FOJA: 261 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 29º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-10536-2015
CARATULADO : CRIBENGI SPA / INMOBILIARIA L&L LIMITADA

Santiago, cuatro de Diciembre de dos mil diecisiete

VISTOS.

A fojas 22, compareció don **LUIS FELIPE YOULTON SCHONTHALER**, abogado, en representación de la sociedad **CRIBENGI SPA**, antes **CRIBENGI S.A.,** ambos con domicilio en Avenida Isidora Goyenechea N° 3250, cuarto piso, comuna de Las Condes, e interpuso demanda de Indemnización de perjuicios en contra de sociedad **INMOBILIARIA L&L LIMITADA**, sociedad del giro de su denominación, representada por don **GERARDO LARRAÍN KIMBER**, economista, ambos con domicilio en calle Málaga N° 333, comuna de Las Condes; y solicitó que se acoja la demanda y se declare el derecho de la actora a ser indemnizada por la demandada, por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en la construcción del departamento número 331 indicado en libelo, con costas, intereses y reajustes, hasta la fecha efectiva de su pago; reservándose su parte, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil, el derecho a discutir la especie y el monto de los perjuicios, en la ejecución del fallo o en otro juicio diverso.

Fundamentó su pretensión indicando que el condominio Edificio Da Vinci, es un proyecto realizado por la Sociedad Inmobiliaria L&L Limitada construido en el lote número cuatro resultante de la subdivisión de la Parcela número seis de la Chacra Lo Alvarado del Fundo Lo Curro, comuna de Vitacura. Dicho condominio, construido en el conocido cerro Alvarado, es considerado uno de los más lujosos de Santiago. Por escritura pública de fecha 9 de julio de 2010, otorgada en la Quinta Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente, bajo el repertorio N° 5921-2010, CRIBENGI adquirió de Inmobiliaria L&L Limitada el departamento número 321 del segundo piso del cuerpo C, la bodega número 11 del primer piso del cuerpo A, los estacionamientos número 37, 38 y 39; el departamento número **331** del tercer piso del cuerpo C, la bodega número 24 del tercer piso del cuerpo A, y los estacionamientos números cuarenta y cuatro, cuarenta y cinco, y cincuenta y siete, del primer subterráneo del cuerpo A, todos del Condominio

Edificio Da Vinci, ubicado en calle Raimundo Larraín N° 10.009, comuna de Vitacura, Santiago, títulos que rolan inscritos respectivamente en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2010 a fojas 46142 número 69771; 46142 número 69772; fojas 46143 número 69773; fojas 46144 número 69774, fojas 46145 número 69775; fojas 46145 número 69776; fojas 46146 número 69777; fojas 46147 número 69778; fojas 46148 número 69779; fojas 46149 número 69780. El precio total de los bienes anteriores correspondió a la suma equivalente en pesos a la fecha del contrato de compraventa, a la cantidad de UF 62.500, el que se pagó en su totalidad a la firma de la escritura de compraventa, según consta de la cláusula 3.2 de dicho contrato.

Agregó que el proyecto se obligó a cumplir con ciertas especificaciones técnicas, que deben necesariamente cumplir cada uno de los inmuebles que sean vendidos, debido a que su incumplimiento genera responsabilidades para con el comprador, en virtud del contrato de compraventa indicado anteriormente. A partir de la entrega de los inmuebles, en algunos sectores de la losa del cielo del departamento **331** aparecieron filtraciones de agua cada vez que llueve: El cielo del baño de la Suite N° 2 presenta filtraciones, en el estar familiar existe una filtración en una esquina ubicada entre el pasillo de acceso al estar y el dormitorio 2, eflorescencia en losa cielo, sala de estar familiar, existen fisuras en el cielo de los dormitorios 1 y 2 del departamento 331, existen filtraciones en la losa cielo de una de las esquinas de la Suite 1, desprendimiento de pintura en cielo de Suite 1, la losa cielo del WCL presenta filtraciones, algunas molduras del encuentro entre muro y cielo del departamento 331 presentan fisuras, y algunos muros del departamento 331 presentan una fisura vertical en todo su alto Ante la existencia de los defectos anteriores, su parte solicitó a DICTUC S.A. la realización de una inspección de los departamentos número 321 y 331, y la confección de un informe, con el objetivo de evaluar y determinar las causas de las filtraciones que se producen en la losa del cielo del departamento número 331. Con fecha 20 de enero 2015, DICTUC evacuó el informe solicitado, en base a las inspecciones realizadas los días 9 y 12 de enero de 2015, donde se arribó a la siguiente conclusión: *"Las filtraciones que presenta el hormigón de la losa del cielo del Departamento 321/331 del Edificio Da Vinci ubicado en Raimundo Larraín 10.009, comuna de Vitacura, se deben a que la superficie del hormigón expuesta a la intemperie no está completamente impermeabilizada".*

Indicó que todos los defectos descritos anteriormente y que configuran un incumplimiento del contrato de compraventa celebrado entre CRIBENGI y la Inmobiliaria fueron puestos en conocimiento de la demandada. Ante dichos reclamos, la demandada

TYDDXXKM

requirió a la Empresa Constructora SIGRO S.A., en diversas oportunidades para que realizara las reparaciones necesarias en el inmueble afectado, sin embargo, a pesar de haber concurrido la constructora en reiteradas ocasiones al departamento con el objeto de reparar las filtraciones y fisuras, dichos defectos no han sido debidamente reparados manteniéndose hasta hoy (fecha de interposición de la demanda).

En cuanto al derecho, señaló respecto a la responsabilidad civil del propietario primer vendedor, que los negocios jurídicos dan origen a vinculaciones entre las partes, especialmente obligaciones, que constituyen el efecto de la fuente que la genera. El incumplimiento genera la obligación de cumplir forzadamente la prestación, en naturaleza o por equivalencia, generando así la responsabilidad civil, que es la obligación que tiene una persona de indemnizar o reparar los perjuicios a otra ocasionados, e invocó el estatuto de la responsabilidad contractual, y citó los artículos 578, 1.437 y 2.284 del Código Civil. Agregó que la doctrina ha convenido en que los presupuestos copulativos para la procedencia de la indemnización de perjuicios son: a) Existencia de una vinculación jurídica; b) Establecimiento de obligaciones que debe satisfacer el deudor al acreedor; c) Incumplimiento de una obligación previamente establecida; d) Imputación del incumplimiento, culpabilidad o la concurrencia de una acción u omisión culpable o dolosa; e) Acreditación de perjuicios; f) Relación de causalidad entre incumplimiento y los perjuicios; g) Ausencia de causales de exención y extinción de responsabilidad del deudor; y, h) Mora del deudor. Sin perjuicio de lo establecido en el Código Civil, el Decreto con Fuerza de Ley N° 458 que aprueba nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece en el inciso 1° del artículo 18 un régimen de responsabilidad especial para el propietario primer vendedor de una construcción, el cual reprodujo y citó jurisprudencia de Excelentísima Corte Suprema. Por consiguiente, para que proceda la indemnización de perjuicios por parte del primer vendedor de un inmueble, en este caso la Inmobiliaria demandada, resulta necesaria la concurrencia copulativa de los siguientes requisitos: a) Existencia de fallas o defectos en la construcción y de un daño; b) Relación de causalidad entre el daño y la falla o defecto de la construcción; c) Que la acción para hacer valer la responsabilidad del primer vendedor no se encuentre prescrita. En el presente caso concurren todos y cada uno de los requisitos anteriores, de manera que procede que se declare a Inmobiliaria L&L Limitada como responsable de los perjuicios sufridos a la luz del mencionado artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

TYNDXYXKM

Respecto de la existencia de fallas o defectos en la construcción y de daños, sostuvo que en el departamento número 331 del Edificio Da Vinci existen diversas filtraciones en la losa del cielo, lo cual se constata en el informe evacuado por DICTUC con fecha 20 de enero en el apartado *"Análisis de la inspección"*. Luego, según lo refiere el pasaje anterior del mismo informe, así como el apartado de sus conclusiones, el departamento número 331 presenta una falla consistente en la insuficiente impermeabilización de la superficie del hormigón expuesta a la intemperie. Por su parte, el artículo 143 de la Ley General de Urbanismo y Construcción establece que "*durante la ejecución de la obra, el constructor a cargo de ella deberá velar porque en la construcción se adopten medidas de gestión y control de calidad para que ésta se ejecute conforme a las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcción y de la Ordenanza General, y se ajuste a los planos y especificaciones del respectivo proyecto. Terminada la obra, dicho profesional deberá informar las medidas de gestión y de control de calidad adoptadas y certificar que éstas se han aplicado. El propietario podrá designar a una empresa o a un profesional distinto del constructor para el desempeño de la labor señalada en este inciso".* Así, del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, Inmobiliaria L&L Limitada es responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en la construcción, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos que hayan dado origen a los daños o perjuicios.

En cuanto a la relación de causalidad entre el daño y la falla o defecto de la construcción, expresó que de acuerdo a las conclusiones del informe evacuado por DICTUC, las cuales se encuentran planteadas en términos absolutos-, las filtraciones que presenta el hormigón de la losa cielo del departamento 321/331 del Edificio Da Vinci se deben a que la superficie del hormigón expuesta a la intemperie no está completamente impermeabilizada. Por lo tanto, en este caso concurre la existencia de una relación de causalidad entre los daños y la falla identificada en el departamento. Respecto a los perjuicios causados a CRIBENGI SPA, indicó que resulta evidente que en este caso se han causado perjuicios a las actoras originadas en las fallas que presenta un departamento por el que se pagó la suma de UF 62.500, y que hasta el día de hoy no han sido reparadas por la demandada. No obstante lo anterior, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil, se reserva el derecho de discutir la especie y el monto de los perjuicios causados en la ejecución del fallo o en otro juicio diverso.

TNDYXKM

Añadió que el inciso 9° del artículo 18 de la Ley general de Urbanismo y Construcciones se refiere a los plazos de prescripción de las acciones que permiten hacer valer las responsabilidades a las que se refiere dicho precepto, entre ellas el propietario primer vendedor. Para dichos efectos, el mencionado artículo distingue entre (a) las fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble, respecto de las cuales la acción prescribe en un plazo de 10 años; (b) las fallas o defectos de elementos constructivos o de las instalaciones, en cuyo caso la acción prescribe en un plazo de 5 años; y (c) las fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, prescribiendo en este caso la acción en un plazo de 3 años. Destacó que dichos plazos se contarán desde la fecha de recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, salvo en el evento de fallas que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, en cuyo caso el plazo se contará desde la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces. Con todo, la mencionada ley no define qué es lo que debe entenderse por las expresiones "estructura soportante", "elemento constructivo" y "terminación", y en orden a conocer el significado de dichos vocablos resulta imperativo recurrir al artículo 1.1.2 del Decreto N° 47 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que "Fija Nuevo Texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones", y de acuerdo al precepto referido, los elementos de la estructura deben ser entendidos como *"todo elemento resistente u orgánico de una construcción, como cimientos, muros soportantes, suelos, pilares, techumbres, torres y otros análogos".* Por su parte, los elementos constructivos son definidos como *"[el] conjunto de materiales que debidamente dimensionados cumplen una función definida, tales como muros, tabiques, ventanas, puertas, techumbres, etc."* Finalmente, si bien las expresiones terminaciones o acabados no se encuentran definidas por la norma analizada, la Real Academia Española indica que en una de sus acepciones el vocablo terminación significa "parte final de una obra o de otra cosa". En este sentido, podemos señalar que las terminaciones corresponden a los revestimientos de cielos, tabiques y pisos, de muros interiores y exteriores, puertas, quincallería, grifería, muebles empotrados, rejas y protecciones exteriores, entre otros. Afirmó que resulta indudable que la falta de impermeabilización del hormigón, constituye una falla que afecta a un elemento constructivo del departamento, lo que es afirmado no sólo por diversos Manuales de Uso y Mantención de la Vivienda, por ejemplo el de la Cámara Chilena de la Construcción, que identifica a los sistemas de impermeabilización como un elemento constructivo, sino que ello también ha sido reconocido por nuestra Excelentísima Corte Suprema, por lo

TJNDXKN

que reprodujo jurisprudencia en tal sentido. Luego, correspondiendo la falta de impermeabilización del hormigón a una falla que afecta a un elemento constructivo del departamento, la acción que permite hacer valer la responsabilidad civil de propietario primer vendedor prescribe en un plazo de 5 años, el que debe contarse desde la fecha de recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.

A fojas 45, consta notificación personal subsidiaria en conformidad con el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, del representante legal de la sociedad demandada, con fecha 4 de junio de 2015.

A fojas 73, con fecha 11 de Junio de 2015, a petición de ambas partes se suspendió el procedimiento por 20 días hábiles, constando que la causa fue archivada y desarchivada el 13 de mayo de 2016.

A fojas 83, con fecha 29 de Junio de 2016, a petición de ambas partes se suspendió el procedimiento por 40 días hábiles, reanudándose el 13 de septiembre de 2016

A fojas 93, consta que el 04 de Octubre de 2016, se realizó audiencia de estilo decretada en autos, con la comparecencia de ambas partes debidamente representadas. La demandante ratificó la demanda en todas sus partes, y solicitó que fuese acogida con costas.

La parte demandada contestó la demanda de autos deducida en su contra, mediante minuta escrita, donde solicitó el rechazo de las mismas en todas sus partes con costas.

Fundamentó lo anterior, indicando que la actora no hace referencia alguna a la modificación mayor introducida en las propiedades por ella comprados y que consiste en la unión de dos departamentos, los que originalmente estaban destinados a ser dos unidades independientes, y también omite toda referencia a los acuerdos estipulados por las partes en la compraventa, los que son vinculantes para ellas.

En cuanto a la modificación mayor de los departamentos, la demandante compró los departamentos 321 y 331 del Edificio Da Vinci, como consta en los antecedentes acompañados en el presente proceso. Estas dos unidades fueron objeto de una remodelación de la mayor relevancia, que consistió en unir ambos inmuebles, los que habían sido originalmente diseñados para ser dos bienes independientes, y sin embargo, los compradores optaron por hacerlos uno solo. Esta modificación a todas luces requiere de una intervención de envergadura mayor, demoliendo estructuras y realizando

VNDXXXD

cambios que podrían tener consecuencias insospechadas y más allá del área directamente intervenida. Nada se dice al respecto en la demanda, lo que le resulta al menos llamativo, pero se entiende desde el momento en que debilitaría potencialmente su pretensión, ya que agrega un elemento que hace cuestionarse si algo habrá influido tamaña remodelación en los problemas que ahora dice sufrir. ¿Están ligados los problemas constructivos que señala la demandante a esta modificación? ¿El hecho de que existan filtraciones podría ser consecuencia de lo realizado por la demandante en la estructura del Edificio? Las interrogantes planteadas aparecen al menos razonables y, a priori, no deberían ser descartadas sin previamente ser debidamente analizadas. Adelantándose a este punto, ambas partes acordaron una manera en que se podrían responder dudas de esta naturaleza y lo estipularon en forma expresa en el contrato de compraventa de fecha 9 de julio de 2010. La actora habría desconocido lo acordado e hizo caso omiso a la misma respecto a las cláusulas de la escritura de compraventa que deben considerarse, a saber, la cláusula Siete. Tres: La cláusula indicada, a propósito de los eventuales problemas que puedan experimentar los bienes objeto de la compraventa, recoge el siguiente acuerdo de las partes: "La responsabilidad del Vendedor, de llegar a existir y declararse coma tal, sólo se limitará a la provisión de los servicios constructivos necesarios para la corrección de las fallas o defectos del inmueble, libre de costos para el reclamante, pero en ningún caso implicará indemnizar el lucro cesante, daño moral, ni en general otras prestaciones dinerarias, como en caso alguno se extenderá a las mejoras o bienes muebles existentes en el inmueble, salvo en el caso de dolo o culpa grave." En cláusula siete cuatro, se estipuló que para el caso de ejercerse acciones relacionadas con la eventual responsabilidad del primer vendedor, cual es el presente caso, se indicó que *"Para el ejercicio de las acciones relacionadas con la responsabilidad del primer vendedor, deberá acompañarse a la petición un informe técnico de una institución de reconocido prestigio, que establezca y concluya afirmativamente la existencia de la falla o defecto constructivo pretendido, junto con señalar que ella no ha sido causada por los motivos de exclusión a que se refiere el párrafo siete dos precedente. Para estas efectos, las partes acuerdan que las únicas instituciones que pueden emitir este informe serán la Cámara Chilena de la Construcción o el Colegio de Ingenieros de Chile A.G., indistintamente, y su costo lo asumirá provisoriamente el interesado que lo solicite y en definitiva, lo soportará aquella parte a quien la sentencia condene".* El texto de las disposiciones transcritas es claro, su tenor no deja margen para interpretaciones distintas. Las partes, al momento de la convención, estipularon y acordaron, en resumidas cuentas, que de haber problemas la

TJVNDXYXKM

vendedora debería costear su reparación y que, para determinar si efectivamente estábamos en presencia de una falla o defecto de aquellos reparables, se debía acompañar un informe de la Cámara Chilena de la Construcción o del Colegio de Ingenieros de Chile A.G., indistintamente, no de cualquier entidad al arbitrio de la compradora, sino que de una de las que ambas partes en su momento estimaron como las competentes para estos fines. Así, para eventualmente determinar si las fallas o defectos son de aquellos por los cuales debería responder su parte, resulta primero necesario que se cumpla con el mecanismo que las partes estipularon, libremente y en pleno uso de sus facultades. Adicionalmente, destacó que la entidad de las eventuales indemnizaciones fue limitada por las partes según lo ya transcrito, esto es, a la provisión de los servicios constructivos necesarios para la corrección de las fallas o defectos del inmueble, libre de costos para el reclamante. Por esta razón, desde ya se rechaza la reserva que la demandante realiza respecto a su eventual "derecho de discutir la especie y el manto de las perjuicios causados a CRIBENGI SPA". Los acuerdos de las partes sobre esa materia fueron establecidos hace ya largo tiempo atrás, en la propia escritura de compraventa que la demandante insiste en obviar. La especie y el monto fueron objeto de acuerdo expreso por las partes y corresponde al que se requiera para reparar las fallas. Cualquier otro tipo de indemnización o monto, quedó expresamente excluido. Ante esta situación, malamente se podría realizar una defensa por su parte, sin exigir que las partes cumplan primero con lo pactado.

Finalizó señalando que, sin perjuicio de lo anterior, de determinarse finalmente que existe un defecto de la construcción que requiera ser reparado, esta parte se reserva expresamente el derecho de repetir contra todos quienes sean imputables por los perjuicios así determinados, incluyendo pero no limitado a Constructora SIGRO S.A., don Jaime Rojas Smith y las demás sociedades y personas individualizadas en la cláusula Octava de la Compraventa.

Se tuvo por contestada la demanda y se llamó a las partes a conciliación, la que no prosperó.

A fojas 95, se recibió la causa a prueba por el término legal y se fijaron los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, sobre los cuales la misma debió recaer, rindiéndose la que consta en autos.

A fojas 239, se citó a las partes a oír sentencia.

TYNDXYXKM

CONSIDERANDO.

EN CUANTO A LA TACHA.

PRIMERO: Que, la parte demandada alegó la inhabilidad de doña Lilian Verónica Berríos Ugarte, testigo presentada por la demandante, en base a la causal contemplada en el N° 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, esto es, "Son también inhábiles para declarar: 6) Los que a juicio del tribunal carezcan de la imparcialidad necesaria por tener en el pleito interés directo o indirecto". Fundamentó la tacha únicamente señalando que la testigo contaría con un interés indirecto en el juicio ventilado. Evacuando el traslado conferido, la actora solicitó el rechazo de la tacha, señalando que la misma no fue fundamentada, exigencia esencial para que la misma pueda prosperar, y que la testigo indicó claramente que no tiene interés en el resultado del juicio, ni de ningún tipo en general.

SEGUNDO: Que, en las preguntas tendientes a develar su inhabilidad, la testigo manifestó que concurrió a prestar su declaración en razón de una notificación judicial enviada a la gerencia de DICTUC, la que se le entregó a su persona. Agregó ser jefa de sección en servicios especiales en la mencionada institución, la que además paga su remuneración. Finalmente indicó no tener ninguna relación con CRIBENGI SPA, así como tampoco un interés personal en el resultado del presente juicio.

TERCERO: Que, la tacha deducida será **rechazada**. Lo anterior pues, de la escueta formulación de la causal de inhabilidad invocada por la demandada, la que más bien consiste en una reproducción casi literal del texto legal, no puede desprenderse en forma alguna sobre qué hechos estaría fundamentada la misma, lo cual resulta vital para que la misma prospere en los términos solicitados. Además, de los dichos de la testigo no puede advertirse el interés indirecto que la declarante tendría en el resultado del presente proceso, interés que además, como reiteradamente ha sido sostenido por la jurisprudencia de nuestros Tribunales superiores de Justicia, debe tener un carácter pecuniario, hecho que igualmente no fue demostrado en autos. Por lo anterior y rechazándose la tacha como se expresará en lo resolutivo, el testimonio de la testigo señora Berríos Ugarte será considerado como válido en juicio, considerado y valorado en la forma que más adelante se expresará.

EN CUANTO AL FONDO.

TYNDXYXKM

CUARTO: Que, compareció en autos don Luis Felipe Youlton Schonthaler, abogado, en representación de la sociedad CRIBENGI SPA, antes CRIBENGI S.A., e interpuso demanda de Indemnización de perjuicios en contra de sociedad Inmobiliaria L&L Limitada, representada por don Gerardo Larraín Kimber, en atención a los argumentos de hecho y de derecho latamente reseñados en la parte expositiva de esta sentencia.

QUINTO: Que, válidamente emplazada, la demandada contestó la demanda de autos solicitando su absoluto rechazo, igualmente en atención a los fundamentos reseñados en la parte expositiva de este fallo.

SEXTO: Que, de acuerdo al mérito de las acciones y defensas esgrimidas por las partes en sus escritos de discusión, la litis quedó configurada de modo tal, que las partes debieron allegar al proceso las probanzas correspondientes, a fin de acreditar los siguientes hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos: 1) Cláusulas y estipulaciones del contrato de compraventa suscrito por las partes; 2) Existencia de fallas o defectos derivados de la construcción de los inmuebles materia del contrato de compraventa. Naturaleza, características y circunstancias; 3) En la afirmativa anterior, si las fallas o defectos en la construcción han producido perjuicios a la demandante; 4) Efectividad de haberse realizado remodelaciones de los inmuebles materia de la compraventa por parte de la demandante. Naturaleza y características; 5) En la Afirmativa anterior, si la modificación realizada por la demandante es la causante del daño producido en los inmuebles materia de la demanda. Hechos y circunstancias.

SÉPTIMO: Que, con el fin de acreditar sus asertos, la parte demandante incorporó al proceso los siguientes medios de prueba.

I. INSTRUMENTAL.

1. <u>En custodia de secretaria N° 2743-2015</u>, Informe N° 1239225 sobre “Evaluación de las posibles causas de las filtraciones en Raimundo Larraín N° 10.009 departamento 321/331”, emitido por el DICTUC S.A, el que cuenta con firma de Ingeniera doña Lilian Berríos U., jefa sección Servicios Especiales, de Ingeniero don José Miguel Pascual, Gerente RESMAT, y de don Felipe Bahamondes Cid, representante Legal. Se indica que informe entrega la evaluación de las posibles causas de las filtraciones que presenta la losa cielo del departamento 321/331 del Edificio Da Vinci, ubicado en Raimundo Larraín N° 10.009, comuna de Vitacura. Informe contiene: índice, normas generales,

WXXYNTJ

antecedentes, Inspección en terreno, análisis de la inspección y conclusión. Sección inspección en terreno, contiene 36 fotografías en color. En análisis de la inspección se incorpora un diagrama de esquema del departamento 331, y se señala: *"Las características de las fisuras observadas en el hormigón de la losa cielo del baño de la Suite 2, indican que no son fisuras estructurales y por ende no afectan el comportamiento estructural de la losa. Del mismo modo, la singularidad que se observa en el hormigón de la losa cielo del Estar Familiar no es una falla estructural, sin embargo la presencia de estas anomalías en el hormigón hacen que este no sea impermeable, lo que se comprueba por la eflorescencia que se observa en la superficie inferior de la losa de hormigón, afectando la habitabilidad de la vivienda. La presencia de eflorescencia en el hormigón, esto es manchas superficiales blanquecinas producto de la cristalización de sales solubles, indica que ha habido filtraciones y que al momento de la inspección pueden haber cesado momentánea o indefinidamente. Respecto de lo observado en la terraza del departamento 331, la membrana impermeable no cubre completamente la superficie del hormigón, dejando puntos expuestos en los cuales el agua puede penetrar hacia el interior del departamento. Esta deficiencia en la instalación de la membrana impermeable junto a la singularidad de la losa cielo de Estar Familiar, explican la filtración en esa zona. Del mismo modo, los puntos sin membrana impermeable y la presencia de fisuras en la losa de hormigón pueden explicar la zona de filtración que está en el WCL. No fue posible verificar que el hormigón de los desagües que están construidos en las esquinas sur oriente y sur poniente estén debidamente impermeabilizados y que además el hormigón del muro de dichos desagües no presente fisuras. Al momento de la inspección fue posible observar que el desagüe de la esquina sur oriente tenía humedad en su interior. Las fisuras verticales que comprometen todo el alto del muro corresponden a las uniones entre un elemento estructural (pilar o muro de hormigón) y uno no estructural (tabique), y se han producido posiblemente debido a vibraciones o movimientos sísmicos. Las fisuras en las molduras ubicadas en el encuentro entre muros y cielos también corresponden a fisuras productos de vibraciones o movimientos sísmicos."*. Finalmente en conclusión, se señala: *"Las filtraciones que presenta el hormigón de la losa cielo del Departamento 321/331 del Edificio Da Vinci ubicado en Raimundo Larraín 10.009, comuna Vitacura, se deben a que la superficie de hormigón expuesta a la intemperie no está completamente impermeabilizada".*

2. A fojas 1 a 3, copia simple de Certificado de recepción definitiva de edificación N° 115/2010, emitido por la Dirección de obras de la Ilustre Municipalidad de Vitacura, con

TYNDXYXM

fecha 8 de junio de 2010. En instrumento se resuelve otorgar la recepción definitiva total, a la obra con destino residencial – vivienda colectiva, a la ubicada en calle Raimundo Larraín N° 10.009, Lote N° 4, camino el portezuelo, sector urbano.

3. A fojas 113 a 146, copia simple de escritura pública de fecha 22 de abril del año 2010, N° de repertorio 3104-2010, sobre Reglamento de Copropiedad condominio Edificio Da Vinci, de propiedad de Inmobiliaria L&L Limitada. En lo pertinente, se dispuso en artículo quinto transitorio: *"Se autoriza al primer comprador de los departamentos 331 y 321 del edificio Da Vinci para efectuar la intervención y modificación de la losa de los suelos, la cual se ha construido bajo la modalidad postensada, para el solo efecto de instalar una caja de escaleras que tenga por objeto establecer una comunicación interna entre ambos departamentos, ubicados uno encima del otro, cuyo diseño ha sido aprobado por los arquitectos e ingenieros calculistas del Edificio"*

4. A fojas 147 a 150, copia simple de Memoria de cálculo, emitida por Ruiz Saavedra y CIA. Limitada, respecto de obra Edificio Da Vinci, N° de obra 2812, ubicación Raimundo Larraín 10009, Arquitectos: San Martín y Pascal, de fecha septiembre de 2010. En descripción general se señala que se verifica resistencia de estructura existente para unir los departamentos 321 y 331 con una escalera interior. Se señala además modificaciones realizadas al modelo estructural. Cuenta con firma de Manuel Saavedra S., Ingeniero Civil.

5. A fojas 151, copia simple de Certificado de recepción definitiva de edificación N° 27/2011, emitido por la Dirección de obras de la Ilustre Municipalidad de Vitacura, con fecha 4 de febrero de 2011. En instrumento se resuelve otorgar la recepción definitiva total, a la obra con destino residencial – vivienda colectiva, a la ubicada en calle Raimundo Larraín N° 10.009, departamento 321/331.

6. A fojas 152, copia simple de Resolución D.O.M N° 52, de fecha 4 de febrero de 2011, emitida por la dirección de obras municipales de la Ilustre Municipalidad de Vitacura, donde se resuelve aprobar *"las variaciones menores, que modifican el permiso de edificación N° 143/2010 del 08.11.2010 de las obras ejecutadas en calle Raimundo Larraín N° 10.009 depto. 321/331, Graficadas en los planos N°1, N°2 y N°3m que remplazan láminas con la misma numeración, correspondientes a modificación de compartimientos para tableros eléctricos*"

TXCDXYXKM

7. A fojas 153, copia simple de carta enviada por don René Lardinois Medina, Fiscal, Cámara Chilena de la Construcción, a don Luis Felipe Youlton Schönthaler, de fecha 5 de agosto de 2010, N° 370/2014. En misiva se responde solicitud planteada por el actor y se le indica que dicha institución *"no tiene vocación ni se encuentra habilitada para realizar el análisis técnico por ud. requerido, atendido su carácter de asociación gremial, por tanto, nos excusamos de cumplir con el encargo ya referido, por no corresponder a nuestro ámbito de competencia".*

8. A fojas 154, copia simple de carta enviada por don Fernando Agüero G., Ingeniero, Presidente del Colegio de Ingenieros de Chile A.G., a don Luis Felipe Youlton S., de fecha 30 de julio de 2014. Misiva indica: *"por su carácter eminentemente gremial, esta institución no realiza designaciones como las solicitadas, limitándonos a recomendar que un estudio como el solicitado pueda ser ejecutado por el IDIEM dependiente de la Universidad de Chile, o por el DICTUC de la P. Universidad Católica de Chile".*

9. A fojas 1 a 12, cuaderno de medida precautoria, cadena de correos electrónicos con 10 fotografías en blanco y negro, todo protocolizado ante Notario Público con fecha 8 de agosto de 2016, sobre comunicaciones sostenidas entre SIGRO S.A. y otros bajo el asunto: "Cribengi y diez fotografías", correspondientes al departamento 331 del edificio Leonardo Da Vinci. En lo pertinente, comunicaciones fueron realizadas entre los días 10 de junio al 16 de junio de 2016 sobre obras de reparación de departamento.

10. A fojas 13 a 51, cuaderno de medida precautoria, set de 73 fotografías en color, con certificación notarial de fecha 19 de agosto de 2016, donde se indica que las mismas corresponden *"al estado en que se encontraban los departamentos 321/331 del Edificio Da Vinci ubicado en calle Raimundo Larraín 10009, comuna de Vitacura".*

11. A fojas 52 a 55, cuaderno de medida precautoria, certificado del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, con vigencia al 26 de agosto de 2016, sobre inscripción de fojas 51284, número 77628, año 2013. En documento, se indica que la Inmobiliaria L&L Limitada, es dueña del Lote N° 13 del loteo de la parcela N° 6, de la Chacra Lo Alvarado, del Fundo Lo Curro, comuna de Vitacura, Región Metropolitana. Lo adquirió por adjudicación en la disolución de la sociedad Inversiones LLAIMA Limitada, según escritura de fecha 27 de noviembre del año 2012.

TYNDXYXKM

12. A fojas 56, cuaderno de medida precautoria, certificado de Avalúo Fiscal emitido con fecha 30 de agosto de 2016, por el Servicio de Impuestos Internos, respecto de Inmueble ubicado en Avenida Santa Teresa N° 9962, comuna de Vitacura, respecto del segundo semestre del año 2016. Avaluó total: $630.713.317.

13. A fojas 57 a 59, cuaderno de medida precautoria, certificado del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, con vigencia al 26 de agosto de 2016, sobre inscripción de fojas 46142, número 69771, año 2010. En documento, se indica que la Sociedad CRIBENGI S.A., es dueña del departamento N° 321 del segundo piso del cuerpo C, del Condominio Edificio Da Vinci, con acceso por calle Raimundo Larraín N° 10.009, comuna de Vitacura, Región Metropolitana. Lo adquirió por compra a la Sociedad Inmobiliaria L&L Limitada, según escritura de fecha 9 de julio de 2010.

14. A fojas 60 a 63, cuaderno de medida precautoria, certificado del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, con vigencia al 26 de agosto de 2016, sobre inscripción de fojas 46145, número 69776, año 2010. En documento, se indica que la Sociedad CRIBENGI S.A., es dueña del departamento N° 331 del tercer piso del cuerpo C, del Condominio Edificio Da Vinci, con acceso por Calle Raimundo Larraín N° 10.009, comuna de Vitacura, Región Metropolitana. Lo adquirió por compra a la Sociedad Inmobiliaria L&L Limitada, según escritura de fecha 9 de julio de 2010.

15. A fojas 64 a 66, cuaderno de medida precautoria, certificado de copia de inscripción el Registro de Comercio de Santiago, emitido con fecha 30 de agosto de 2016, respecto de inscripción de fojas 3392, número 2626, del registro de Comercio del año 2010. En lo pertinente, se inscribió transformación de CRIBENGI S.A., en CRIBENGI SPA.

16. A fojas 67 a 75, cuaderno de medida precautoria, copia autorizada de escritura pública de fecha 28 de septiembre de 2015, sobre Transacción, desistimiento y renuncia, celebrada entre CRIBENGI SPA, Inmobiliaria L&L Limitada y Empresa Constructora SIGRO S.A., todas debidamente representadas. En cláusula primera se establecieron los antecedentes del contrato, señalando que el Condominio Edificio Da Vinci, es un proyecto realizado por la sociedad Inmobiliaria L&L Limitada, el cual fue construido en el lote N° 4 resultante de la subdivisión de la Parcela número 6 de la Chacra Lo Alvarado del Fundo Lo Curro, comuna de Vitacura. Dicho condominio, construido en el conocido cerro Alvarado, es considerado uno de los más lujosos de Santiago. Por escritura

pública de fecha 9 de julio de 2010, CRIBENGI adquirió de Inmobiliaria L&L Limitada el departamento número 321 del segundo piso del cuerpo C, la bodega número 11 del primer piso del cuerpo A, los estacionamientos números 37, 38 y 39; el departamento número 331 del tercer piso del cuerpo C, la bodega número 24 del tercer piso del cuerpo A, y los estacionamientos números 44, 45 y 47, del primer subterráneo del cuerpo A, todos del Condominio Edificio Da Vinci, ubicado en calle Raimundo Larraín número 10.009, comuna de Vitacura, Santiago. Se indicó que en algunos sectores de la losa del cielo del departamento 331 han aparecido algunas filtraciones y otros desperfectos que, a juicio de CRIBENGI, provienen de una inadecuada impermeabilización. Por ello y fundado en lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, CRIBENGI interpuso una demanda de indemnización de perjuicios en contra de la Inmobiliaria, dando origen a los autos Rol C-10536-2015 del 29° Juzgado Civil de Santiago. La Inmobiliaria y la Constructora, sin reconocer responsabilidad alguna en los hechos y alegaciones efectuadas por CRIBENGI, y con el exclusivo objeto de poner término al juicio señalado y precaver cualquier litigio eventual entre las Partes, ofrecieron reparar las siguientes filtraciones y otros desperfectos existentes en el cielo del departamento número 331 del tercer piso del Cuerpo C del Condominio, sin perjuicio de la reparación de cualquier desperfecto que pudiera producirse por causa directa e inmediata de los trabajos de impermeabilización: a) Filtraciones en el cielo del baño de la suite número dos; b) Filtración existente en el cielo del estar familiar, en la esquina ubicada entre el pasillo de acceso al estar y el dormitorio dos; c) Filtraciones en la esquina de la losa del cielo de una de las esquinas de la suite uno y; d) Filtración del cielo del WCL; y e) Fisuras en las molduras del encuentro entre muro y cielo del departamento, que constan y se detallan en las fotografías que se anexan al presente instrumento como Anexo Uno y se entiende formar parte integrante de la presente escritura; lo que da origen al presente contrato de transacción. En cláusula segunda consta que con el objeto de poner término a cualquier litigio entre las partes y precaver uno eventual, las mismas celebran el siguiente contrato de transacción, sujeto a la condición que se mencionará en la cláusula cuarta siguiente, regido por las cláusulas de este instrumento, y en lo no previsto, por los artículos 2.446 y siguientes del Código Civil, se estableció que la inmobiliaria repararía los defectos antes mencionados según *"Plan de reparación por filtraciones en terraza expuesta a la intemperie departamento 331, Da Vinci",* que se incorpora a la escritura como anexo dos. Se acordó que plazo para dar comienzo a las obras de reparación e impermeabilización señaladas, no podría extenderse más allá del 12 de octubre de 2015 y, asimismo, una vez iniciadas las obras,

INXXANX

éstas deberán ejecutarse en el plazo máximo de 120 días corridos, contados desde el día en que las obras de reparación e impermeabilización principien, hecho que las partes harán constar por escrito. Los restantes puntos de la cláusula hacen mención a la Inspección Técnica de la Obra (ITO) y la forma en que se desarrollaría el proyecto de reparación. En cláusula cuarta, se estableció una condición, en que "*Las Partes acuerdan que* ***la presente transacción queda sujeta a la condición resolutoria ordinaria negativa consistente en que los trabajos de impermeabilización y reparación no sean recibidos a conformidad del ITO dentro del plazo de ciento veinte días corridos, establecido en el numeral A. Cuatro) de la cláusula segunda de este instrumento, sin considerar en este cómputo los días en que las condiciones climáticas no sean favorables****. En caso que la antedicha condición se verifique, el presente contrato de transacción quedará sin efecto en forma automática y de pleno derecho, bastando una carta enviada por el ITO a la Constructora y a la Inmobiliaria por correo certificado, que dé cuenta de lo anterior y ello se produzca con posterioridad al vencimiento del referido plazo; caso en el cual los derechos de las Partes revivirán, pudiendo cada cual ejercerlos libremente."* Finalmente se adjunta documento titulado *"Plan de reparación por filtraciones en terraza expuesta a la intemperie, depto. 331, Da Vinci".*

17. A fojas 76 y 77, cuaderno medida precautoria, copias autorizadas ante notario público, de cartas enviadas con fecha 27 de abril de 2016 por Pablo Bianchi Figueroa a Inmobiliaria L&L Limitada y Constructora SIGRO S.A., indicando que no se le ha solicitado que reciba parcial ni definitivamente las obras de impermeabilización y reparación en el departamento 331 de calle Raimundo Larraín N° 10.009 de la comuna de Vitacura, Región Metropolitana, de acuerdo a contrato de transacción otorgado por escritura pública de fecha 28 de septiembre de 2015.

18. A fojas 78 a 97, cuaderno medida precautoria, copia autorizada ante notario público, de escritura pública de compraventa de fecha 9 de julio de 2010, celebrada entre Inmobiliaria L&L Limitada como vendedora, y CRIBENGI S.A., como compradora. En cláusula segunda, se indicó que la Inmobiliaria vendió, cedió y transfirió a la compradora, el departamento N° 321 del segundo piso del cuerpo C y el departamento N° 331, del tercer piso del cuerpo C, ambos del condominio Edificio Da Vinci. En parte Dos. Tres las partes declaran conocer y aceptar el hecho que en el Reglamento de Copropiedad, el vendedor ha autorizado expresamente al comprador para unir los departamentos

señalados, circunstancia que ha sido esencial para que el comprador suscriba el instrumento. En cláusula séptima se estableció la responsabilidad del primer vendedor, sujetándose la inmobiliaria al estatuto regulado en la Ley General de Urbanismo y Construcción y demás normas legales y reglamentarias aplicables. En letra c) y respecto de causas inimputables al primer vendedor, se señaló que lo serían la *"Introducción de modificaciones o alteraciones estructurales u otras que impliquen obras de cualquier especia al inmueble vendido, que no hayan contado con la aprobación previa y escrita del propietario primer vendedor, o no haya sido autorizada en el Reglamento de Copropiedad del Edificio Da Vinci, respecto de las mencionadas obras".* En parte Siete. Cuatro se estableció que para el ejercicio de las acciones relacionadas con la responsabilidad del primer vendedor, deberá acompañarse a la petición un informe técnico de una institución independiente de reconocido prestigio, que establezca y concluya afirmativamente la existencia de la falla o defecto constructivo pretendido, junto con señalar que ella no ha sido causa por los motivos de exclusión a que se refiere el parrado Siete. Dos. Para estos efectos, las partes acuerdan que las únicas instituciones que pueden emitir dicho informe serán la Cámara Chilena de la Construcción o el Colegio de Ingenieros de Chile A.G., indistintamente.

II. TESTIMONIAL.

Mediante la declaración a fojas 169 y siguientes de doña Lilian Verónica Berríos Ugarte, quien señaló trabajar para DICTUC en calidad de jefa de sección de servicios especiales. En cuanto a la existencia de fallas o defectos derivados de la construcción de los inmuebles materia del contrato de compraventa celebrado por las partes, indicó que hubo filtraciones en el departamento 331 del Edificio Da Vinci, ubicado en la calle Raimundo Larraín, y que consistió en una falla en el hormigón que generaba filtración en la losa del cielo de la sala de estar o en ese sector, y ocurría lo mismo en el baño. Varias filtraciones se debían a que la membrana impermeable no estaba correctamente colocada, lo que le consta puesto que revisó las jardineras perimetrales del departamento, además de la parte o cara superior, que correspondía a la sala de estar, justo donde estaba la falla que producía la filtración, y que estas eran un problema de habitabilidad y no estructural. Lo otro que observó en enero del año 2015, fecha en que realizó la visita al inmueble, fue que habían fisuras en el enlucido, revestimiento, de la losa cielo de uno de los dormitorios, y este detalle es importante porque el enlucido es un material frágil y puede ocurrir que hubiese una fisura en el hormigón que se estuviese reflejando. Señaló además que en la terraza hay unos respiradores que son de

TYDXYKM

hormigón y en esos sectores no se pudo revisar si estaban impermeabilizados, y que tales problemas de filtraciones no estaban presente en el departamento de abajo, el N° 321. Aclaró que acudió a los inmuebles, pues al DICTUC llegó una solicitud de trabajo, que consistía en ir a ver las filtraciones de los departamentos referidos del Edificio Da Vinci, siendo ella asignada para tal trabajo junto con el equipo de profesionales a los que pertenece, y luego en enero del año 2015, confeccionó un informe al respecto, de su autoría, el que reconoció expresamente. Manifestó que los problemas de habitabilidad a los que hizo referencia, se dan por las filtraciones que generan humedad al interior de la propiedad, mal olor producto de ella, y se "echan a perder" muebles o ropa. La habitabilidad está asociada fundamentalmente a humedad al interior de la vivienda, sin embargo, en el largo plazo, las filtraciones en el hormigón armado, disminuyen la vida útil del elemento, debido a la corrosión de la armadura. Consultada del porqué la membrana estaba mal puesta en su opinión, expresó que en el caso de las jardineras, la membrana esta puesta en el fondo de la misma y la manera correcta es que la membrana aparte de cubrir el fondo, proteja las paredes de la jardinera. En el caso de la superficie superior en la sala de estar, justo en ese sector, donde había la zona de filtración del hormigón, la membrana no estaba bien traslapada, es decir, una puesta encima de la otra. Añadió no constarle el hecho de que existieran fisuras en el hormigón de la losa cielo del dormitorio.

Añadió que se realizaron remodelaciones a los inmuebles materia de autos y estas consistieron en que el departamento de arriba, el N° 331 se unió con el N° 321 de más abajo, con la colocación de una escala, desconociendo las razones de ello, pero explicando que tal remodelación no tiene vinculación con las filtraciones del hormigón de la losa cielo del departamento N° 331. Lo anterior, lo supo porque visitó el departamento, y porque ella misma hizo el trabajo de ir a revisar las filtraciones, teniendo a la vista para tal trabajo tanto la memoria de cálculo, como los planos de la remodelación. Explicó finalmente por qué la remodelación no tiene vinculación con las filtraciones del hormigón de la losa cielo del departamento N° 331, sosteniendo que las fisuras observadas son producto de un proceso propio del hormigón, no de una carga externa o vibración externa, del mismo modo, la singularidad del hormigón de la losa cielo de la sala de estar, es producto de la etapa de construcción, no de una fuerza externa. Añadió que la colocación de la membrana impermeable, no varía por el hecho de haber hecho una remodelación en el interior del departamento.

TNDXYXKM

III. CONFESIONAL.

Se produjo a través de la declaración de don Gerardo Cirilo Larraín Kimbar, al tenor de las preguntas del pliego de posiciones abierto a fojas 201 y siguientes, respondió no recordar, no saber y no constarle los hechos sobre los cuales se le interrogó, sólo respondiendo a la pregunta donde se le indicó como era efectivo que la remodelación de los departamentos 321 y 331 del Edificio Da Vinci fue ejecutada por la empresa constructora SIGRO S.A., por requerimiento de su representada, a lo que respondió que por lo que recuerda no fue así, sino que los propietarios, CRIBENGI, tenían una relación especial con SIGRO y querían hacerlo con ellos, y que como habían construido el edificio, parecía lo más razonable.

IV. PERICIAL.

Mediante informe evacuado con fecha 24 de octubre de 2017, por perito don Alfonso Santini Rivera, Ingeniero Civil. Se indica la documentación tenida a la vista y luego realiza un análisis de las fallas o defectos de construcción y sus causas, en base a hechos consignados en el libelo: "El cielo del baño de la suite 2 presenta filtraciones". Responde que la causa de la filtración y su solución se detalla en el Anexo 1, punto 6; "En el Estar Familiar existe una filtración en una esquina ubicada entre el pasillo de acceso al Estar y el Dormitorio 2". Se señala que originalmente había una fisura en el cielo y al descubrirla se dieron cuenta que el tratamiento de la junta fría del hormigón cielo losa, en dicho sector, estaba mal realizado. En todo caso, de haber estado bien realizado y dado que el hormigón no es impermeable, igual hubiera fallado porque lo que falló fue la membrana. Responde que la causa de la filtración, y su solución se detalla en el Anexo 1, punto 1; "Existen fisuras en el cielo de los dormitorios 1 y 2". Responde que la causa de las fisuras y su solución se detallan en el Anexo 1, punto 2; "Existen filtraciones en la losa cielo de una de las esquinas de la Suite 1". Responde que la causa de la filtración y su solución se detalla en el Anexo 1, punto 8.1; "La losa cielo del w. closet de la Suite 1 presenta filtraciones". Responde que La causa de la filtración y su solución se detalla en el Anexo 1, punto 8.3; "Algunas molduras del encuentro entre muro y cielo del departamento 331 presentan fisuras", responde que la causa de las fisuras y su solución se detalla en el Anexo 1, punto 2.1; "Algunos muros presentan fisuras vertical en todo su alto", responde que Los muros que presentan fisura vertical en todo su alto, son tabiques que, al unirse con un muro estructural, se formó una fisura

debido a que se trata de dos elementos que se comportan de distinta manera ante sismos. La solución que se ejecuta en todo tipo de edificios de la categoría del presente, es realizar una cantería vertical (de 1,5 cm x 1,5 cm) en la citada unión, de manera que la futura fisura que se producirá se esconda dentro de la cantería.

Expresó ser efectivo que se realizaron trabajos en los departamentos 321 y 331, los que comprendieron trabajos de dos tipos: *"1) El primero de ellos fue del tipo estructural, esto es, romper un sector de la losa de hormigón armado en el cielo del departamento 321, con el fin de unirse al departamento 331. Este proyecto fue realizado por la misma empresa constructora que construyó el edificio, esto es, SIGRO S.A. y autorizado por la DOM de la Ilustre Municipalidad de Vitacura. Además, en el departamento 321, se botaron muros estructurales en el sector eje 26 entre ejes P y Ql, con el fin de formar el dormitorio de servicio 2 con su baño privado. Lo anterior se aprecia en plano de colores del citado departamento, los que se adjuntan en Anexo 2; 2) El otro tipo de modificación que se realizó fue de tipo no estructural y consistió en botar algunos tabiques y levantar otros nuevos, con el fin de realizar lo señalado en el plano de remodelación elaborado por los arquitectos de la inmobiliaria, Oficina S + P Arquitectos (San Martin y Pascal)"* Añadió que: *"Analizadas detalladamente cada una de las fallas o defectos indicados en Fojas 1, Demanda, capítulo Los Hechos, no se encuentra relación entre las modificaciones realizadas al departamento 321, como asimismo a la unión entre los departamentos 321 con 331, con las fallas o defectos referidos. Lo anterior, por cuanto la causa de las fallas o defectos (casi en su totalidad problemas de filtración por cielo departamento 331), tienen su origen en la terraza del piso 10° y no en la intervención realizada en los pisos 8° y 9°. Respecto a las fisuras en cielos, tampoco guarda relación con los trabajos realizados, ya que la causa de dichas fisuras tiene relación con la retracción de la capa de yeso aplicada al cielo de los dormitorios donde se presentan y en relación a las fisuras verticales en encuentro muros con tabiques, se producen porque ambos materiales se comportan de distinta manera en caso de sismo y lo que corresponde haber realizado es una cantería vertical para esconder la fisura*"

Finalmente, perito sostuvo en su <u>conclusión</u> que: *"conforme a lo señalado en el presente informe pericial, la totalidad de las fallas o defectos señalados en la Demanda, capitulo Hechos (filtraciones y fisuras en cielos y muros), tienen su origen, en el primer caso en los problemas de filtración de agua a través de membranas de impermeabilización instaladas en el piso 10° o piso terraza del departamento 331 y en lo que respecta a las*

TMDXXKM

fisuras, a defectos de construcción; en ambos casos, de responsabilidad de la Inmobiliaria, según se ha señalado precedentemente en este informe"

OCTAVO: Que, además la parte demandante solicitó oficios los que fueron evacuados en el siguiente tenor.

1. A fojas 181, por la Cámara Chilena de la Construcción de fecha 23 de febrero de 2017, donde se informó que tal institución es una asociación gremial la cual, por su giro, no realiza informes técnicos sobre fallas o defectos constructivos de inmuebles, así como tampoco designa a especialistas para llevar a cabo, dichos informes técnicos.

2. A fojas 188, por el Colegio de Ingenieros de Chile A.G, de fecha 20 de marzo de 2017, donde se informó que tal Colegio profesional no realiza informes técnicos, ni tampoco designa especialistas para dichos informes.

NOVENO: Que, la parte demandada no rindió prueba alguna dentro del término legal conferido para ello.

DÉCIMO: Que, la responsabilidad perseguida en estos autos encuentra sustento en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, específicamente en lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la citada norma, en cuanto a 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, y en ese sentido la actora imputa a la demandada el incumplimiento de las obligaciones legales que allí se contemplan, relacionándolo con fallas existentes en los inmuebles adquiridos, de tipo constructivos y de las instalaciones, por lo que solicitó se declare el derecho de su parte a ser indemnizada de todos los daños y perjuicios que provengan de tal hecho dañoso, reservándose la facultad de discutir la especie y el monto de los perjuicios, en la ejecución del fallo o en otro juicio diverso, de conformidad con lo prescrito en el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil.

UNDÉCIMO: Que, del mérito de lo expuesto por las partes en sus escritos presentados en la etapa de discusión de la presente litis, y en base a la prueba acompañada en autos, sobre la cual esta magistratura debe emitir su pronunciamiento en atención a lo dispuesto en el artículo 160 del Código de Procedimiento Civil, se puede desprender de forma clara la efectividad de los siguientes hechos:

1. Con fecha 8 de junio de 2010, la Ilustre Municipalidad de Vitacura, mediante su dirección de obras, otorgó recepción definitiva total a la obra con destino residencial –

TYNDXYXXM

vivienda colectiva, ubicada en calle Raimundo Larraín N° 10.009, comuna de Vitacura, que se denominó *"Condominio Edificio Da Vinci".* De tal obra la demandante adquirió, con fecha 9 de julio del mismo año, dos inmuebles del edificio consistentes en los departamentos N° 321 y N° 331 del segundo piso y tercer piso respectivamente, ambos del cuerpo C. Estos hechos, que son pacíficos entre las partes, pueden concluirse además de la prueba rendida en autos consistente en la copia del certificado de recepción definitiva de edificación N° 115/2010, de los certificados del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y del Certificado de Avalúo Fiscal emitido por el Servicio de Impuestos internos, que rolan a fojas 52 a 63 del cuaderno de medida precautoria del presente proceso, instrumentos a los que se les conferirá valor de plena prueba en conformidad con los artículos 342 del Código de Procedimiento de Civil, y 1.699, 1.700 y 1.706 del Código Civil.

2. Según el reglamento de copropiedad del Edificio emplazado en calle Raimundo Larraín N° 10.009, de la comuna de Vitacura, el que consta en escritura pública con fecha 22 de abril de 2010, se desprende que, mediante su artículo quinto transitorio, se facultó a la actora en su calidad de propietaria de los departamentos 321 y 331, a efectuar una intervención y modificación de la losa de los suelos de los inmuebles, para el solo efecto de instalar una caja de escaleras que tendría por objeto establecer una comunicación interna entre ambos departamentos, ubicados uno encima del otro, cuyo diseño fue aprobado por los arquitectos e ingenieros calculistas del edificio. La obra modificatoria fue aprobada mediante resolución de fecha 4 de febrero de 2011, emitida por la dirección de obras municipales de Vitacura, otorgándose con igual fecha su recepción definitiva total. Todo esto, se desprende de los documentos que se leen a fojas 113 a 146 y 151 a 152, los que serán valorados como plena prueba en juicio, en base a la normativa señalada en el numeral anterior.

3. Mediante escritura pública de fecha 28 de septiembre de 2015, las partes del proceso, CRIBENGI SPA e Inmobiliaria L&L, además de la empresa constructora SIGRO S.A., celebraron contrato de Transacción, donde indicaron que en algunos sectores de la losa del cielo del departamento 331, aparecieron algunas filtraciones y otros desperfectos, que a juicio de la actora, provenían de una inadecuada impermeabilización. En razón de ello, y con el exclusivo fin de poner término al proceso que acá se ventila y precaver otro litigio, la Inmobiliaria y la Constructora ofrecieron reparar filtraciones y otros desperfectos existentes en el cielo del citado departamento 331 del tercer piso del Cuerpo C del Condominio Da Vinci, consistentes en: a) Filtraciones en el cielo del baño de la suite

número dos; b) Filtración existente en el cielo del estar familiar, en la esquina ubicada entre el pasillo de acceso al estar y el dormitorio dos; c) Filtraciones en la esquina de la losa del cielo de una de las esquinas de la suite uno y; d) Filtración del cielo del WCL; y e) Fisuras en las molduras del encuentro entre muro y cielo del departamento. Además, las partes convinieron que el plazo para dar comienzo a las obras de reparación e impermeabilización señaladas, no podría extenderse más allá del 12 de octubre de 2015 y, asimismo, una vez iniciadas las obras, éstas deberían ejecutarse en el plazo máximo de 120 días corridos, contados desde el día en que las obras de reparación e impermeabilización principien, hecho que las partes harán constar por escrito. Finalmente, los contratantes establecieron en cláusula cuarta de la convención una condición, en que la transacción quedó sujeta a condición resolutoria ordinaria negativa consistente en que los trabajos de impermeabilización y reparación si no eran recibidos a conformidad por la Inspección técnica de obras (ITO) determinada en el contrato, dentro del plazo de 120 días corridos, la transacción quedaría sin efecto en forma automática y de pleno derecho, bastando una carta enviada por el ITO a la Constructora y a la Inmobiliaria por correo certificado, que dé cuenta de lo anterior y ello se produzca con posterioridad al vencimiento del referido plazo, caso en el cual los derechos de las Partes revivirán, pudiendo cada cual ejercerlos libremente. Todo lo anterior consta en el instrumento público señalado que se lee a fojas 67 a 75 del cuaderno de medida precautoria, el que se valorará como plena prueba al igual que los restantes documentos reseñados en los numerales anteriores. Al efecto es menester tener presente que la referida transacción no fue sometida a aprobación por el Tribunal.

4. Con fecha 27 de abril de 2016, consta envío de misivas autorizadas ante notario público, enviadas a Inmobiliaria L&L Limitada y Constructora SIGRO S.A., donde don Pablo Bianchi Figueroa indica que no se les ha solicitado la recepción parcial ni definitiva de las obras de impermeabilización y reparación en el departamento 331 de calle Raimundo Larraín N° 10.009 de la comuna de Vitacura, de acuerdo al contrato de transacción firmado por las partes. A tales comunicaciones se les dotará de valor probatorio, por ser contestes con la prueba que se ha venido reseñando y valorando, no objetada ni desvirtuada por prueba en contrario, en base a lo dispuesto en los artículo 426 del Código de Procedimiento Civil.

DUODÉCIMO: Que, en cuanto al análisis de la acción que se conoce en estos autos, como primer punto es necesario precisar que el estatuto jurídico por el cual se demanda, obedece al de la responsabilidad contractual, el que encuentra su fundamento en

TVDDXXKM

diversas normas contenidas en el Código Civil, principalmente en sus artículos 1.437, 1.545 y 1.546. En segundo lugar, la responsabilidad de la demandada, que sustenta el incumplimiento que en estos autos se persigue, se encontraría regulada en el ya mencionado artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción (Decreto con Fuerza de Ley N° 458 de 1975, actualizada por la Ley N° 20.917 de 2016) norma que dispone: *"El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios".*

Por tanto, y en base al estatuto mencionado y contenido principalmente en las normas señalas y transcritas, se debe advertir que, para que la acción prospere, es necesario que la proposición fáctica y jurídica de la actora se encuadre en los siguientes elementos: 1) La existencia de una relación contractual, en la que una de las partes detente la calidad de "propietario primer vendedor"; 2) Que se haya infringido una obligación legal, que además emane de la relación contractual, es decir, que exista un incumplimiento por parte del demandado; 3) Que exista un daño o perjuicio para el actor, proveniente de fallas o defectos en la construcción; 4) Que se verifique una relación de causalidad entre la infracción al contrato proveniente de dichas fallas en la construcción, y los perjuicios sufridos; 5) Que el incumplimiento del deudor, sea imputable a él en razón de culpa o dolo.

DÉCIMO TERCERO: Que, respecto del primer requisito y en base a lo señalado motivación undécima de esta sentencia, se tendrá por acreditada la existencia de una vinculación jurídica entre las partes, de naturaleza contractual, no siendo la misma objeto de controversia alguna por los litigantes de autos, más bien, expresamente reconocida por ellas, especialmente por la demandada en los diversos instrumentos que celebró con la actora y que fueron legalmente incorporados a este proceso. Además, su calidad de propietario primer vendedor se encuentra en igual condición, y además fue expresamente incorporada en la escritura pública de compraventa de fecha 9 de julio de 2010, en su cláusula séptima, por lo que le resulta aplicable plenamente el estatuto de responsabilidad contenido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, además de las normas comunes del Código de Bello.

DÉCIMO CUARTO: Que, en virtud de lo anterior y teniéndose por acreditado el requisito esencial y *sine qua non* del estatuto de responsabilidad por el cual se demanda, corresponde analizar los elementos que conforman el mismo. Sin perjuicio del orden de

TXDXXKM

los requisitos precisados en el considerando Duodécimo, y para un adecuado estudio de la controversia ventilada por las partes, atendidos los hechos presentes en la demanda se analizará primeramente la existencia de un daño o perjuicio para la demandante, proveniente de fallas o defectos en la construcción de los inmuebles que adquirió de la inmobiliaria demandada, y luego y en caso afirmativo, si tales hechos configurarían un incumplimiento contractual de parte del propietario primer vendedor, al infringir el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, incorporado en la convención.

DÉCIMO QUINTO: Que, respecto de la existencia de un daño, el mismo como ha sido indicado por la demandante en su libelo, estaría determinado por las fallas presentadas en la construcción de los bienes raíces adquiridos de la Inmobiliaria demanda. Para determinar la existencia y magnitud de tales daños, debe considerarse que tal elemento de la materia de discusión de estos autos es de una naturaleza compleja y técnica, por lo cual, para su acertada resolución, se requiere de conocimientos específicos particularmente relacionados con las áreas de la arquitectura, la ingeniería y la construcción, específicamente respecto del sector inmobiliario. Ante tal evento, y lógicamente en el entendido que esta magistratura no cuenta con tales aptitudes, se requirió de prueba eficaz, clara y específica en tal sentido que permitiese ilustrar el sentido concreto de los planteamientos formulados por ambas partes, siendo lo idóneo para ello la prueba pericial regulada en los artículos 409 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, la que fue rendida en autos según informe evacuado por don Alfonso Santini Rivera, perito judicial de profesión Ingeniero Civil. Valorada tal probanza conforme a las reglas de la sana crítica, por disposición del artículo 425 del citado cuerpo normativo, sin existir prueba en contrario, se puede establecer la efectividad de los siguientes hechos:

1. Que el inmueble de la actora, correspondiente al departamento N° 331 del denominado Edificio Da Vinci, presenta fallas en cielos y muros, particularmente dadas por filtraciones en el baño de la suite 2, en la equina ubicada entre el pasillo de acceso al sector denominado “estar familiar” y dormitorio N° 2, fisuras en el cielo de los dormitorios N° 1 y 2, filtraciones en la losa cielo de una de las esquinas de la suite 1 y del closet, fisuras en algunas molduras del encuentro entre muro y cielo del departamento y fisuras verticales en todo su alto de algunos muros.

2. La causa de las fallas y defectos indicados, casi en su totalidad correspondientes a problemas de filtración en el cielo del departamento N° 331, tienen su origen en la terraza del piso 10°, y la causa de las fisuras tiene relación con la retracción de la capa de yeso aplicado al cielo de los dormitorio. En relación a las fisuras verticales de los

TAXDXXKM

encuentros de los muros con tabiques, estas se producen porque ambos materiales se comportan de manera distinta en caso de sismo y lo que correspondió realizar, fue una cantería vertical para esconder la fisura.

3. Perito concluyó finalmente que la totalidad de las fallas y defectos indicados, tienen su origen en problemas de filtración de agua a través de membranas de impermeabilización instaladas en el piso 10° o terraza del departamento 331 y en lo que respecto a las fisuras, a defectos de construcción, en ambos casos de responsabilidad de la Inmobiliaria.

DÉCIMO SEXTO: Que también, la actora incorporó al proceso Informe titulado *"Evaluación de las posibles causas de las filtraciones en Raimundo Larraín N° 10.009, departamento 321/331"*, elaborado por el DICTUC de la Pontificia Universidad Católica de Chile, instrumento que fue reconocido expresamente por su autora, doña Lilian Berríos Ugarte, mediante su declaración en estos autos, por lo que tal probanza se valorará como plena prueba en juicio, en atención a lo dispuesto en el artículo 346 N° 1 del Código de Procedimiento Civil. De tal documento, sin constar prueba en contrario, es posible arribar a la determinación de los siguientes hechos:

1. Las fisuras observadas en el hormigón de la losa cielo del baño de la suite 2, indican que no son fisuras estructurales y por ende no afectan el comportamiento estructural de la losa. Del mismo modo, la singularidad que se observa en el hormigón de la losa cielo del "estar familiar" no es una falla estructural, sin embargo, la presencia de estas anomalías en el hormigón hacen que este no sea impermeable, lo que se comprueba por la eflorescencia -manchas superficiales blanquecinas producto de la cristalización de sales solubles- que se observa en la superficie inferior de la losa de hormigón, afectando la habitabilidad de la vivienda. La presencia de lo anterior, indica que ha habido filtraciones.

2. En cuanto a la terraza del departamento 331, la membrana impermeable no cubre completamente la superficie del hormigón, dejando puntos expuestos en los cuales el agua puede penetrar hacia el interior del departamento. Esta deficiencia en la instalación de la membrana impermeable, junto a la singularidad de la losa cielo de Estar Familiar, explican la filtración. Del mismo modo, los puntos sin membrana impermeable y la presencia de fisuras en la losa de hormigón pueden explicar la zona de filtración que está en el walking closet. Se agrega que no fue posible verificar que el hormigón de los desagües que están construidos en las esquinas sur oriente y sur poniente, estén

T3BDXXKM

debidamente impermeabilizados y que además el hormigón del muro de dichos desagües, no presente fisuras.

3. Al momento de la inspección, se observó que el desagüe de la esquina sur oriente tenía humedad en su interior, y que las fisuras verticales que comprometen todo el alto del muro, corresponden a las uniones entre un elemento estructural -pilar o muro de hormigón- y uno no estructural –tabique- y se han producido posiblemente debido a vibraciones o movimientos sísmicos. Las fisuras en las molduras ubicadas en el encuentro entre muros y cielos también corresponden a fisuras producto de lo anterior.

4. Informe concluye que las filtraciones que presenta el hormigón de la losa cielo del departamento 321/331, se deben a que la superficie de hormigón expuesta a la intemperie no está completamente impermeabilizada.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que a mayor abundamiento, resulta pertinente considerar las declaraciones efectuadas por las partes en el contrato de transacción que celebraron por medio de escritura pública de fecha 28 de septiembre de 2015, donde se indicó expresamente que: *"en algunos sectores de la losa del cielo del departamento 331 han aparecido algunas filtraciones y otros desperfectos que, a juicio de CRIBENGI, provienen de una inadecuada impermeabilización"* y donde se reconoció la existencia de desperfectos que serían reparados a costa de la Inmobiliaria acá demandada, consistentes en: *"a) Filtraciones en el cielo del baño de la suite número dos; b) Filtración existente en el cielo del estar familiar, en la esquina ubicada entre el pasillo de acceso al estar y el dormitorio dos; c) Filtraciones en la esquina de la losa del cielo de una de las esquinas de la suite uno y; d) Filtración del cielo del WCL; y e) Fisuras en las molduras del encuentro entre muro y cielo del departamento".* Tales hechos se tendrán como ciertos, por emanar de un instrumento público suscrito por las partes, el cual, en cuanto a sus declaraciones, hace plena fe respecto de ellos en los términos de los artículos 1.700 y 1.706 del Código Civil.

DÉCIMO OCTAVO: Que en virtud de las pruebas antes reseñadas, ha sido acreditada la existencia de daños en el departamento N°331, vendido por la Inmobiliaria demandada, consistentes principalmente en fisuras y filtraciones en elementos constructivos de las propiedades, los cuales han afectado la habitabilidad de las mismos como se ha venido narrando. Sin perjuicio de lo anterior, y estimando esta sentenciadora que, tanto la pericia practicada como el informe evacuado –el que es conteste con los dichos propios de la declaración testimonial de su autora- reúnen los requisitos técnicos necesarios para ilustrar al Tribunal la ocurrencia de los hechos materia de esta contienda, y además

TNDXXKM

de lo expresado por las partes en el contrato de transacción que libremente celebraron, puede también concordarse todo ello con la simple observación de las numerosas fotografías que forman parte de tales instrumentos, así como también de las 73 imágenes debidamente certificadas por ministro de fe y que fueron incorporadas en fojas 13 a 51 del cuaderno de medida precautoria, las que dan cuenta con claridad y precisión de los múltiples desperfectos que presentaron los departamentos comprados, siendo las mismas armónicas, graves y concordantes con las restantes probanzas rendidas, lo que permite otorgarles pleno valor en conformidad con los artículos 426 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el artículo 1.712 del Código Civil.

No afecta lo anterior la argumentación sostenida por la demandada, en atención a que, en caso de existir fallas en los inmuebles y que sean de su responsabilidad en calidad de primer vendedor, las únicas instituciones capaces de verificar ello por medio de informes, serían la Cámara Chilena de la Construcción o el Colegio de Ingenieros de Chile A.G., indistintamente, en los términos pactados en la cláusula siete.cuatro del contrato de compraventa celebrado por las partes, lo cual restaría de valor a cualquier otra pericia que emane de una fuente diversa. Ello, porque, además de ser imposible atendido las respuestas entregadas por dichos organismos mediantes los oficios y las respuestas mediante cartas que constan en estos autos, donde dan cuenta que en su calidad de asociaciones gremiales no se encargan de realizar tales diligencias, significaría imponer al comprador un requisito especial no contemplado en la Ley General de Urbanismo y construcciones, lo cual, desde luego, debe ser rechazado. Además, aceptar la validez de tal planteamiento, permitiría tolerar una renuncia anticipada a los medios de prueba establecidos en el Código adjetivo Civil, las cuales en su carácter de normas de orden público, no pueden ser dispuestas por las partes por medio de la autonomía de la voluntad, la que si bien es un principio rector y elemental dentro del derecho privado nacional, necesariamente encuentra su regulación y limitación en la ley. Por todo lo anterior, tal defensa será desechada.

DÉCIMO NOVENO: Que, en virtud de encontrarse plenamente acreditada la existencia de daños proveniente de fallas o defectos en la construcción de los inmuebles adquiridos por la actora, se estimará que ello necesariamente constituye un incumplimiento contractual, pues el departamento adquirido no se encuentra en el estado óptimo para su habitabilidad y por lo cual lógicamente fueron comprados por la demandante, lo que infringe manifiestamente el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 1.828 del Código Civil el cual establece el deber del vendedor de entregar, en cuanto a la cosa vendida, lo que *"reza el contrato"*. Así, y no constando en la

INXXXINXX

compraventa celebrada la existencia de tales defectos constructivos, se deduce que los mismos no eran parte de los inmuebles, entendiéndose que de haberlo sido, la actora o no habría contratado, o lo habría hecho en condiciones diversas.

VIGÉSIMO: Que, respecto a la relación de causalidad entre la infracción al contrato, así como a lo dispuesto en el artículo 18 de la ley del ramo ya citada, y los perjuicios sufridos por la actora, puede determinarse que la misma tiene lugar en autos, toda vez que los daños soportados por la demandante en su inmueble, provienen de problemas, fallas y desperfectos de los elementos constructivos y de las instalaciones realizadas al momento de la edificación de los mismos, como latamente indicó tanto, el perito designado en el proceso, como la profesional encargada de elaborar el informe del DICTUC de la Pontificia Universidad Católica de Chile.

Será desechada la defensa opuesta por la Inmobiliaria L&L Limitada, en relación a que los problemas presentados, obedecerían a una modificación mayor realizada a los mismos llevada a cabo por la actora, lo que no configuraría la relación de causalidad exigida por el estatuto de responsabilidad invocado. Para esto, se tendrá presente en primer lugar, que la demandada no sólo estaba en conocimiento de tales modificaciones, sino que además consintió expresamente a ello en dos instrumentos públicos en los que compareció como contratante: i) en la escritura de compraventa de fecha 9 de julio de 2010, donde en su cláusula dos. tres las partes declararon conocer y aceptar el hecho que en el Reglamento de copropiedad *"el vendedor ha autorizado expresamente al comprador a unir los departamentos 321 del segundo piso del cuerpo C y 331 del tercer piso del cuerpo C, antes singularizados";* ii) en el propio reglamente de propiedad, que consta en autos mediante la escritura de fecha 22 de abril de 2010, que dispone en su artículo quinto transitorio que: *"Se autoriza al primer comprador de los departamentos 331 y 321 del edificio Da Vinci para efectuar la intervención y modificación de la losa de los suelos, la cual se ha construido bajo la modalidad postensada, para el solo efecto de instalar una caja de escaleras que tenga por objeto establecer una comunicación interna entre ambos departamentos, ubicados uno encima del otro, cuyo diseño ha sido aprobado por los arquitectos e ingenieros calculistas del Edificio".*

En segundo lugar, la prueba rendida por la actora es clara al señalar que tales modificaciones, no tuvieron relación alguna de causalidad con las fallas y defectos que surgieron en el inmueble. Así lo indicó el perito judicial en su informe, al afirmar en cuanto a los cambios que: *"El primero de ellos fue del tipo estructural, esto es, romper un sector de la losa de hormigón armado en el cielo del departamento 321, con el fin de unirse al departamento 331. Este proyecto fue realizado por la misma empresa*

TWDXXKM

constructora que construyó el edificio, esto es, SIGRO S.A. y autorizado por la DOM de la Ilustre Municipalidad de Vitacura. Además, en el departamento 321, se botaron muros estructurales en el sector eje 26 entre ejes P y Ql, con el fin de formar el dormitorio de servicio 2 con su baño privado". Y que: *"El otro tipo de modificación que se realizó fue de tipo no estructural y consistió en botar algunos tabiques y levantar otros nuevos, con el fin de realizar lo señalado en el plano de remodelación elaborado por los arquitectos de la inmobiliaria, Oficina S + P Arquitectos (San Martin y Pascal)"* Añadió que *"Analizadas detalladamente cada una de las fallas o defectos indicados en Fojas 1, Demanda, capítulo Los Hechos, no se encuentra relación entre las modificaciones realizadas al departamento 321, como asimismo a la unión entre los departamentos 321 con 331, con las fallas o defectos referidos. Lo anterior, por cuanto la causa de las fallas o defectos (casi en su totalidad problemas de filtración por cielo departamento 331), tienen su origen en la terraza del piso 10° y no en la intervención realizada en los pisos 8° y 9°. Respecto a las fisuras en cielos, tampoco guarda relación con los trabajos realizados, ya que la causa de dichas fisuras tiene relación con la retracción de la capa de yeso aplicada al cielo de los dormitorios donde se presentan y en relación a las fisuras verticales en encuentro muros con tabiques, se producen porque ambos materiales se comportan de distinta manera en caso de sismo y lo que corresponde haber realizado es una cantería vertical para esconder la fisura".* En el mismo sentido, se encuentra el informe evacuado por el DICTUC al señalar en su conclusión, que la causa de los problemas presentados en los bienes raíces, obedece a que "la superficie de hormigón expuesta a la intemperie no está completamente impermeabilizada", lo cual es conteste con los dichos de su autora en el presente proceso, doña Lilian Verónica Berríos Ugarte, los que valorados conforme al artículo 384 N° 1 del Código de Procedimiento Civil, permiten establecer la efectividad de su relato. Por medio de él, señaló tener conocimiento de la existencia de remodelaciones a los inmuebles materia de autos consistentes en que *"el departamento de arriba, el N° 331 se unió con el N° 321 de más abajo, con la colocación de una escala,"* y explicó que tal proceso no tuvo vinculación con las filtraciones del hormigón de la losa cielo del departamento N° 331. Lo anterior, lo supo porque visitó el departamento, y porque ella misma hizo el trabajo de ir a revisar las filtraciones, teniendo a la vista para tal trabajo tanto la memoria de cálculo, como los planos de la remodelación. Explicó que la remodelación no tiene vinculación con las filtraciones del hormigón de la losa cielo del departamento N° 331, sosteniendo que las fisuras observadas son producto de un proceso propio del material, del mismo modo, la singularidad del hormigón de la losa cielo de la sala de estar, es producto de la etapa de construcción, no de una fuerza externa. Añadió que la colocación de la

TNDXXKM

membrana impermeable, no varía por el hecho de haber hecho una remodelación en el interior del departamento.

Por todo lo anterior, y no existiendo prueba alguna que destruya lo sostenido por la prueba debidamente incorporara por la demandante, tal argumentación será completamente desechada, y se tendrá por configurada la relación de causalidad requerida e invocada en los términos de la demanda.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que en cuanto al elemento subjetivo requerido, dado por la culpabilidad de la Inmobiliaria demandada, y atendido a que, por una parte, la responsabilidad que se persigue es en primer término de naturaleza contractual, resulta aplicable en la especie lo contenido en el inciso tercero del artículo 1.547 del Código de Bello, que reza que *"La prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo"*. Así, y en virtud de tal presunción, correspondió en los presentes autos a Inmobiliaria L&L Limitada, acreditar que su actuar no fue culposo respecto de las fallas y desperfectos constructivos generados en los inmuebles de la actora, lo que no consiguió pues no rindió probanza alguna en el término legal dispuesto para ello, por lo que se tendrá por configurada su culpabilidad. Por otra parte es la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la que determina la existencia de responsabilidad del primer vendedor si se verifican los supuestos normativos, cuestión que, atendidos los razonamientos de las fallas determinadas en la prueba rendida, están suficientemente acreditados, resultando redundante su repetición.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que finalmente, y respecto al requisito restante consistente en la determinación de la naturaleza, entidad y cuantía de los perjuicios que los hechos que se han venido narrando y comprobando en estos autos, y que se habrían producido en la demandante, lo cierto es que ella y en uso de la facultad contenida en el artículo 173 del Código, solicitó reserva del derecho a discutir aquello en la ejecución del presente fallo o en otro juicio diverso. Por ello, y en virtud de reunirse los requisitos para acoger la demanda en los términos planteados, se expresará en lo resolutivo la reserva de tal derecho para la etapa procesal correspondiente.

VIGÉSIMO TERCERO: Que, la restante prueba reseñada mas no valorada en especial, en nada altera lo que se ha venido decidiendo.

VIGÉSIMO CUARTO: Que, en virtud de resultar totalmente vencida la demandada en los presentes autos en los términos del artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, será condenada a pagar las costas generadas en la presente causa.

TYGXYXKM

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 1.437, 1.545, 1.546, 1.547, 1.698, 1.699, 1.700, 1.706, 1.712, 1.828, 2.284 y demás pertinentes del Código Civil; artículo 18, 19 y demás pertinentes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; artículos 44, 160, 170, 173, 254, 342, 346, 358, 383, 385, 409, 425, 426, 680 y demás pertinentes del Código de Procedimiento Civil; se resuelve:

I. Que, se **rechaza** la tacha interpuesta por la demandada, en contra de doña Lilian Verónica Berríos Ugarte, testigo presentada por la parte demandante.

II. Que, se **acoge** la demanda y se declara que la demandada, Inmobiliaria L&L Limitada en su calidad de propietario primer vendedor conforme al artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, debe indemnizar los perjuicios causados a la demandante CRIBENGI SPA, provenientes de las fallas y defectos en la construcción del departamento N° 331, ubicado en calle Raimundo Larraín N° 10.009, de la comuna de Vitacura.

III. Que, en atención a lo solicitado por la actora, el monto de los perjuicios deberá determinarse en la etapa de ejecución de este fallo o en otro juicio diverso, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil.

IV. Que, respecto de los intereses y reajustes solicitados, y en atención a lo señalado en el numeral anterior, los mismos deberán solicitarse en dicha etapa procesal.

V. Que, se condena a la demandada al pago de las costas generadas en la presente causa.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

PRONUNCIADA POR DOÑA MARÍA CECILIA MORALES LACOSTE, JUEZ SUPLENTE DEL VIGÉSIMO NOVENO JUZGADO CIVIL DE SANTIAGO.

AUTORIZA DON JOSÉ FRANCISCO SOTELO LUCERO, SECRETARIO SUBROGANTE.

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

TYNDXYXKM

C-10536-2015

Foja: 1

TYNDXYXKM

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 13 de agosto de 2017, 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

MARIA CECILIA MORALES LACOSTE
Fecha: 04/12/2017 19:06:42

JOSE FRANCISCO SOTELO LUCERO
Fecha: 04/12/2017 19:09:47