto anteriormente; documento acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 59.

76.- Certificado emitido por el Administrador y Representante de la Comunidad Edificio Tantum con fecha 3 de octubre de 2017, por el cual certifica que las siguiente unidades, del edificio, se encuentran actualmente arrendadas: Departamentos n° 11, 33, 113, 153, 172 y 193; documento acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 60.

77.- Correo electrónico enviado por Paola Trincado Gabler al personal de Inmobiliaria Geomar Cuatro S.A., con fecha 27 de abril de 2017, sobre Formalización ingreso reparaciones depto. 32, en original y en copia; documentos acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 61 y en presentación de fecha 17 de enero de 2018, folio 89.



78.- Informe técnico Estado de departamentos y espacios comunes Edificio Tantum realizado por el DICTUC, institución filial de la Facultad de Ingeniería de la P. Universidad Católica de Chile, con fecha 31 de agosto de 2017; documento acompañado en presentación de fecha 05 de enero de 2018, folio 62.

79.- Impresión de la página Internet del sitio "Portal Inmobiliario", de fecha 8 de enero de 2018; documento acompañado en presentación de fecha 17 de agosto de 2018, folio 90.

B) Testimonial: Que la parte demandada también rindió prueba testimonial, la que se llevó a efecto en audiencias de fecha 12 de enero de 2018, folio 160, consistente en las deposiciones de don Rene Claudio Guerra Cañete, Ivo Nicholas Cavacevich Serrano y Cristian Alejandro Ormeño Alcantara; quienes previamente juramentados e interrogados en forma legal, en síntesis expusieron:

1.- **Rene Claudio Guerra Cañete**, interrogado a los puntos dos, tres, cuatro y cinco de la interlocutoria de prueba, reconoce su autoría y firma respecto del informe técnico Estado de Departamentos y Espacios Comunes Edificio Tantum, acompañados en autos, que en este acto se le exhibe.

2.- **Ivo Nicholas Cavacevich Serrano**, interrogado al punto segundo de la interlocutoria de prueba expone que sabe que el Edificio Tantum no presenta fallas en departamentos, estacionamientos y bodegas. Esto lo sabe porque en algún momento visitó el edificio y no apreció fallas en él.

Contrainterrogado el testigo señala que visitó el edificio durante el año 2017 porque fue a revisar áreas comunes, como estaba el edificio.

Interrogado al punto tercero señala que cuando visitó el edificio, que éste estaba en buenas condiciones, funcionando los ascensores, y todas las áreas comunes estaban en buen estado, piscina, jacuzzi y todas las instalaciones.

Interrogado al punto cuarto de la interlocutoria de prueba indica que no hay defectos en las áreas comunes.

Interrogado al punto séptimo de la interlocutoria de prueba señala que no, en ningún caso se han devaluado los departamentos.

Interrogado al punto octavo de la interlocutoria de prueba, expresa que sabe que los departamentos se han arrendado en general en todo el edificio, porque hay gente que vive y gente que arrienda, y se han arrendado.



Contrainterrogado el testigo señala que no sabe sobre el valor en que se han arrendado esos departamentos. Indica que sabe que los departamentos se han arrendado porque buscando arriendos, vio que se arrendaban en los portales de internet.

3.- Cristian Alejandro Ormeño Alcantara, interrogado al punto segundo de la interlocutoria de prueba señala que el Condominio Edificio Tantum no presenta fallas ni defectos en lo que indica la pregunta, en departamentos, estacionamientos ni bodegas. Esto le consta porque conoce y ha visitado el edificio.

Contrainterrogado el testigo señala que conoce el edificio y lo ha visitado en forma periódica desde Julio del año 2016. Básicamente visitas técnicas a proyectos. Expresa que no tiene recuerdos de haber visitado los departamentos de los demandantes señores Morbiducci, Campos, Carcey, Songer, Gallardo, y señora Trincado.

Interrogado al punto tercero del auto de prueba, señala que el Condominio Edificio Tantum no presenta fallas ni defectos en ascensores, calderas, bombas de aguas, tuberías y medidores de agua, sistemas de climatización ni en instalaciones eléctricas, según le consta en el contexto de visitas técnicas que ha realizado al proyecto.

Contrainterrogado el testigo señala que se han hecho mantenciones y acciones de post venta normales en las instalaciones mencionadas.

Interrogado al punto cuarto de la interlocutoria de prueba, señala que el condominio Edificio Tantum no presenta fallas ni defectos en las áreas comunes, lo que le consta por visitas técnicas que ha realizado al proyecto.

C) Confesional: Finalmente, en audiencias de fechas 24 de enero de 2018, folios 117, 118, 119 y 120, 06 de febrero de 2018, folio 135 y 13 de marzo de 2018, folio 136, se recibe la prueba confesional de la parte demandada.

1.- Roberto Pablo Carcey Leiva, quien legalmente juramentado depone al tenor del pliego de posiciones:

Señala que es efectivo que hubo un acta de entrega del departamento, pero la entrega propiamente tal fue muy generalizada, o sea no se vio en detalle cada ítem del acta de entrega. Se habló más bien del tema general, del tema de los enchufes, de las luces, pero no se vio en forma específica cada uno de los ítems, él diría que fue más bien como un trámite y un trámite por el lado suyo fue



como asumido de esa forma porque ya se había demorado tanto el proceso, que lo único que quería es que se le entregara el departamento.

Expone, una vez exhibidas las páginas 6 y 7 de la escritura de compraventa de su departamento, acompañada bajo el N° 6 del escrito de contestación (fs. 8) que es efectivo que en el referido instrumento público declaró que lo recibió a entera conformidad y sin tener ningún reclamo que formular, pero esto fue básicamente porque la escritura entiende que son estándar, por lo tanto, con el ánimo de efectivamente recibir el departamento lo antes posible y entendido que la escritura era de tipo estándar no hizo una observación respecto de este punto en particular.

Indica luego de exhibida la demanda, que su departamento presenta los defectos estipulados al día de la presentación de la demanda, hace este hincapié porque él vive en el departamento desde hace dos años y en la medida que han estado viviendo han constatado que cada vez hay más defectos en los departamentos, que corroboran que el camino de la demanda presentada era lo correcto a su juicio.

Expresa que los defectos indicados en la demanda están presentes y corresponden a su departamento.

Expone que autorizó el ingreso a personal de la Inmobiliaria y/o la Constructora a su departamento, de hecho fueron alrededor de cuatro veces a reparar la filtración que tenían en el baño y las cuatro veces se mantuvo con el mismo problema, por ejemplo una vez que se presentó la demanda volvieron a solicitarle entrar a departamento a hacer los arreglos a lo cual él indicó que no porque estaban insertos en una demanda y la información se tenía que canalizar a través de sus abogados.

Sostiene que antes de presentada la demanda se coordinó con personal de la inmobiliaria para hacerle inspecciones a los departamentos y coordinar las posteriores reparaciones, en dichas ocasiones el personal de la inmobiliaria no llegaba a la hora acordada y cuando llegaba a su juicio no se presentaba con el equipamiento idóneo para hacer la reparación y a posteriori cuando se presentó la demanda se le indicó a la inmobiliaria que toda solicitud al respecto se debía canalizar a través de sus abogados.

Indica que lleva dos años viviendo en el departamento y que no ha arrendado su departamento a terceros porque vive en el departamento.



2.- **Alfredo Matías Songer Betancourt**, quien legalmente juramentado depone al tenor del pliego de posiciones:

Señala que recibió su departamento pero con una lista no menor de inconformidades, de hecho no lo recibió personalmente porque se encontraba de viaje, y extendió un poder para la recepción y a momento de llegar corroboró que las inconformidades eran efectivas.

Indica que exhibidas las páginas 6 y 7 de la escritura de compraventa de su departamento, acompañada bajo el N° 7 del escrito de contestación que él lo firmó pero si no se equivoca antes de recibir el departamento, en el fondo era requisito para que le entregaran el departamento.

Expone luego de exhibida la demanda, que su departamento presenta la totalidad de los supuestos defectos indicados en ella, está presente en las letras A,B,C,D,E,F,G, estaban pero lo repararon, F.1 está presente, letra I; no aplica porque no es su departamento, la letra J hace mención al Hall y acceso living y J.1; ralladura y suciedad en mueble isla no aplica en su departamento, J.2; no recuerda si corresponde o no la falta de portalámparas y menciona estufa que en su caso funcionaba pero se cayó y tuvieron que repararla por mala instalación, J.3; con respecto a la cocina y logia menciona lavaplatos oxidado, el suyo estaba en condiciones pero tuvieron que reinstalarlo, agrega que todas las fallas indicadas estaban menos el caso de las llaves rodadas, en J.4; la única que no corresponde es calefacción que se apaga sola, J.5; con respecto a los enchufes tenían corriente pero salía agua del mismo enchufe, J.6, con respecto a los vidrios de terraza sueltos no corresponden a su departamento, K; L; corresponden a su departamento.

Señala que siempre se autorizó el ingreso del personal de la Inmobiliaria y/o de la Constructora a su departamento, la última vez se solicitó detalles para saber el motivo del ingreso ya que pedían reparar algo que ellos ya habían reparado, en ocasiones anteriores y esto se solicitó a través de la comunicación de los abogados, ante lo cual no hubo respuesta hacia él respecto del procedimiento.

Expone que vivió cerca de un año con cuatro meses en el departamento, ya actualmente por motivos laborales se trasladó a Santiago, oficialmente se trasladó a fines de marzo del año 2017.

Expone que es efectivo que arrienda su departamento a terceros, a partir de junio de 2017, a través de un corredor de propiedades, actualmente se encuentra arrendado bajo el precio del mercado por los problemas asociados.



3.- **Paola Marina Trincado Gabler**, quien legalmente juramentada depone al tenor del pliego de posiciones:

Señala luego de exhibida la página 7 de la escritura de compraventa de su departamento, acompañada bajo el N° 9 del escrito de contestación que es efectivo que en el referido instrumento público declaró que lo recibió a entera conformidad y sin tener ningún reclamo que formular, firmó esto en junio de 2015, pero el departamento se lo entregaron en septiembre, entonces el departamento tampoco presentaba problemas desde el minuto uno, fueron después.

Señala que su departamento presenta los siguientes defectos indicados en la demanda: La letra "I", Ruido por sobre la norma en departamento piso 25 provocado por calderas, tampoco hay defectuosa instalación de papel mural, ralladura y suciedad en mueble isla; tapa eléctrica del muro suelta, rayos de alarma de dejan ver malas terminaciones; muros desplomados tampoco están en su caso. En "J.2" no están los daños en su departamento. En "J.3", defectuosa instalación en papel mural, lavaplatos rayado y oxidado no están presentes en su departamento y el resto no lo recuerda." J.4"; con respecto a la puerta de acceso corta, papel mural rayado y manchado, mala instalación de enchufes, cortes eléctricos en lámparas, no están presente en su departamento, con respecto a la calefacción no produce cortes eléctricos pero si se apaga sola; papel mural rayado y manchado en un comienzo estaba todo bien, pero debido a las filtraciones ya no está bien, se encuentra húmedo, manchado y despegado, tampoco es su caso el tema de los enchufes sin corriente. En el punto "J.6", no es su caso los vidrios de baranda sueltos.

Expone que exhibida la impresión de correo electrónico de 27 de abril de 2017 acompañada al Punto de Prueba N° 9 que acá en ningún minuto está negando el ingreso a su departamento, solamente está indicando que como están en una demanda deben dirigirse a sus abogados.

Indica que no vive ni ha vivido en el departamento y nunca ha arrendado, agregando que él compró ese departamento con fines de arrendarlo pero no inmediatamente, pero se lo entregaron en septiembre y él quería arrendarlo en el mes de marzo, entonces iba esporádicamente y ahí empezó a darse cuenta de los problemas y por un problema muy importante y por el cual decidió no arrendarlo fue que para lograr ducharse con agua caliente debía solicitarle a su vecino cortar



su agua fría porque en el momento que él daba su agua caliente entraba mi agua caliente y el agua fría de su vecino.

Señala que no ha podido arrendar su departamento y que su departamento ha sido habitado esporádica ente solo por él.

4.- **Pablo Matías Morbiducci Ponce**, quien legalmente juramentado depone al tenor del pliego de posiciones:

Señala que no es efectivo que recibió conforme su departamento por parte de la Inmobiliaria, se podría decir que desde el día 1 el departamento presenta problemas, cuando él lo recibió la primera vez tuvo que irse porque no había agua en los dormitorios, tuvieron que picar los muros y hacer una nueva entrega y desde ahí lo que se sabe.

Indica luego de exhibidas las páginas 6 y 7 de la escritura de compraventa de su departamento, acompañada bajo el N° 4 del escrito de contestación que no reconoce que recibió conforme el departamento con el documento que se le exhibió, lo que pasa es que el departamento lo recibió conforme de acuerdo a lo que uno puede recibir visualmente a llegar al departamento, Él no puede recibir o acreditar que las instalaciones propias del departamento estén en correcto funcionamiento a momento de comprar el departamento en verde, dado que si bien las llaves y los conductos eléctricos y los soquetes estaban donde en teoría deben estar, al momento de la firma de este documento, incluso mientras no se habite todo lo que son instalaciones donde para percatar que no están instaladas propiamente tal hay que usarlas, es cuando uno se da cuenta de los problemas.

Señala luego de exhibida la demanda que su departamento presenta la totalidad de los defectos indicados en ella y están todos los que están en la demanda.

Expresa que no es efectivo que no autorizó el ingreso del personal de la Inmobiliaria y/o de la Constructora a su departamento, se autorizó, se hicieron reuniones durante meses incluso usando su departamento con la inmobiliaria, la constructora y a su departamento fue hasta Hanna, Katherine Latud, Matías Stanm, que era el gerente de la constructora además del personas de post venta, por lo que en general si se les dejó ingresar.

Señala luego de exhibido el correo electrónico acompañado bajo N° 31 del escrito de contestación que no es efectivo que de su lectura se advierte que no autorizó el ingreso a su departamento, acá dicen que están autorizados, el tema es



que deben formalizar los ingresos y los protocolos y lo que desean hacer junto con los abogados, eso es lo que sale en el correo, dado que las reuniones que se mencionaron en el punto anterior y otras más siempre quedaban en el aire. Solo se pidió formalizar todos estos ingresos.

Expresa que no es efectivo que los demandantes han optado por impedir el ingreso del personal de la Inmobiliaria y/o la Constructora a sus departamentos, les han dado todas las facilidades para ingresar, para reparar y todo lo que sea necesario, incluso en su momento se les exhibió lo que tenían que hacer, por lo que no es efectivo que se les haya impedido algo.

Señala que actualmente no está viviendo en departamento, cuando llegó a vivir dentro de un tiempo, pero el problema con las instalaciones y reparaciones en general hizo que era inhabitable el edificio en construcción con los trabajos de obra gruesa y no recuerda hasta cuando vivió ahí.

Indica que intentó arrendar su departamento en varias ocasiones, incluso intentó venderlo con corredora y sin corredora como dice la pregunta, pero en la práctica al estar el departamento y el edificio en obra gruesa y reparaciones no se logró el objetivo, ningún arrendatario está dispuesto a sufrir las molestias.

Expone luego de exhibido el certificado acompañado en el escrito sumado "Acompañan documento relativo al Punto de Prueba N° 8" de fecha 5 de enero de 2018 que no es efectivo que de su lectura se advierte que ha arrendado su departamento, esto es un certificado del administrador no es un contrato, no es nada.

Expresa que efectivamente su departamento ha sido habitado esporádicamente por él o por otras personas, incluso, como se indicó en la respuesta anterior donde acreditó que hubo reuniones en ese departamento, y lo habitaba esporádicamente en esas reuniones, hoy día va y va su familia para efectos que no se siga deteriorando y hacerle las mantenciones mínimas.

5.- **Roberto Alex Gallardo Molina**, quien legalmente juramentado depone al tenor del pliego de posiciones:

Señala luego de exhibida la demanda que su departamento no presenta la letra a) la filtración; letra b) shower door; Letra G) no existe problema, letra I) no aplica en su caso; en todas las demás letras no mencionadas persisten los problemas indicados en la demanda.



Indica que el receptáculo de la ducha de su departamento aun presenta problemas en la evacuación del agua y luego de exhibido el documento acompañado bajo el N° 2 del escrito de contestación que el receptáculo de la ducha tiene problema de evacuación, no funciona con normalidad.

Indica que aún persiste el problema en el balcón, en la protección de caídas que esta suelta y no se impermeabilizó el piso del balcón, hay dos pisos el que tiene el problema es el que lleva la goma y está expuesto a la humedad.

Sostiene luego de exhibido el documento acompañado bajo el N° 2 del escrito de contestación que el departamento fue entregado pero con observaciones que están al final del documento, con balastro suelto, vidrio terraza de doble altura, eso es lo que está suelto y el piso que no fue impermeabilizado.

6.- **Joao Damasceno da Silva da Azevedo e Campos**, quien legalmente juramentado depone al tenor del pliego de posiciones:

Expresa que no es efectivo que no es dueño del departamento N° 253 por el cual demandó, si es el dueño a través de su compañía.

Señala luego de exhibido el documento acompañado bajo el N° 1 del escrito de contestación que es efectivo que de su lectura se advierte que el dueño del departamento N° 253 en realidad es la sociedad "Inversiones y Asesorías Azevedo e Campos Limitada".

Indica luego de exhibido el documento acompañado bajo el N° 2 del escrito de fecha 5 de enero de 2018 sumado "Acompañan documentos relativos al Punto de Prueba N° 1", donde consta que demandó ante el 1° Juzgado Civil de Santiago (Rol C-31.008-2017) por el mismo departamento N° 253 que es efectivo que en ambos procesos se están reclamando defectos en el referido departamento N° 253.

Vigésimo Quinto: Sobre la acción entablada. Que los demandantes hna alegado que de los hechos y defectos en la construcción que les afectarían deriva responsabilidad del primer vendedor y de la empresa constructora s conforme el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción. Esta norma señala que "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 ean 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.” En su inciso cuarto dispone: “Sin perjuicio de lo establecido en el N° 3 del artículo 2003 del Código Civil, los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas.”

El demandado ha cuestionado la procedencia de la acción, primeramente, por dos cuestiones de forma: A.- no se cumplieron los requisitos que exige la ley para que una acción colectiva sea procedente; y, B.- los demandantes presentaron una única acción en contra de Geomar y Novatec, sin distinción, en circunstancias que la responsabilidad de la Inmobiliaria y de la Constructora son independientes.

En cuanto al cuestionamiento a la acción colectiva, señala que la acción no fue deducida por al menos 6 propietarios, puesto que el Sr. Joao Damasceno Da Silva Da Azavedo e Campos no tiene tal calidad, que los demandante tampoco presentan un interés colectivo ni especificaron los reclamos que afectarían a cada departamento y el procedimiento aplicado confirma que no estamos en presencia de una acción colectiva. Al respecto, cabe señalar que si bien el artículo 19 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 y, agrega en su inciso final, que en caso de que el inmueble de que se trata comparta un mismo permiso de edificación y presente fallas o defectos de los señalados en el artículo anterior, será aplicable el procedimiento especial para protección del interés colectivo o difuso de los consumidores establecido en el Párrafo 2° del Título IV de la ley N° 19.496, con las salvedades que en ella se señalan.

Es del caso, que si bien los actores refieren cumplir con todas la exigencia del artículo 19 para tramitarse la causa como una acción colectiva, lo cierto es que ellos mismos piden se tramite conforme las reglas de juicio ordinario de los artículos 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, cuestión que luego intentaron subsanar y que este Tribunal desechó por resolución de 25 de mayo de 2017 (cuaderno incidental) resolución que fue confirma por la Iltma. Corte



de Valparaíso con fecha 25 de agosto de 2017, y que se encuentra ejecutoriada y por tanto, la presente causa NO se trata de una acción colectiva, sino de los intereses individuales de los seis demandantes, lo que desde ya impide que acceder a las peticiones respecto a los bienes comunes del edificio, por no actuar los mismos en representación de la comunidad Edificio Tamtum I. E incluso, de estimarse que aun cuando la tramitación no se ha llevado conforme al artículo 19 de la L.G.U.C., la demanda sigue siendo una acción colectiva, esta no puede prosperar de esa forma, puesto que no cumple con el requisito de ser presentada a lo menos por seis propietarios, conforme se señalará en el considerando vigésimo octavo respecto de don Joao Damasceno Da Silva Da Azavedo e Campos,.

En cuanto al segundo cuestionamiento, esto es, que los demandantes presentaron una única acción en contra de Geomar y Novatec, sin distinción, en circunstancias que la responsabilidad de la Inmobiliaria y de la Constructora son independientes, desde ya cabe señalarse que el propietario primer vendedor responde , manera principal, porque según el artículo 18 de la L.G.U.C. es el sujeto pasivo por excelencia y que el constructor responde en forma solidaria – como todos los demás agentes de la construcción- y que el fundamento de ambas responsabilidades es de carácter legal, es decir, el sujeto activo solo debe acreditar la falla o defecto en la construcción que posee el edificio, así esta Jueza comparte lo señalado por el demandante, en cuanto no se trata de una única acción, sino que de dos acciones, que nacen de la misma norma y que tienen por fundamentos los mismos hechos, esto es: las fallas y defectos denunciados.

Vigésimo Sexto: Sobre la responsabilidad del primer vendedor. Que, como ya se adelantó el artículo 18 de la L.G.U.C. dispone que “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.” El artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y



Construcción lo define como el titular del dominio del inmueble en que se ejecutó una obra y que realiza, a cualquier título, después de su recepción definitiva, la primer enajenación de la totalidad o cada una de las unidades vendibles. Su responsabilidad emana de la venta de una obra con vicios en la construcción, porque es un garante de la buena construcción, por ello – Según Sergio Urrejola Santa María en su libro sobre “La Responsabilidad Profesional de los Agentes de la Construcción” - asume una verdadera obligación de resultado y responde por el hecho propio, en su calidad de interviniente directo en el proceso de edificación, como por el hecho ajeno, porque es él quien elige a los constructores, arquitectos o empresa constructora.

En el caso de marras, no hay controversia en que Inmobiliaria Geomar Cuatro S.A., es la primera vendedora del proyecto inmobiliario denominado como Condominio Edificio Tantum.

Vigésimo Séptimo: Sobre la responsabilidad del constructor. En este punto, se tiene presente que el artículo 18 de la L.G.U.C., tantas veces citado, junto con fijar la responsabilidad de quien actúa como primer vendedor, también determina responsabilidad del resto de los profesionales involucrados en la construcción, resultando independiente de si la obra pertenece o no a un primer vendedor, tanto así, que la misma norma casi se encuentra íntegramente replicada en el Artículo 1.2.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, que señala que “Los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos de la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y por el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas y de lo establecido en el número 3 del artículo 2003 del Código Civil.”

Respecto de los compradores de las unidades enajenadas por el primer vendedor- con quienes no lo une un contrato de construcción- la empresa constructora responde por la impericia, negligencia, falta de capacidad profesional o incumplimiento de sus dependiente, conforme a la regla general de responsabilidad extracontractual por el hecho ajeno, del artículo 2320 del Código Civil. Sin embargo, siendo la responsabilidad del artículo 18 de la L.G.U.C. una responsabilidad objetiva, basta la acreditación de fallas, errores o defectos de



la construcción y por el uso de materiales o insumos defectuosos. Para Urrejola, en la obra antes citada, y haciendo uso de la acepción de la Real Academia de la Lengua Española, falla es todo defecto material de una cosa que merma su resistencia y defecto es la carencia o falta de las cualidades propias y naturales de una cosa; y ambos, tienen que tener su origen en vicios de la construcción.

En la especie, no se ha controvertido que sea Constructora Novatec S.A., la empresa constructora encargada de la edificación del Condominio Edificio Tantum.

Vigésimo Octavo: Sobre el dominio de los demandantes sobre los inmuebles vendidos y construidos por las demandadas. Que lo primero que debe determinarse – y así se fijó en los puntos de prueba- es la calidad que cada uno de los demandantes tiene respecto de los departamentos del Condominio Edificio Tantum, que les confiere legitimación activa para accionar contra los demandados.

Respecto del demandante Pablo Morbiducci Ponce, Roberto Carcey Leiva, Alfredo Matías Songer Betancourt, Roberto Alex Gallardo Molina y Paola Marina Trincado Gabler, con las copias de certificado de dominio vigente acompañadas por las propias demandadas y detalladas en el considerando vigésimo cuarto, letra A, números 32,33 34, 35 y 36, todas copias de instrumentos público en juicio, no objetados, permitirán tener por acreditado que los citados actores son poseedores inscritos de los departamentos 153 y bodega 157 del segundo subterráneo el Sr. Morbiducci; departamento 101 y el estacionamiento 60 del subterráneo -1 el Sr. Carcey; departamento 11 de la planta piso 1 del Edificio A, la bodega 144 y el estacionamiento 144 de la planta subterránea -2 el Sr. Songer; el departamento 202, la bodega 147 y el estacionamiento 143 el Sr. Gallardo; y el departamento 32, la bodega 13 y el estacionamiento 56 del subterráneo -1 la Sra. Trincado; y como poseedores inscritos se les reputa dueños, conforme al artículo 700 del Código Civil.

En cuanto al demandante **Joao Damasceno Da Silva Da Azavedo e Campos**, con la copia de inscripción acompañada por los demandados y singularizado en el motivo vigésimo cuarto, letra A, número 1, se tiene por acreditado que el Departamento N° 253 del piso 25 del Edificio A del Condominio Edificio Tantum Etapa Uno, se encuentra inscrito a nombre de



Inversiones y Asesorías Azevedo e Campos Limitada; cuestión que se ve corroborada además, por la copia simple de la escritura pública de compraventa y Mutuo Hipotecario, de fecha 30 de septiembre de 2015, otorgada en la notaría de don René Benavente Cash, suscrita entre Inmobiliaria Geomar Cuatro S.A. e Inversiones y Asesorías Azevedo e Campos Limitada, y con el certificado de dominio vigente emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Concón respecto del mismo inmueble, singularizados en los números 5 y 29 del mismo motivo.

Sin perjuicio que Joao Damasceno Da Silva Da Azavedo e Campos al absolver posiciones señaló que “no es efectivo que no es dueño del departamento N° 253 por el cual demandó, si es el dueño a través de su compañía”, lo cierto es que aún de estimarse que demandó en representación de tal persona jurídica, lo cierto es que no se acompañó ni mandato o personería para ello, ni algún documento que acredite siquiera que calidad tiene Joao Damasceno Da Silva Da Azavedo e Campos en la sociedad Inversiones y Asesorías Azevedo e Campos Limitada, **por lo que a su respecto se rechazará la demanda por carecer de legitimación activa.**

Vigésimo Noveno: Sobre los daños y defectos de los departamentos, estacionamientos y bodegas acreditados, origen de los mismos y su costo de reparación. Que los actores han alegado en forma general defectos constructivos en departamentos, estacionamientos y bodegas; consistentes en: A) Filtración en baños con receptáculos de ducha; B) Shower doors mal instalados, lo que provoca filtraciones a través de las puertas; C) Closet en shaft bajadas sanitarias: muestras de humedad en los baños, específicamente en las zonas inmediatamente contiguas a las bajadas de los ductos sanitarios; D) Muebles de cocina: problema de diseño, consistente en que se flectan todas las bandejas largas, generando un desnivel y deformaciones; E) Terminación del porcelanato: Indican que los porcelanatos presentan distintas tonalidades de fragüe, fragüe con suciedad, desniveles entre las palmetas y palmetas sopladas; F) Ventanales con problemas en sello; G) Espacio lavavajilla; H) Cielos terrazas con filtraciones y pinturas sopladas; I) Ruido por sobre la norma en departamentos en piso 25, provocados por calderas; J) Otros defectos de terminaciones en i. Hall de acceso y living: ii. Living comedor: iii. Cocina y logia: iv. Dormitorios: v. Baños: y vi. Terraza; K) Filtraciones y humedad en estacionamientos subterráneos; L) Filtraciones y humedad en bodegas; M) Falta de entrega del sistema de alarma; y N) Menor superficie



que la proyectada. Para un mejor orden, se analizara que defectos se han acreditado respecto de cada una de las propiedades de cada uno de los demandantes:

A.- Respecto de los bienes del Sr. Pablo Morbiducci Ponce: Que, como se señaló en el motivo anterior, se ha acreditado el dominio de este actor respecto del departamento 153 y de la bodega 157 del segundo subterráneo.

Respecto del departamento, con el documento singularizado en el número 10 de la letra A del motivo vigésimo tercero, ratificado por la testigo Manuela Maturana, según la declaración señalada en la letra C número 5 del mismo considerando, se puede fundar una presunción con carácter de gravedad y precisión suficiente, para por sí sola tener por acreditado que al 9 de mayo de 2016 el departamento N° 153 del Edificio Tamtum, presentaba las siguientes fallas y/o defectos:

1.- En baños:

a.-baño 1: presenta en sector de shaft hay muestras de humedad, tanto en al esquina del mueble que lo cubre, guardapolvos, como en el papel que lo reviste y en el fragüe; puerta de acceso hinchada por humedad y ventana con sellos abiertos perfil suelto; el receptáculo acumula agua y presenta mandas de humedad en los bordes y faltan los sellos. Las demás cuestiones señaladas no pueden ser considerados fallas o defectos que devienen de la construcción, como que la tapa de W.C. este suelta o las manchas y oxido, que son cuestiones que naturalmente se producen por el uso de los mismos.

Que según el presupuesto singularizado en el motivo vigésimo tercero, letra A, N° 3, ratificado por el testigo Alejandro Aranda, únicos medios probatorios tendientes a acreditar su costa de reparación, el cambio y reparación únicamente de lo señalado, suma un total de 10.3 Unidades de Fomento, que al día de hoy equivalen a **\$283.929.-** (valor de U.F. considerada \$27.566)

b.- baño 2: presenta una fisura sobre la ventana y sobre la porta challa, tabique suelto, fisura bajo ventanal falta de fragüe, tabique de shaft desplomado, faltan sellos y fragües en zócalo y existe desnivel en el piso. Las demás cuestiones señaladas no pueden ser considerados fallas o defectos que devienen de la construcción, como que la tapa de W.C. este suelta o las manchas y



oxido, que son cuestiones que naturalmente se producen por el uso de los mismos, en especial los defectos que se señalan de la puerta de acceso, que no pueden ser apreciados en las fotografías, además, nada se dice respecto a los daños demandados de filtración de baño o receptáculo ni por la instalación de showerdoor.

Que según el presupuesto singularizado en el motivo vigésimo tercero, letra A, N° 3, ratificado por el testigo Alejandro Aranda, únicos medios probatorios tendientes a acreditar su costa de reparación, el cambio y reparación únicamente de lo señalado, suma un total de 2.55 Unidades de Fomento, que al día de hoy equivalen a **\$70.293.-** (valor de U.F. considerada \$27.566.-)

2.- En cocina: Presenta guardapolvos desnivelados con respecto al piso, y cornisa fisurada en esquina superior. El revestimiento de papel está mal cortado y despegado en sector de llegada a la cornisa. El revestimiento de pisos presente palmetas desniveladas y diferente tonos, el piso se encuentra desnivelado en el sector del ventanal. Las demás cuestiones señaladas no pueden ser considerados fallas o defectos que devienen de la construcción, como bisagras sueltas de los muebles, manchas en lo mismo, falta de tapa tornillos, etc que son cuestiones que naturalmente se producen por el uso de los mismos.

Que según el presupuesto singularizado en el motivo vigésimo tercero, letra A, N° 3, ratificado por el testigo Alejandro Aranda, únicos medios probatorios tendientes a acreditar su costa de reparación, el cambio y reparación únicamente de lo señalado, suma un total de 64.37 Unidades de Fomento, que al día de hoy equivalen a **\$1.774.423.-** (valor de U.F. considerada \$27.566.-)

3.- en Hall de acceso y living comedor: los guardapolvos están levantados del piso, presenta una diferencia de más de 6 mm en el muro sur. Las demás cuestiones señaladas no pueden ser considerados fallas o defectos que devienen de la construcción, como manchas en las paredes o fragües, que son cuestiones que naturalmente se producen por el uso de los mismos.

Que según el presupuesto singularizado en el motivo vigésimo tercero, letra A, N° 3, ratificado por el testigo Alejandro Aranda, únicos medios probatorios tendientes a acreditar su costa de reparación, el cambio y reparación únicamente de lo señalado, suma un total de 109.45 Unidades de



Fomento, que al día de hoy equivalen a **\$3.017.099.-** (valor de U.F. considerada \$27.566.-)

4.- En terraza: A pesar que en el informe se señalan más defectos, en la demanda únicamente se hace referencia a “Cielos terrazas con filtraciones y pinturas sopladas”, lo que no aparece precisamente en el informe, por lo que no se acogerá a este respecto la demanda.

En cuanto a la supuesta menor superficie que la proyectada, no habiéndose acompañado los planos del proyecto, ni habiéndose rendido prueba pericial que permita establecer la efectividad de una menor medida, no será acogida. Finalmente respecto a defectos en estacionamientos y bodegas, ninguna prueba específica de defecto en estacionamiento y bodega del demandante se ha acreditado, por lo que tampoco será acogida.

Por tanto, se estima que la reparación de los daños y/o defectos derivados de la construcción en el departamento del demandante Pablo Morbiducci Ponce, es de **\$5.145.744.-** (cinco millones ciento cuarenta y cinco mil setecientos cuarenta y cuatro pesos).

B.- Respecto de los bienes del Sr. Alfredo Matías Songer Betancourt:

Que, como se señaló en el motivo anterior, se ha acreditado el dominio de este actor respecto departamento 11 de la planta piso 1 del Edificio A, la bodega 144 y el estacionamiento 144 de la planta subterránea -2 (menos dos) .

Respecto del departamento, con el documento singularizado en el número 9 de la letra A del motivo vigésimo tercero, ratificado por la testigo Manuela Maturana, según la declaración señalada en la letra C número 5 del mismo considerando, se puede fundar una presunción con carácter de gravedad y precisión suficiente, para por sí sola tener por acreditado que al 10 de mayo de 2016 el departamento N° 11 del Edificio Tamtum, presentaba las siguientes fallas y/o defectos:

1.- En baños:

a.-baño 1: presenta guardapolvos abierto al costado izquierdo del lavamanos, palmetas sopladas sobre el portarrollos en la tina, palmetas desnivelados en acceso frente al mueble. Las demás cuestiones señaladas no pueden ser considerados fallas o defectos que devienen de la construcción, como que la tapa de W.C. este suelta o las manchas y oxido, que son cuestiones que naturalmente se producen por el uso de los mismos.



Que según el presupuesto singularizado en el motivo vigésimo tercero, letra A, N° 2, ratificado por el testigo Alejandro Aranda, únicos medios probatorios tendientes a acreditar su costa de reparación, el cambio y reparación únicamente de lo señalado, suma un total de 40.8 Unidades de Fomento, que al día de hoy equivalen a **\$1.124.693.-** (valor de U.F. considerada \$27.566)

b.- baño 2: palmetas sopladas sobre tina, otra soplada bajo W.C., peso desnivelado. Las demás cuestiones señaladas no pueden ser considerados fallas o defectos que devienen de la construcción, como que la tapa de W.C. este suelta o las manchas y oxido, o incluso la falta de sellos. que son cuestiones que naturalmente se producen por el uso de los mismos.

Que según el presupuesto singularizado en el motivo vigésimo tercero, letra A, N° 2, ratificado por el testigo Alejandro Aranda, único medios probatorios tendientes a acreditar su costa de reparación, el cambio y reparación únicamente de lo señalado, suma un total de 6.45 Unidades de Fomento, que al día de hoy equivalen a **\$177.801.-** (valor de U.F. considerada \$27.566.-)

2.- En cocina: Presenta papel mural mal cortado y despegado y palmetas sopladas frente a logia. Las demás cuestiones señaladas no pueden ser considerados fallas o defectos que devienen de la construcción, como cajones que no cierran, manchas, falta de tapas, etc que son cuestiones que naturalmente se producen por el uso de los mismos.

Que según el presupuesto singularizado en el motivo vigésimo tercero, letra A, N° 2, ratificado por el testigo Alejandro Aranda, único medios probatorios tendientes a acreditar su costa de reparación, el cambio y reparación únicamente de lo señalado, suma un total de 17.09 Unidades de Fomento, que al día de hoy equivalen a **\$471.103.-** (valor de U.F. considerada \$27.566.-)

3.- En Hall de acceso y living comedor: papel abierto, mal cortado y con piquetes, palmetas sopladas y de dos tonos, falta cubrejunta en acceso, cantería en living cortadas, papel soplado y mal terminado. Las demás cuestiones señaladas no pueden ser considerados fallas o defectos que devienen de la construcción, como manchas que son cuestiones que naturalmente se producen por el uso de los mismos.



Que según el presupuesto singularizado en el motivo vigésimo tercero, letra A, N° 2, ratificado por el testigo Alejandro Aranda, único medios probatorios tendientes a acreditar su costa de reparación, el cambio y reparación únicamente de lo señalado, suma un total de 58.45 Unidades de Fomento, que al día de hoy equivalen a **\$1.611.233.-** (valor de U.F. considerada \$27.566.-)

4.- En terraza: A pesar que en el informe se señalan más defectos, en la demanda únicamente se hacer referencia a “Cielos terrazas con filtraciones y pinturas sopladas”, de dichos defectos, aparecen filtraciones en revestimiento de cielo, que según el presupuesto singularizado en el motivo vigésimo tercero, letra A, N° 2, ratificado por el testigo Alejandro Aranda, único medios probatorios tendientes a acreditar su costa de reparación, el cambio y reparación únicamente de lo señalado, suma un total de 6.72 Unidades de Fomento, que al día de hoy equivalen a **\$185.244.-** (valor de U.F. considerada \$27.566.-)

En cuanto a la supuesta menor superficie que la proyectada, no habiéndose acompañado los planos del proyecto, ni habiéndose rendido prueba pericial que permita establecer la efectividad de una menor medida, no será acogida. Finalmente respecto a defectos en estacionamientos y bodegas, ninguna prueba específica de defecto en estacionamiento y bodega del demandante se ha acreditado, por lo que tampoco será acogida.

Por tanto, se estima que la reparación de los daños y/o defectos derivados de la construcción en el departamento del demandante Alfredo Matías Songer Betancourt, es de **\$3.570.074.-** (cinco millones ciento cuarenta y cinco mil setecientos cuarenta y cuatro pesos).

C.- Respecto de los bienes del Sr. Roberto Carcey Leiva: Que, como se señaló en el motivo anterior, se ha acreditado el dominio de este actor respecto departamento 101 y el estacionamiento 60 del subterráneo -1 (menos uno).

Respecto del departamento, con el documento singularizado en el número 8 de la letra A del motivo vigésimo tercero, ratificado por la testigo Manuela Maturana, según la declaración señalada en la letra C número 5 del mismo considerando, se puede fundar una presunción con carácter de gravedad y precisión suficiente, para por sí sola tener por acreditado que al 8 de junio de



2016 el departamento N° 101 del Edificio Tamtum, presentaba las siguientes fallas y/o defectos:

1.- En baños:

a.- baño 1: presenta guardapolvos levantados en el shaft, palmetas sopladas, papel soplado y mal instalado; desnivel en la loza. . Las demás cuestiones señaladas no pueden ser consideradas fallas o defectos que devienen de la construcción, como manchas que son cuestiones que naturalmente se producen por el uso de los mismos.

Que según el presupuesto singularizado en el motivo vigésimo tercero, letra A, N° 2, ratificado por el testigo Alejandro Aranda, únicos medios probatorios tendientes a acreditar su costa de reparación, el cambio y reparación únicamente de lo señalado, suma un total de 60.5 Unidades de Fomento, que al día de hoy equivalen a **\$1.677.391.-** (valor de U.F. considerada \$27.566)

b.- baño 2: presenta palmetas desniveladas y sopladas. Las demás cuestiones señaladas no pueden ser considerados fallas o defectos que devienen de la construcción, como que la tapa de W.C. este suelta o las manchas y oxido, o incluso la falta de sellos. que son cuestiones que naturalmente se producen por el uso de los mismos.

Que según el presupuesto singularizado en el motivo vigésimo tercero, letra A, N° 2, ratificado por el testigo Alejandro Aranda, único medios probatorios tendientes a acreditar su costa de reparación, el cambio y reparación únicamente de lo señalado, suma un total de 6.45 Unidades de Fomento, que al día de hoy equivalen a **\$177.801.-** (valor de U.F. considerada \$27.566.-)

2.- En cocina: Presenta guardapolvos levantados, papel mural suelto, cielo irregular, palmetas de piso desniveladas. Las demás cuestiones señaladas no pueden ser considerados fallas o defectos que devienen de la construcción, como cajones que no cierran, manchas, falta de tapas, etc que son cuestiones que naturalmente se producen por el uso de los mismos.

Que según el presupuesto singularizado en el motivo vigésimo tercero, letra A, N° 2, ratificado por el testigo Alejandro Aranda, único medios probatorios tendientes a acreditar su costa de reparación, el cambio y reparación únicamente de lo señalado, suma un total de 24.08 Unidades de



Fomento, que al día de hoy equivalen a **\$663.789.-** (valor de U.F. considerada \$27.566.-)

3.- En Hall de acceso y living comedor: presenta papel roto junto al tope de la puerta, en el muro oriente, a la izquierda del baño y sobre modulo divisorio entre cocina y hall; palmeta soplada y desniveladas. Las demás cuestiones señaladas no pueden ser considerados fallas o defectos que devienen de la construcción, como manchas que son cuestiones que naturalmente se producen por el uso de los mismos.

Que según el presupuesto singularizado en el motivo vigésimo tercero, letra A, N° 2, ratificado por el testigo Alejandro Aranda, único medios probatorios tendientes a acreditar su costa de reparación, el cambio y reparación únicamente de lo señalado, suma un total de 84.38 Unidades de Fomento, que al día de hoy equivalen a **\$2.326.019** (valor de U.F. considerada \$27.566.-)

4.- En terraza: A pesar que en el informe se señalan más defectos, en la demanda únicamente se hacer referencia a “Cielos terrazas con filtraciones y pinturas sopladas”, lo que no aparece precisamente en el informe, por lo que no se acogerá a este respecto la demanda.

En cuanto a la supuesta menor superficie que la proyectada, no habiéndose acompañado los planos del proyecto, ni habiéndose rendido prueba pericial que permita establecer la efectividad de una menor medida, no será acogida. Finalmente respecto a defectos en estacionamientos y bodegas, ninguna prueba específica de defecto en estacionamiento y bodega del demandante se ha acreditado, por lo que tampoco será acogida.

Por tanto, se estima que la reparación de los daños y/o defectos derivados de la construcción en el departamento del demandante **Roberto Carcey Leiva**, es de **\$4.845.000.- (cuatro millones ochocientos cuarenta y cinco mil pesos)**.

D.- Respecto de los bienes de la Sra. **Paola Marina Trincado Gabler**: Que, como se señaló en el motivo anterior, se ha acreditado el dominio de este actor respecto departamento 32, la bodega 13 y el estacionamiento 56 del subterráneo -1 (menos uno).

Respecto del departamento, con el documento singularizado en el número 11 de la letra A del motivo vigésimo tercero, ratificado por la testigo



Manuela Maturana, según la declaración señalada en la letra C número 5 del mismo considerando, se puede fundar una presunción con carácter de gravedad y precisión suficiente, para por sí sola tener por acreditado que al 8 de junio de 2016 el departamento N° 32 del Edificio Tamtum, presentaba las siguientes fallas y/o defectos:

1.- En baños:

a.- baño 1: presenta palmetas sopladas en muro receptaculo. Las demás cuestiones señaladas no pueden ser consideradas fallas o defectos que devienen de la construcción, como manchas que son cuestiones que naturalmente se producen por el uso de los mismos.

Que según el presupuesto singularizado en el motivo vigésimo tercero, letra A, N° 2, ratificado por el testigo Alejandro Aranda, únicos medios probatorios tendientes a acreditar su costa de reparación, el cambio y reparación únicamente de lo señalado, suma un total de 18.03 Unidades de Fomento, que al día de hoy equivalen a **\$497.014.-** (valor de U.F. considerada \$27.566)

b.- baño 2: presenta dos palmetas sopladas detrás del espejo. Las demás cuestiones señaladas no pueden ser considerados fallas o defectos que devienen de la construcción, como que la tapa de W.C. este suelta o las manchas y oxido, o incluso la falta de sellos. que son cuestiones que naturalmente se producen por el uso de los mismos.

Que según el presupuesto singularizado en el motivo vigésimo tercero, letra A, N° 2, ratificado por el testigo Alejandro Aranda, único medios probatorios tendientes a acreditar su costa de reparación, el cambio y reparación únicamente de lo señalado, suma un total de 1.32 Unidades de Fomento, que al día de hoy equivalen a **\$36.387.-** (valor de U.F. considerada \$27.566.-)

2.- En cocina: Presenta papel mural soplado; palmetas desniveladas y de diferentes tonos. Las demás cuestiones señaladas no pueden ser considerados fallas o defectos que devienen de la construcción, como cajones que no cierren, manchas, falta de tapas, etc que son cuestiones que naturalmente se producen por el uso de los mismos.

Que según el presupuesto singularizado en el motivo vigésimo tercero, letra A, N° 2, ratificado por el testigo Alejandro Aranda, único medios



probatorios tendientes a acreditar su costa de reparación, el cambio y reparación únicamente de lo señalado, suma un total de 18.04 Unidades de Fomento, que al día de hoy equivalen a **\$497.290.-** (valor de U.F. considerada \$27.566.-)

3.- En living comedor: presenta palmetas sopladas, desniveladas y de distintos tonos. Las demás cuestiones señaladas no pueden ser considerados fallas o defectos que devienen de la construcción, como manchas que son cuestiones que naturalmente se producen por el uso de los mismos.

Que según el presupuesto singularizado en el motivo vigésimo tercero, letra A, N° 2, ratificado por el testigo Alejandro Aranda, único medios probatorios tendientes a acreditar su costa de reparación, el cambio y reparación únicamente de lo señalado, suma un total de 37.97 Unidades de Fomento, que al día de hoy equivalen a **\$1.046.681** (valor de U.F. considerada \$27.566.-)

4.- En terraza: A pesar que en el informe se señalan más defectos, en la demanda únicamente se hacer referencia a “Cielos terrazas con filtraciones y pinturas sopladas”, en el informe -además de cuestiones no demandadas- aparece únicamente revestimiento de muro con mancha de filtración de agua . Que según el presupuesto singularizado en el motivo vigésimo tercero, letra A, N° 2, ratificado por el testigo Alejandro Aranda, único medios probatorios tendientes a acreditar su costa de reparación, el cambio y reparación únicamente de lo señalado, suma un total de 24.37 Unidades de Fomento, que al día de hoy equivalen a **\$671.783** (valor de U.F. considerada \$27.566.-)

En cuanto a la supuesta menor superficie que la proyectada, no habiéndose acompañado los planos del proyecto, ni habiéndose rendido prueba pericial que permita establecer la efectividad de una menor medida, no será acogida. Finalmente respecto a defectos en estacionamientos y bodegas, ninguna prueba específica de defecto en estacionamiento y bodega del demandante se ha acreditado, por lo que tampoco será acogida.

Por tanto, se estima que la reparación de los daños y/o defectos derivados de la construcción en el departamento del demandante **Paola Marina Trincado Gabler**, es de **\$2.749.155.-** (dos millones setecientos cuarenta y nueve mil ciento cincuenta y cinco pesos)



Se hace presente que no se consideran posibles defectos o fallas en dormitorios, a pesar de salir en el informe y presupuesto que sirven de base a la presunción señalada al comienzo de este considerando, debido a que la demanda NO se refiere a los mismos.

Trigésimo: Respecto del demandante Alex Gallardo Molina. Que el demandante Gallardo Molina, luego de presentada la demanda y antes de su notificación, firmó acta de recepción del departamento 202 de edificio Tamtum y en ella indica recibir en perfecto estado y que todas las reparaciones y trabajos individualizados fueron ejecutados por Novatec, otorgando a Inmobiliaria Geomar cuatro S.A. y a Constructora Novatec S.A. completo y total finiquito relacionados con daños y reparaciones en su departamento. Este documento, no fue objetado de contrario y por tanto debe tenerse por reconocido conforme al artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil. Y, aun cuando en la absolución de posiciones relata que varios de los problemas persisten, lo cierto es que respecto del departamento de su propiedad – el 202- no se acompañó informe alguno que de cuenta específica de los daños o defectos que en él existían antes de documento de “acta de recepción” ni de aquellos que persistirían, a diferencia de lo que sucedió con los demás demandantes, **por ello, respecto a su parte, se rechazará la demanda** pues no se ha acreditado la existencia de defectos o fallas en la construcción.

Trigésimo Primero: Sobre la devaluación los departamentos de los actores a raíz de los defectos y fallas constructivas alegadas. Que fue la propia demandada quien acompañó las copias de las escrituras públicas de compraventa, donde se establecen los valores al momento de su adquisición, sin embargo los demandantes, teniendo la carga probatoria, ninguna prueba rindieron acerca del actual valor de sus inmuebles que permita estimar la devaluación de los mismos, por lo que la demanda será rechazada en este punto.

Trigésimo Segundo: Sobre el lucro cesante. Que el único de los actores que rindió prueba acerca de este punto, fue el Sr. Morbiducci quien rindió la testimonial de Noelia Soledad Suarez, quien manifestó que intentó arrendar su departamento lo que no se concreto. Prueba que resulta insuficiente, pues al ser una única testigo solo podría servir de base para fundar una presunción judicial, según la regla 1ª del artículo 384



del Código de Procedimiento Civil. Sin embargo, tal presunción no puede fundarse, porque no hay otros antecedentes para ello, es más, la propia declaración ni siquiera señala el precio de la renta.

Respecto de los demás demandantes, la Sra. Trincado si bien declaró al absolver posiciones que no vive ni lo arrienda, tampoco acompañó prueba alguna de que el no arrendarlo se deba a los defectos de la construcción.

Por su parte Alfredo Matías Songer Betancourt, confesó que vivió cerca de un año con cuatro meses en el departamento, ya actualmente por motivos laborales se trasladó a Santiago, oficialmente se trasladó a fines de marzo del año 2017 y que desde junio de 2017 arrienda su departamento a través de corredor.

Asimismo, Roberto Carcey Leiva, confesó que vive en el departamento de su propiedad.

Finalmente el Sr. Gallardo, tampoco rindió prueba alguna de que el no arrendarlo se deba a los defectos de la construcción.

Por estas razones se rechazará la demanda en este punto.

Trigésimo Tercero: Sobre la prueba no valorada en particular.

Que la prueba no valorada en particular no altera lo concluido, porque:

1.- Respecto a los documentos de la letra A 1 del motivo vigésimo tercero, consistente en Acta Notarial del Notario Público de Concón, don Eugenio Alberto Gaete González, de fecha 21 de junio de 2016, por el cual constata la situación y estado del Edificio Tamtum y se adjunta Informe de revisión del Edificio Habitacional Tantum, elaborado por Juan C. Imboden A. & Guillermo Ruiz R. Asociados y la declaración de los testigos Juan Imboden y Guillermo Ruiz que lo ratifican, en su mayor parte se refieren a problemas de los bienes comunes del edificio – sobre lo que ya se señaló que los demandantes no tienen legitimación activa- y solo en una parte se refieren a departamentos, sin embargo no especifica el informe a qué departamento se refiere y en su declaración, solo uno de los profesionales refiere haber visitado el departamento del Sr. Morbiducci, más no existe precisión sobre si el informe se refiere o no al departamento 153.



2.- Respecto a los documentos de la letra A 5 del motivo vigésimo tercero, que se refiere a una Cotización 1534-(5/12/2016), de fecha 4 de enero de 2018, emitida de Esencial Constructora E.I.R.L, suscrito por don Alejandro Aranda Chepillo, este no corresponde a ninguno de los departamentos de los demandantes que han acreditado ser propietarios.

3.- tampoco alteran lo concluido el folleto del número 6, ni el reglamento de copropiedad del número 7, ni la bitácora del número 13 la letra A del motivo vigésimo tercero, pues ellos no se refieren en nada a los hechos controvertidos.

4.- tampoco alteran lo concluido los documentos electrónicos de la letra b del motivo vigésimo tercero, pues ellos se refieren a problemas en los bienes comunes del edificio.

5.- La declaración de Jaime Castillo Lopez, solo aporta a los daños ya acreditados del departamento de los Sres. Morbiducci y Carcey, y el resto de su declaración se refiere a fallas en ascensores y bienes comunes.

Y visto, además lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 1698, 1702, 1703, 1708 y 1709, del Código Civil y artículos 144, 170, 254, 346 N° 3, 348 bis, 358, 384, 385 y 426 del Código de Procedimiento Civil se declara:

I.- En cuanto a las objeciones de documentos:

1.- Que se rechazan las objeciones de documentos deducidas por la parte demandante con fecha 11 de enero de 2018 respecto de los documentos acompañados por las demandadas, en escritos de fecha 05 de enero de 2018 y el 12 de enero de 2018 en cuanto a los documentos acompañados por las demandadas, en escritos de fecha 17 de enero de 2018.

2.- Que se rechazan las objeciones de documentos deducidas por las demandadas con fecha 18 de enero de 2018 respecto al documento acompañado por la parte demandante en escrito de fecha 10 de enero de 2018; con fecha 23 de enero de 2018 respecto a los documentos acompañados por la parte demandante, en escritos de fecha 17 de enero de 2018 y con fecha 09 de abril de 2018 respecto a los documentos percibidos en la audiencia del día 02 de abril de 2018.

II.- En cuanto a las tachas de testigos:



1.- Que se rechazan las tachas opuestas por la parte demandada respecto de los testigos Noelia Soledad Suarez, Juan Carlos Imboden Anwandter, Guillermo Ruiz Rodrigo, Jaime Castillo López, Manuela Ignacia Maturana Streter y Alejandro Alberto Aranda Chepillo.

2.- Que se rechaza la tacha opuesta por los actores respecto del testigo don Rene Claudio Guerra Cañete.

III.- En cuanto al fondo:

1.- Que se rechaza la demanda interpuesta por **Joao Damasceno Da Silva Da Azavedo e Campos**, por carecer de legitimación activa.

2.- Que se rechaza la demanda interpuesta por **Roberto Alex Gallardo Molina**, por no haberse acreditado las fallas o defectos.

3.- Que se acoge la demanda interpuesta con fecha 29 de diciembre de 2016, por don Gonzalo Cordero Arce y Nicolás Corbeaux Velasco, abogados, en representación de **Pablo Matías Morbiducci Ponce**, **Roberto Carcey Leiva**, **Alfredo Matías Songer Betancourt**, y de **Paola Marina Trincado Gabler** en contra de **Inmobiliaria Geomar Cuatro S.A.** y de **Constructora Novatec S.A.**, todos ya individualizados, solo en cuanto se condena a los demandados a pagar solidariamente a los actores las siguientes sumas correspondientes al costo de reparación de las fallas y/o defectos de la construcción:

a) a don **Pablo Matías Morbiducci Ponce**, la suma de **\$5.145.744.-** (cinco millones ciento cuarenta y cinco mil setecientos cuarenta y cuatro pesos);

b) a don **Roberto Carcey Leiva**, la suma de **\$4.845.000.-** (cuatro millones ochocientos cuarenta y cinco pesos);

c) a don **Alfredo Matías Songer Betancourt**, la suma de **\$3.576.074.-** (tres millones quinientos setenta y seis mil setenta y cuatro pesos); y

d) a doña **Paola Marina Trincado**, la suma de **\$2.749.155.-** (dos millones setecientos cuarenta y nueve mil ciento cincuenta y cinco pesos).

4.-Las sumas antes citadas deberán ser pagadas más reajustes desde la fecha que esta sentencia quede ejecutoriada e intereses desde la mora.

5.- Que, no resultando las demandadas totalmente vencidas, **cada parte pagará sus costas.**

Regístrese electrónicamente, notifíquese y archívese, en su oportunidad.



Pronunciada por doña Gabriela Guajardo Aguilera, Jueza Titular del
Primer Juzgado Civil de Viña del Mar.

En Viña del Mar, a ocho de Enero de dos mil diecinueve , dejo constancia
que se dió cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 162 del Código de
Procedimiento Civil.



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 12 de agosto de 2018, la hora visualizada
corresponde al horario de verano establecido en Chile
Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e
Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información
consulte <http://www.horaoficial.cl>