

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 9º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-5546-2018
CARATULADO : DURÁN/CONSTRUCTORA INGEVEC S.A.

Santiago, diecisiete de Abril de dos mil diecinueve

VISTOS:

Comparece don GABRIEL DURÁN MIRANDA, ingeniero forestal, domiciliado en calle Manantial N°1760, Dpto.803, Vitacura; demandando a INMOBILIARIA EL MANANTIAL S.A., sociedad del giro de su denominación, representada por don Roberto Munita Herrera, abogado, y por don Marcelo Kaplan Berutti, ingeniero comercial, todos domiciliados en avenida Cuarto Centenario N°438, Las Condes, en calidad de primera vendedora; en contra de don FERNANDO ÁLVAREZ REYES, constructor civil, domiciliado en Cerro El Plomo N°4680, Piso 14, Las Condes, y en contra de CONSTRUCTORA INGEVEC S.A., sociedad del giro de su denominación, representada por don Luis López Salas, ambos domiciliados en Cerro El Plomo, en calidad de constructores; solicitando que se declare la existencia de graves daños de diseño y construcción y posterior implementación del inmueble de su propiedad que le sirve de domicilio, y sean condenados a financiar una solución inmediata y eficaz a su exclusivo costo, con costas.

El Edificio Manantial consta de 8 pisos y 60 departamentos que ya se encuentran transferidos a distintos propietarios, al igual que sus bodegas y estacionamientos. Esta construcción se inició al amparo del Permiso de Edificación N°02 de la DOM de Vitacura, de 8 de enero de 2014, agregándose la Resolución de modificación de proyecto N°548 de 9/10/15 y Resolución N°166 de 18/3/16.- Todo conforme a los planos y especificaciones técnicas del arquitecto don Matías Silva Cáceres. El edificio



Foja: 1

fue recibido por la DOM, según certificado de Recepción Definitiva N°45, de 18/3/16.- Los planos de Copropiedad Inmobiliaria, se encuentran agregados y archivados bajo los N°s 5115 y 5115 A a G en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, de 28/1/16.- Las obras fueron ejecutadas por la Constructora INGEVEC S.A. según Contrato de Construcción a suma alzada de 21/2/14.-

Tras mucho buscar, se decidió por un departamento de 2 dormitorios y 2 baños, amplia terraza de 74,55 m² y 72,75 m² útiles, con orientación sur oriente que cumplía sus expectativas de vida. Especialmente la terraza para realizar reuniones sociales de negocios con clientes en un ámbito más personal y cómodo.

El 21/6/15 celebró con la demandada Inmobiliaria El Manantial S.A., una reserva del departamento 803, acordando su entrega para diciembre de ese año, lo que le daba tiempo para vender el inmueble en el cual vivía a esa época. Pagó \$1.000.000.- equivalente a 40,04 UF para garantizar la reserva. El 7/7/15 celebró la promesa de compraventa y pagó 986 UF, quedando un saldo de 8.842,06 UF a pagar al suscribir el contrato prometido.

El inmueble no fue entregado en la fecha prometida, argumentando que en diciembre aún no se había obtenido la Recepción Final y postergó la entrega para abril de 2016, lo que le generó un grave problema porque ya había vendido su anterior departamento y debía entregarlo más tardar el 31/1/16, razón por la cual a contar del 1/2/16 y hasta el 5/5/16 tuvo que vivir en un hotel, desembolsando \$2.101.540.- El mismo día 17/4/16 se produjo una importante lluvia en Santiago, llegando a llover 25 milímetros ese día. Producto de ello y a pesar de suponer que el departamento estaba listo para su entrega, este se inundó completamente y fue notificado que la entrega se pospondría para arreglar los daños causados por el agua. Confiando en que el problema se solucionaría, el 26/4/16 firmó la escritura de compraventa definitiva, con el compromiso de que el departamento sería entregado ese mismo mes, lo que no ocurrió.



Foja: 1

El 10/5/16, 130 días después de la fecha original de entrega del inmueble, nuevas lluvias cayeron y se inundó el departamento, esta vez con él y sus muebles dentro, debiendo trasladarse a un Apart Hotel y obligado a sacar mobiliario, enseres, vestuario, cortinas, muebles empotrados y desocuparlo totalmente. Vivió allí 42 días pagando \$1.761.200.-

El 6/6/16 se reunió con el gerente general de la Inmobiliaria y acordaron que la inmobiliaria se haría cargo de: a) traslado y guarda de los muebles y enseres facilitando otro departamento en el edificio; b) pagar a la decoradora Paula Marincovic Mayorga por desarmar y posterior colocación de los muebles empotrados, cortinas y trabajos relacionados, contra su cuenta entregada; c) pagar los costos de su alojamiento en el Apart Hotel, mientras duraran los trabajos de reparación, estimados en 15 días.

Finalmente se le hizo entrega de la propiedad el 18/7/16, más de 30 días después de lo convenido, sin terminar el baño del dormitorio principal, quedando mal instalado el shower door el que aún está sin reparar, pese a sus reiterados reclamos.

Conforme a ello y a sus reiterados reclamos a la jefa de postventa, Sra. Tamara Monzón, a fines de 2016 tenían el siguiente estado de cosas: 1) tardanza de 130 días en la entrega el departamento, estacionamiento y bodega; 2) departamento inundado 2 veces por mala construcción e impermeabilización de la terraza; 3) el traslado al Apart Hotel por la segunda inundación, a su costo a pesar de haber decorado y arreglado el departamento; 4) falta de reparación del baño del dormitorio principal; 5) falta de respuesta en el pago del costo del Apart Hotel por los meses de demora de entrega de la propiedad.

A principios de 2017 se acercaron a un principio de acuerdo con la inmobiliaria y accedieron a entregarle 240.000 kilómetros LAN PASS que correspondían a un beneficio que se debió entregar al suscribir el contrato el cual se le entregó 9 meses más tarde, el 13/1/17 y sólo con motivo de la posible transacción y finiquito al que llegarían. En el acuerdo se establecían compromisos mínimos que implicaban abierto reconocimiento de responsabilidad por parte de la demandada:



Foja: 1

- 1) Emisión de cheque por \$1.761.200.- por pago de gastos de mudanza y redecoración.

- 2) Compromiso de realizar los siguientes trabajos, con supervisión de profesional responsable:
 - a) Cambio puerta shower door corta de baño principal.

 - b) Reparación humedad dormitorio principal proveniente del baño.

 - c) Cambio cerámica muros fisurados en soporte barra baño 2.

 - d) Reparación zócalo soportante baranda de cristal de la terraza y reparación porcelanatos soplados bajo ese mismo sector.

- 3) Garantía Especial por 5 años de reparación e impermeabilización de la terraza y techo del departamento ante eventual nueva inundación o falla, o el pago de una multa de 1.500 UF en caso de incumplimiento.

Posteriormente acordó pagarle \$2.376.50.- por pago del Apart Hotel entre el 1 de febrero y el 10 de mayo de 2016, ante la entrega tardía del departamento fuera de plazo acordado originalmente entre las partes. También solicitó una compensación económica por el daño y perjuicio ocasionado por la demora en la entrega de la propiedad y los daños materiales del departamento sobre lo cual no hubo acuerdo y finalmente nada se concretó, terminando la negociación en junio de 2017. En el intentando sin aviso la inmobiliaria empezó a intervenir el techo de su departamento e hicieron trabajos de revestimiento exterior sin ninguna precaución, manchando los muebles de la terraza. Además está recibiendo reclamos del propietario del inmueble del piso inferior, quien dice que el baño de su departamento infiltra al suyo, para lo cual la inmobiliaria ofrecía arreglar sólo este problema pero sin hacerse cargo del resto y sin responder por una nueva salida suya mientras se hacen las reparaciones ya que implican inhabilitar baño y dormitorio, por lo que mientras no medie un solución integral no ha accedido a esta solución parcial al problema global que, después de transcurridos más de 2 años y 6 meses desde que comenzó su relación con la demandada, aún no tiene solución.



Foja: 1

Además cuando empezaron a venderse los departamentos, los nuevos propietarios han ido estampando denuncias por los graves vicios o defectos de la construcción y de las terminaciones a los cuales la administración haya tendido en los plazos que ella ha estimado y en algunos eventos ha hecho caso omiso con pobres justificaciones.

Para evaluar la magnitud de los daños, solicitó un informe técnico por parte de constructor civil quien advirtió lo siguiente:

1.- Dormitorio Principal: a) pintura desprendida y agrietamiento zócalo acceso a terraza. b) Pintura soplada y manchas de humedad en la parte inferior de tabique divisorio baño principal y dormitorio principal. c) Piso flotante levantado en acceso terraza y baño principal. Daños atribuibles a filtración de humedad proveniente de terraza y baño principal; en el primer caso por mal estado de sellado entre marco inferior y poco espacio donde aguas lluvias escurran l exterior en el marco inferior de la ventana, o por la presencia de grietas y desprendimiento de fragüe en algunos sectores del piso de la terraza, lo que produciría escurrimiento de humedad hacia el interior del departamento, afectando los revestimientos de terminación (pintura, molduras y piso) del interior del dormitorio donde se encuentra el ventanal. En el caso del baño se originan producto de la filtración de agua proveniente del receptáculo de ducha colindante con el muro del dormitorio; esto se produce por una mala impermeabilización del muro-piso del área circundante al receptáculo ducha como lo indican las buenas prácticas de construcción. Los daños son graves ya que afectan muros húmedos que lo deterioran y revestimientos y aspectos de uniformidad (geometría) de pisos.

2.- Baño Principal: sellos entre receptáculo y muro. Sellos de silicona en encuentro de receptáculo de ducha y tina defectuosos en todo el perímetro y receptáculo de muy baja profundidad. Se observa fragüe en mal estado en varios sectores de los muros lo que produciría filtraciones. Ésta afecta además a la propiedad ubicada en el piso inferior.

3.- Terraza: a) grietas en antepechos y elementos de revestimientos soplados. b) sellos inferior de ventanas y fragüe de revestimiento de piso. El informe



Foja: 1

revela que los revestimientos de muro están sueltos en antepecho de baranda e terraza, seguramente por mala instalación lo que ha producido desprendimientos y grietas en los cerámicos y estucos respectivamente. Además se evidencian fallas en los sellos de silicona de ventanales como también fragüe de piso que traerá como consecuencia la filtración de aguas lluvia al interior del departamento como también en el cielo del piso inferior.

4.- Revestimiento faltante parte superior muros terraza: falta colocar el revestimiento de muro exterior, presente en todo el edificio, en dos sectores del muro que intercepta a la cubierta. Si bien esto afecta aspectos estéticos, es necesario completar y colocar las medidas de cuidado que corresponde a la buenas prácticas de construcción y teniendo cuidado en no dañar mobiliario o ensuciar el resto del departamento ya habitado, como ocurrió con anterioridad.

Conforme a lo anterior, la magnitud de los daños que presenta el inmueble, el tiempo transcurrido y la enorme merma en su calidad y estilo de vida es que ha decidido iniciar acciones contra la inmobiliaria.

El monto de los daños es cuantioso y debe ser determinado conforme a informes técnicos. Se trata de un departamento nuevo de 9.869 UF que producto de los defectos ha visto reducido su valor comercial, lo que le ocasiona un daño emergente y además ha sufrido afección por un lugar que buscó con paciencia y dedicación y que no ha podido disfrutar; impidiéndole, además, darle el uso social que buscaba.

Cita como fundamentos de derecho los artículos 18, 19 de la LGUC y Ordenanza respectiva, artículos 1547, 1556 y 1828 del Código Civil.

Pide:

1. Declarar la existencia de graves daños estructurales y de diseño del inmueble y la responsabilidad objetiva y solidaria que a cada uno de los demandados le asiste en los problemas derivados de los daños señalados y los que se deriven en la secuela del presente juicio.



Foja: 1

2. Ordenar a los demandados dispongan de forma solidaria la reparación inmediata de todas las fallas y daños materiales que se denuncian y determinen en la causa, a su propia costa, por alguna empresa externa a satisfacción de su parte y dentro del plazo que el tribunal fije.
3. Condenar a los demandados a indemnizar en forma solidaria los perjuicios por concepto de daños sufridos por su persona, cuya especie, naturaleza y monto deberá ser determinado en la etapa de cumplimiento del fallo.
4. Condenar a los demandados al pago de las costas.

Se notificó a los demandados el 16 de abril de 2018.

Se evacuó **contestación** por **Constructora INGEVEC S.A.** y por don **Fernando Álvarez Reyes**, solicitando el rechazo, con costas. Su parte controvierte expresa y formalmente los antecedentes de hecho y de derecho, salvo los que reconozca expresamente.

1.- Respecto de la entrega del inmueble y el eventual pago de hotel del actor, es una cuestión ajena a sus responsabilidades, conforme al artículo 18 LGUC. Este supuesto atraso, en caso de existir, es responsabilidad contractual de la inmobiliaria con el Sr. Durán. INGEVEC se ha limitado a cumplir diligentemente lo pactado en el contrato de construcción celebrado con la inmobiliaria, entregando terminado el edificio en agosto de 2015 y siendo recibido a conformidad.

2.- En cuanto a la inundación del departamento por las lluvias que le habría implicado abandonar el inmueble, no se consignan antecedentes que permitan imputar algún tipo de descuido, culpa o negligencia en estos hechos.

3.- Sobre los daños que habría indicado un informe de constructor civil, estos en realidad son muy menores y comunes en la construcción y su parte ha ofrecido subsanar lo que el actor no ha aceptado. Problemas de pintura y humedad en el dormitorio no son graves; lo mismo en el baño que de existir, no son graves; lo mismo en la terraza, y el revestimiento superior de



Foja: 1

ésta no se ha completado por rechazo del actor que ha impedido su terminación amenazando llamar a Carabineros. Esa parte del edificio no forma parte del departamento del demandante, sino un bien común.

Las obras fueron recibidas por la DOM y no hay solicitudes ni reclamos post ventas.

El 23 de abril de 2018, tuvo lugar el comparendo de estilo en rebeldía de Matías Cabellos, en tanto Inmobiliaria El Manatíal S.A., no contestó. No hubo conciliación.

El 4 de junio de 2018, se recibió la causa a prueba.

El 2 de enero de 2019, se citó a las partes a oír sentencia.

Se decretó Informe Pericial como medida para mejor resolver, la que se llevó a cabo.

Se repuso el decreto para citar sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que don Gabriel Durán Miranda, demanda a Inmobiliaria El Manatíal S.A., representada por don Roberto Munita Herrera y por don Marcelo Kaplan Berutti, en calidad de primera vendedora; y a don Fernando Álvarez Reyes y a Constructora INGEVEC S.A., representada por don Luis López Salas, en calidad de constructores, solicitando: a) se declare la existencia de graves daños estructurales y de diseño del departamento adquirido por aquél; b) se declare la responsabilidad objetiva y solidaria de cada uno de los demandados en esos daños señalados y los que se deriven en la secuela del presente juicio; c) se les condene a la reparación inmediata de todas las fallas a su costa, por alguna empresa externa, a satisfacción del actor y dentro del plazo que fije el tribunal; d) se les condene a indemnizar los perjuicios sufridos por su persona, cuya especie, naturaleza y monto deja para la etapa de cumplimiento del fallo. Todo, con costas.

I.- Respecto del Incidente de Nulidad de lo Obrado:



Foja: 1

SEGUNDO: Que Inmobiliaria El Manantial S.A. solicita se declare la nulidad procesal de la notificación que se le practicó porque a la cédula recibida le falta una hoja a la copia de la demanda.

TERCERO: Que evacuando el traslado la parte demandante solicita el rechazo porque “no se visualiza el vicio que pudo traer esta eventual circunstancia ya que la demanda y los documentos están debidamente digitalizados” y no hay cómo acreditar que al momento de su entrega efectivamente le faltare la página.

CUARTO: Que la nulidad procesal está reservada para aquéllos casos en que exista un perjuicio reparable con la sola invalidación de las actuaciones, cuestión que no se advierte haya incurrido en la especie, desde que el demandado contestó oportunamente.

II.- En cuanto al Fondo:

QUINTO: Que Constructora INGEVEC S.A. y don Fernando Álvarez Reyes, contestan solicitando el rechazo, con costas; porque respecto de la entrega del inmueble y el eventual pago de hotel del actor, es una cuestión ajena a sus responsabilidades, y en caso de existir, es un asunto contractual con la inmobiliaria; sobre la inundación niega descuido, culpa o negligencia; sobre los daños son muy menores y comunes en la construcción los cuales su parte ha ofrecido subsanar lo que el actor ha rechazado; y respecto al revestimiento superior de la terraza ello no forma parte del departamento del demandante, sino que es un bien común. Las obras fueron recibidas por la DOM y no hay solicitudes ni reclamos post ventas.

SEXTO: Que es necesario dejar establecido que del tenor del petitorio de la demanda solamente se advierte reclamo respecto de los defectos de construcción y/ o diseño en el inmueble pero no lo relativo a los atrasos que aunque enunciados latamente no se solicitaron expresamente por lo que la alegación de la demandada en este punto, es decir, la no aplicación de las normas de la Ley General de Urbanismo y construcciones, no tuene asidero este punto.

SÉPTIMO: Que por la Ley N°19.472, conocida como Ley de Calidad de la Construcción, fue publicada en el Diario Oficial el año 1996,



Foja: 1

se modificó la LGUC facilitando el ejercicio de las acciones judiciales frente a la existencia de vicios o defectos de construcción por los adquirentes de inmuebles nuevos, centrándose la responsabilidad en el “propietario primer vendedor”, con lo cual se libera a los perjudicados de la labor de identificar cuál de todos los intervinientes en el proceso es el que con su actividad permitió el surgimiento del daño o, en su caso, de tener que demandarlos a todos, unos en subsidio de los otros”¹.

Esta responsabilidad por el daño no se encuentra limitada y, por consiguiente, se comprenden tanto los daños materiales, esto es, daño emergente y lucro cesante, como el daño extrapatrimonial o moral, bastando que el daño se haya producido por falla o defectos en la construcción. De esta forma, corresponderá probar al actor no sólo el daño o perjuicio, sino también que existe una relación de causalidad entre el perjuicio sufrido y la falla o defecto de construcción.²

OCTAVO: Que así, el artículo 18 expresa “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 arquitecto que realice el proyecto de arquitectura será responsable de cumplir con todas las normas legales y reglamentarias aplicables a dicho proyecto y por los errores en que haya incurrido en el ejercicio de sus funciones, si de éstos se han derivado daños o perjuicios.

El profesional competente que realice el proyecto de cálculo estructural, incluidos los planos, la memoria de cálculo, especificaciones técnicas y el estudio de geotecnia o mecánica de suelos, será responsable de cumplir con todas las normas aplicables a estas materias y por los errores en que haya incurrido, en el ejercicio de sus funciones, si de éstos se han derivado daños

¹ Figueroa Velasco, Patricio y Otro, “Urbanismo y Construcción”, LegalPublishing

² Ídem, pág.262.-



Foja: 1

o perjuicios. En los casos en que el estudio de mecánica de suelos sea realizado por un profesional competente diferente, este estudio será de su exclusiva responsabilidad.

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 inspector técnico de obra (ITO) será responsable de supervisar que las obras se ejecuten conforme a las normas de construcción aplicables en la materia y al permiso de construcción aprobado y sus modificaciones, así como al proyecto de arquitectura correspondiente, el proyecto de cálculo estructural y su memoria, y los proyectos de especialidades, incluidos los planos y especificaciones técnicas correspondientes.

Respecto de las responsabilidades, daños y perjuicios a que se refiere este artículo, las personas jurídicas serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil, los que deberán individualizarse en el respectivo permiso de construcción.

El propietario primer vendedor estará obligado a incluir en la escritura pública de compraventa, una nómina que contenga la individualización del arquitecto que realizó el proyecto de arquitectura, del profesional que realizó el proyecto de cálculo estructural, del profesional a cargo de la obra, de los profesionales a cargo de los proyectos de especialidades, así como del inspector técnico de obra (ITO), del revisor independiente de obras de construcción y del revisor del proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda, a quienes pueda asistir responsabilidad de acuerdo a esta ley. Tratándose de personas jurídicas deberá individualizarse a sus representantes legales. Las condiciones ofrecidas en la publicidad y la información que se entregue al comprador se entenderán incorporadas al contrato de compraventa. Tal información deberá expresar claramente la superficie total y útil de la o las unidades que se están ofertando, la de sus



Foja: 1

terrazas, bodegas y estacionamientos. Los planos y las especificaciones técnicas, definitivos, como asimismo el Libro de Obras a que se refiere el artículo 143, se mantendrán en un archivo en la Dirección de Obras Municipales a disposición de los interesados.

La responsabilidad civil a que se refiere este artículo, tratándose de personas jurídicas que se hayan disuelto, se hará efectiva respecto de quienes eran sus representantes legales a la fecha de celebración del contrato.

Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en los plazos que se señalan a continuación:

1. En el plazo de diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble.

2. En el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.

3. En el plazo de tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras.

En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos, las acciones prescribirán en el plazo de cinco años.

Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del señalado en el número 3, que se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.”

NOVENO: 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, según lo indica el artículo 18 citado. Esta responsabilidad es de carácter objetivo ya que ese extiende a los daños que provengan de cualquier falla, error o defecto en la construcción, sin importar que pueda ser atribuibles sólo a una determinada especialidad o agente que haya intervenido en la construcción. Él es el sujeto pasivo por excelencia, a quien el propietario del inmueble afectado por vicios de construcción pueda dirigir la acción de responsabilidad, sin importar si es o no el verdadero causante de dichos perjuicios. En cuanto a la extensión de responsabilidad.



Foja: 1

En cuanto a los constructores serán responsables por fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos. En cuanto a los proyectistas que incluye no solo a los arquitectos, sino también a los ingenieros, asumen una obligación de resultado, que consiste en efectuar su trabajo para que otros puedan confiar en su labor y responden por los vicios de diseño o de concepción del proyecto o vicios técnicos del mismo, al proyectarse una construcción sin considerar las reglas del arte de la construcción.³ Por último conforme al artículo 18 mencionado, las personas jurídicas responden solidariamente con los profesionales que actúan por ellas como proyectistas o constructores respecto de los daños o perjuicios que con la obra se causen.

DÉCIMO: Que el artículo 1698 del Código Civil establece que “Incumbe probar las obligación es o su extinción al que alega aquellas o ésta”.

UNDÉCIMO: Que lo único reconocido en este juicio es la calidad de constructores de INGEVEC y Fernando Álvarez, por ende y ante la circunstancia de no haber sido contestada la demanda por dos de los demandados, le corresponde al actor acreditar la adquisición del inmueble, las fallas o defectos del inmueble y los atrasos en la entrega del departamento, así como las circunstancias relativas a su retiro del mismo por la inundación y los perjuicios que de ello derivaron.

DUODÉCIMO: Que en esa dirección el demandante rindió la siguiente prueba documental:

- a) Copia de escritura pública de Compraventa y Mutuo Hipotecario de **26 de abril de 2016**, en virtud de la cual el actor adquirió de Inmobiliaria El Manantial S.A. el departamento 803, del Octavo Piso del Edificio El Manantial ubicado frente al N°1760 de la calle del mismo nombre en la comuna de Vitacura, bodega y estacionamiento, en el precio fue de 9.869 UF pagado con 4.481 UF pagados en efectivo y con 5.388 UF con crédito hipotecario del Banco Itaú. La Recepción Definitiva Parcial de la DOM Vitacura es de 18 de marzo de 2016. Deja constancia que las obras fueron ejecutadas por

³ Ídem. , pág.266.-



Foja: 1

Constructora INGEVEC S.A. y en cuanto a la entrega material se señala que es en ese mismo acto a satisfacción del comprador.

- b) Certificado de Recepción Definitiva de Edificación de 26 de abril de 2016.
- c) Inscripción de fojas 46.009 N°65.799 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2016. Y certificado de Hipotecas, Gravámenes y Prohibiciones.
- d) Correo de William Jara de “inmobiliariachile” a Samuel Baeza, de **26 de mayo de 2016**, consultando por trabajos a realizar en su departamento, solicita confirmación para instalar toldo.
- e) Correo de Samuel Baeza a “atenciónclientes inmobiliariachile” con copia a propietarios, entre ellos Durán de **30 de septiembre de 2016**. Hace referencia a una carta enviada a los departamentos del piso octavo en que dice “la inmobiliaria se comprometió a sacar el techo las latas y arreglar éstos de manera que se vean decentes. La fecha informada para esto era el 30 de septiembre de 2016. Llevo 2 semanas tratando de que me den fecha para estos arreglos y la empresa no ha sido capaz de responder...a través del Sr.Williams Jara, quien amablemente ha tratado de conseguir algún feedback, hoy me informa que en reunión sostenida ayer se dijo que dentro de la quincena se harían los arreglos...que la constructora no tenía gente...que estaban en otros proyectos, etc...las mismas razones que dan siempre para no solucionar los problemas. Creo nuevamente están actuando irresponsablemente, personalmente estoy cansado de andar atrás de Uds. Para que solucionen los sin número de problemas por mala construcción y malas terminaciones que hemos sufrido, por sobre todo, los del 8vo piso. Los problemas que tengan Uds. entre la inmobiliaria y la constructora no debe afectar a quienes pagamos unos de los m2 más caros de Vitacura y este pago no se ha visto reflejado en el servicio recibido (aparte de la amabilidad de las personas de ventas...) Necesitamos nos informen la fecha en que van a realizar los arreglos en cada dpto. el día lunes 03 octubre próximo.



Foja: 1

Por otro lado, como miembro del comité de administración, llevamos semanas tratando de tener una reunión con Uds. Para ver como seguimos con todas las cosas pendientes del edificio y no hemos recibido respuesta alguna...”

- f) correo de Gabriel Durán a Víctor Olguín de **28 de octubre de 2016** señalándole que el nombre de la decoradora es Paula Marnovic Mayorga y que respecto de esos gastos y Apart Hotel y cuentas por pagar fueron rendidas y acordadas con el encargado de post venta señor William Jara en el mes de julio, situación que sigue sin resolverse pese llamar repetidas veces a la jefa de post venta señora Tamara Monzón, quien no devolvió los llamados. La compra del departamento consideraba la entrega de 240.000 km Lan Pass, lo que no se ha materializado, sin explicación.”
- g) Carta de Gabriel Durán a Inmobiliaria El Manantial S.A. de **2 de noviembre de 2016** dando cuenta mismos hechos que plantea en la demanda y solicitando arreglos y pagos señalando que su abogado es don Víctor Olguín Peña.
- h) Correo de Carolina Jiménez a Víctor Olguín de **15 de noviembre de 2016** para efectos de dar respuesta a carta anterior señala que el martes 15 de noviembre se realizaría el arreglo del baño del dormitorio principal. En cuanto a los pagos de Apart Hotel y decoradora, se autorizó a realizar el pago y debería estar para el 30 de noviembre o 1 de diciembre de 2016. Y en cuanto a los km Lan Pass se entregarán a fin de mes.
- i) Correo electrónico de abogado Víctor Olguín por actor a abogada Carolina Jiménez Rojas por Inmobiliaria EL Manantial S.A., de **17 de noviembre de 2016** en el cual le indica: “Por medio de este correo acuso recibo de su correo respuesta de 15/11/2016. Lamentamos que no haya sido informada debidamente de la situación de nuestro cliente Gabriel Durán Miranda, respecto al uso de su departamento 803, como se le mencionara telefónicamente, que presenta problemas de construcción, con inundación, lo que le



Foja: 1

afectado por meses, sin las soluciones acordadas en el tiempo convenido. Las dilaciones reiteradas y falta de soluciones, se reflejan en su nota, como política de empresa, lo que no es correcto. Nuestro cliente desea una solución integral final, que considere la Resolución del contrato de compraventa o la reparación integral, con garantías especiales de indemnización.”

- j) Borrador de “Transacción y Finiquito Edificio Manantial de Vitacura Departamento N°803 Estacionamiento N°81 Bodega N°33”. En éste comparecerían Inmobiliaria El Manantial S.A. como vendedora y Gabriel Durán Miranda como comprador en **enero de 2017**, y en cual se acordaría abonar 214.177 km Lan Pass en cuenta de Gabriel Durán, emitir cheque por \$1.761.200 por pago de mudanza y redecoración, realizar por la vendedora arreglos de cambio de puerta de shower door corta baño principal, reparación humedad dormitorio principal proveniente del baño, cambio de cerámica en muros soporte barra baño 2, reparación zócalo baranda cristal terraza, para lo cual el actor permitirá el acceso. Con ello finiquitarían deuda de carta de 2 de noviembre de 2016 y renuncian acciones legales. Además designan árbitro.
- k) correo de Jiménez a Olgúin de **8 de febrero de 2017**, en el cual le señala que adjunta contrato de Transacción y Finiquito, según carta de 2 de noviembre de don Gabriel Durán, quedando atenta a sus comentarios. Y correo de Olgúin a Durán de ese mismo día señalándole “resucitó la inmobiliaria” reenviándole archivo e indicándole que falta indemnización.
- l) correo **20 febrero 2017** de abogado Olgúin a abogada Jiménez señalándole que según Word que adjunta (no se acompaña) dan respuesta a proposición de Transacción y finiquito de la Inmobiliaria.
- m) Correo de Carolina Jiménez para Víctor Olgúin de **27 de febrero de 2017** que dice: “En relación a su carta enviada con fecha 20 de febrero de 2017, en respuesta al contrato enviado por nosotros de Transacción y Finiquito, me permito enviarle nuestras respuestas a lo



Foja: 1

solicitado en el punto Conclusiones, punto por punto: 1° Terminar los trabajos pendientes, con la debida supervisión de un profesional responsable; mediante la suscripción de un acuerdo previo; De acuerdo, no hay problema en este punto y los trabajos pendientes serán supervisados por un profesional responsable, el Sr. Carlos Reyes. 2° Conjuntamente con la firma de la transacción, el pago de las prestaciones adeudadas mencionadas en vuestra proposición; De acuerdo, tal como se señaló en el contrato de Transacción y Finiquito enviado el pago está disponible para ser retirado, o bien, para ser depositado en la cuenta que nos indiquen. 3° En la transacción, por escritura pública, otorgarse por la Inmobiliaria una Garantía Especial por cinco años de reparación e impermeabilización de la terraza y del techo del departamento ante una eventual nueva inundación y fallo o pago de una multa equivalente a 1.500 Unidades de Fomento, en caso de incumplimiento. De acuerdo con este punto, se otorgará la garantía solicitada. 3° (sic) El pago de una indemnización, por las demoras en entrega de la propiedad, perjuicios causados por los problemas enunciados, lucro cesante, daños y perjuicios, equivalente a la suma de 2.000 Unidades de Fomento. En este punto no estamos de acuerdo, por cuanto en la promesa de compraventa celebrada el 7 de julio de 2015, protocolizada con fecha 18 de agosto de 2015 en la Notaría de Santiago de don Pedro Ricardo Reveco Hormazábal, no se estableció plazo de entrega del inmueble, por lo que no sería procedente el pago de una indemnización.”

- n) Correo de Olguín a Jiménez de **21 de marzo de 2017**, sin texto. Y otro de **22 de abril de 2017** en que dice: “Acuso, después de un mes, recibo de su correo. Le remitiré las facturas solicitadas después de escanearlas nuevamente y las remito el lunes. En todo caso me permito informarle que el tiempo para la transacción se acorta. Hay otros propietarios que desean entablar acciones en contra de la empresa, lo que estamos evaluando.



Foja: 1

- o) Correo de Olgúin a Jiménez, de **24 de abril de 2017**, adjuntando facturas escaneadas y esperando pronta respuesta.
- p) Correo respuesta de Jiménez a Olgúin de **25 de abril de 2017** que dice “Antes de enviarle nuestra respuesta, necesito aclarar un punto, y es porque las facturas son de un Apart hotel en la ciudad de Valdivia, toda vez que el Sr. Durán tanto en la promesa como en la escritura de compraventa, señaló su domicilio en Santiago.”
- q) Correo de Jiménez a Olgúin de **3 de mayo de 2017** “Falta la factura del periodo comprendido entre el 17 y 28 de febrero de 2016, me la puede enviar? Y correo de Olgúin a actor para que le remita esa factura directamente a Carolina. Respuesta de cliente señalando que no cuenta con factura por ese periodo.
- r) Carta enviada a Víctor Olgúin Peña y a Sonia Vatovec Villarroel de (...) mayo de 2017 (*al parecer enviada por Carolina Jiménez, según se advierte del correo respuesta*) Acusando recibo de carta de 20 de marzo de 2017 en la cual dice “...efectivamente existió un retraso en la entrega material de los inmuebles, entrega que tal como se señaló en la cláusula Décima de la promesa de compraventa suscrita entre las partes con fecha 7 de julio de 2015, debía realizarse contra la firma de la respectiva escritura de compraventa, hecho que ocurrió el 26 de abril del año 2016”. En razón de ello envía comentarios a cada punto: Letra C: La entrega material de los inmuebles se realizó el 10 de mayo de 2016, debiendo realizarse de acuerdo a lo establecido en la promesa (...) existiendo un retraso de 14 días y no de 31. Letra D: costos asociados a la mudanza, decoración y pago apart hotel por inundación, se encuentran cubiertos en el contrato de transacción y finiquito por \$1.761.200 por el cual se ha mostrado conformidad. Letras E y F por trabajos con supervisión de especialista, están considerados en el contrato de transacción y finiquito. Letra G pago por perjuicios por la no entrega de inmuebles en fecha ofrecida en diciembre de 2015 y pago de hotel el pago por \$2.101.540 queda comprendido contrato de transacción y finiquito. Letra H pago de \$4.777.850 por 73 días de retraso no sería procedente porque 42 de



Foja: 1

ellos esta considerados en el contrato transacción y finiquito y queda un saldo de 5 días a pagar por \$275.000.- Todo con IVA. Finalmente refiere que no pueden considerar como daños y perjuicios adicionales el desarrollo de actividades comerciales por el cliente ya que el destino del inmueble es de habitación. Y envía nuevo contrato de Transacción y Finiquito.

- s) Correo de Carolina Jiménez a Víctor Olguín y Gabriel Durán, de **16 de mayo de 2017** “Estimados, Adjunto respuesta a carta enviada por vuestra parte con fecha 20 de marzo del año 2017 y nuevo Contrato de Transacción y Finiquito para su revisión y VB”.
- t) Correo de Durán a Olguín de **19 de mayo de 2017** en que le indica “En relación a lo conversado ayer y en concreto respecto de la carta del Abogado Carolina Jiménez, punto 1 letra C, son 4 meses de atraso y 14 días como plantea ella. punto 2 letra D, NO ME HAN PAGADO NADA. además de los arreglos que ella plantea (Jiménez), en que si corresponden, hay que terminar de poner el revestimiento exterior de casi un 60% de la superficie. No los dejé continuar hasta que alguien se haga responsable porque compré muebles de terraza y en menos de una semana los mancharon con cemento y material de fraguado, sin dar ni la más mínima disculpa no haciéndose responsable de los daños.
- u) Correo Durán a Olguín de **16 de junio de 2017** en el cual le señala que apareció otra mancha de humedad y que durante el periodo de los arreglos deberá irse a un hotel y tener una persona que haga presencia en el dpto. Estará sin baño y sin dormitorio principal. Para pedir pago de su estadía en hotel.
- v) Correo de decoradora a Durán señalándole que sus honorarios son \$250.000.-+ 10% impuesto.
- w) Documento privado denominado “Informe Técnico” de Álvaro Escobar González, Constructor Civil PUC de 14 de febrero de 2018, según visita realizada el **25 de enero de 2018**, el cual está



Foja: 1

reproducido por el actor en su demanda. Hay fotografías de los daños: grietas en pintura y manchas de humedad.

- x) Fotografías exterior e interior con acta notarial del edificio y departamento, **12 de febrero de 2018**. Mismas del informe anterior.
- y) Facturas arriendo departamentos amoblados.

DÉCIMO TERCERO: Que además rindió testimonial de las siguientes personas:

1. De don **Carlos Rumié Soza**, ingeniero comercial, quien señala que vio el departamento post inundación hace 2 años atrás y vio filtración de humedad en piso, muros y desnivel en terraza que hacía que el piso del dormitorio estuviera por debajo de ella y esa humedad que tenía el departamento fue porque ahí entró agua. El actor le comentó que no pudo cambiarse en la fecha programada, los primeros meses de 2016. Él había vendido su departamento anterior y le comentó que tuvo que irse a un apart hotel y que el servicio de post venta era muy malo
2. De don **Víctor Gárate Neumann**, corredor de propiedades, quien refiere que el actor lo contrató para la venta de su anterior departamento que debía entregar el 31 de enero de 2016. Estuvo en un Apart Hotel alrededor de 3 ó 4 meses. El actor quería una amplia terraza para recibir gente por su trabajo, cree que es productor. Cualquier persona que tenga un mínimo de conocimiento en inmuebles se da cuenta de las filtraciones continuas en la propiedad.
3. De don **Juan Gordon Armas**, constructor civil e inspector de obras. Fue a recibir el departamento con el actor y desde el día 1 observó que la terraza estaba más alta que el departamento lo que es una aberración constructiva. Le hizo ver que en una lluvia lo más posible era que tuviera filtraciones y en el mismo piso pudo ver otros departamentos llenos de maestros arreglando filtraciones que habían tenido con la lluvia anterior. A las semanas visitó y con la lluvia se inundó completamente. Vio daños de humedad en todos los muros



Foja: 1

el agua se metió en la estructura y la pintura empieza a florecer, se descascara y ratificó su opinión inicial. Los trabajos fueron mal ejecutados por la constructora, las pendientes de las terrazas tiene que ir a los desagües y no al interior del inmueble. No tiene reparaciones las terrazas van a filtrar siempre. Es difícil vivir en un inmueble que se está filtrando, afecta la alfombra, los muebles, las camas, etc. La humedad es lo peor que puede afectar a un inmueble, hay que levantar piso, hay que secar. La humedad una vez que entra y en invierno no seca completamente hay que poner calefactores, hay que secar, un proceso constructivo. Los daños no tiene reparación porque hay un problema de diseño, en que una terraza perimetral de un departamento que está en el último piso de un edificio, que recibe lluvia completa, porque hay terrazas de más abajo que están cubiertas por las otras del piso superior, en este caso por ser el último piso no tiene cubierta y por lo tanto las aguas están siempre ingresando al departamento. Si el piso de la terraza está a un nivel superior del piso del departamento tiene reparación impermeabilizando en forma completa la terraza y dándole pendiente hacia el lugar del desagüe y no hacia el interior del inmueble. En su experiencia las terrazas no tiene una duración de más de 2 a 3 años. Ni existen materiales que no filtren por los cambios de temperatura que se producen en una terraza descubierta entre 45° a 50° en verano y -2° a -3° en invierno. Una segunda solución es subir todo el piso del departamento para lo cual se pierde la altura mínima de piso a cielo, 2,20 m. y en ese caso el departamento tiene otro precio. La filtración de la terraza y la pendiente equivocada permitió que el agua entrara. Continuará filtrando.

DÉCIMO CUARTO: Que por su parte, la demandada Inmobiliaria El Manantial S.A. acompañó los siguientes documentos:

- a) Permiso de edificación de **8 de enero de 2014**, modificación de 9 de octubre de 2015.
- b) Contrato de promesa de compraventa en verde de **18 de agosto de 2015**, que dice tiene permiso de edificación. Se especifica el



Foja: 1

departamento, estacionamiento y bodega, el precio y respecto de la entrega dice: “La entrega material del inmueble prometido vender se hará conjuntamente con la suscripción del contrato de compraventa prometido, siempre que a esa fecha se pague o se haya pagado la totalidad del saldo de precio, o el Banco o institución Financiera haya suscrito la respectiva escritura de mutuo”. Y el contrato prometido debía celebrarse “dentro de los 30 días corridos siguientes a la fecha en que la inmobiliaria comunique mediante carta dirigida al domicilio del promitente comprador el hecho de haberse otorgado por la respectiva municipalidad la recepción final y la autorización de venta conforme a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N°19.537.- (...) La inmobiliaria se obliga a despachar dicha comunicación dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que se cumpla la última de aquellas 3 condiciones.”

- c) Certificado de Copropiedad Inmobiliaria, aprobado el **13 de enero de 2016**.
- d) Resolución N°166 DOM Vitacura aprobando modificaciones menores.
- e) Recepción Definitiva **18 de marzo de 2016**.
- f) Contrato de compraventa de **26 de abril de 2016**, ya reseñado a propósito de la prueba del actor.

DÉCIMO QUINTO: Que la misma demandada rindió testimonial de las personas que siguen:

1.- De don **Juan Antonio Ríos Tobar**, supervisor de post venta, quien dice que el departamento no tiene defectos, sino temas menores de humedad y el plato de ducha que se filtra. Han tratado de ingresar desde principios del 2017 pero el propietario no permite el ingreso ya que decía que los iba a demandar. Los problemas de humedad son por mala impermeabilización de la terraza y el receptáculo de la ducha han fallado en general. Quienes determinan si el proyecto está en regla es el área técnica



Foja: 1

de la inmobiliaria. Los permisos de edificación fueron otorgados por la municipalidad pero no se cumplieron los requisitos que deben cumplirse.

1.- De don **Luis Alberto Wall Gómez**, se desempeña en el área de post venta. Existen fallas pero no son graves. Han tratado de entrar varias veces pero no se les deja, desconoce el motivo. [El departamento] tiene una filtración en el baño principal que afecta la vivienda inferior, el 703. También tiene humedad en el pie de barco que colinda con el comedor hacia la terraza. De esto tiene conocimiento desde el mes de abril de 2017 cuando ingreso al proyecto. Una vez entró a realizar una vista previa. Las funciones del equipo de post venta son programar el ingreso con el propietario para la ejecución y solución de los problemas existentes en la vivienda. El proyecto estaba en regla en cuanto al cumplimiento de normas técnicas y cuenta con recepción definitiva.

3.- De doña **Tamara Francisca Monzón Olavarría**, subgerenta de post venta. No hay problemas graves. Rastros de humedad en la grada de barco en la terraza y filtración pie de ducha en el baño principal. Le consta que hicieron una visita al departamento el primer semestre de este año (2018) y se percibe pintura englobada en la grada y filtración pie de ducha. Tomaron contacto con el propietario para revisar filtración baño que afecta 703 sin respuesta favorable porque dijo que estaba en juicio y esperaría resolución judicial. Le constan arreglos en otros departamentos, en ese no se ha hecho nada. Tiene recepción definitiva.

DÉCIMO SEXTO: Que por su parte, Constructora INGEVEC S.A. y Fernando Álvarez Reyes, allegaron como documento el Contrato de construcción de 21 de febrero de 2014. Y rindieron testimonial de don **Pablo Andrés Naguelquen Loaiza**, empleado de Ingevec S.A. quien dijo que no es efectivo que la propiedad tenga defectos graves, luego de la reparación del 2016. No hay registros de nuevos problemas ya sea por filtración en terraza y coronaciones del edificio. Afirma lo anterior ya que los participantes de la obra están constantemente atendiendo problemas de filtraciones cuando estas suceden y desde la fecha indicada hasta ahora no han tenido nuevos reclamos. Siempre es posible encontrar en edificaciones que han tenido problemas de humedad rasgos de ello en pintura,



Foja: 1

levantamiento de piso y afloraciones, lo que no quiere decir que sean graves. Hay un punto en las coronaciones del edificio las cuales fueron paralizadas por el propietario y no fueron terminadas, al igual que algunas correcciones al interior del departamento como un shower door que fue llevado y no tuvieron posibilidad de hacer esa reparación. Le consta porque estuvo realizando trabajo de reparación de terrazas y coronaciones en el departamento 803 del juicio. Podría agregar que las reparaciones de terraza fueron entregadas a dos empresas anexas que trabajan en detección de filtraciones y no encontraron defectos, esas empresas fueron Sewaling Check y Vicky Rojas. Eso le consta ya que las pruebas con la máquina detectora de filtraciones las hicieron en conjunto y en su presencia, en tiempos distintos, pero ambos en su presencia. Pare ellos como constructora solicitaron a esas empresas para entregar a Inmobiliaria como post venta. En cuanto a las causas de la filtración: en la coronación del edificio el problema fue de especificación de un material cementicio como impermeabilizante, en esa zona, el cual fue insuficiente y la inmobiliaria les solicitó instalar una hojalatería como medida inmediata para luego pasado el tiempo de invierno realizar una reparación con una membrana y darle a la fachada su terminación original que era con piedra. Este material lo especificó el proyectista de impermeabilización y estaba a cargo de la inmobiliaria. Las coronaciones son alero y muro en forma de L. agrega que las pruebas de impermeabilización se realizaron en junio o julio de 2016 y que el propietario del 803 no les dejó ingresar a hacer los trabajos de coronación que faltan y unas reparaciones menores en shower door.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que de los documentos acompañados por el actor, confrontados con los aportados por Inmobiliaria El Manantial S.A., resultan los siguientes hechos cronológicamente ordenados:

El 8 de enero de 2014, Inmobiliaria El Manantial S.A. obtuvo permiso de edificación del edificio ubicado en la calle del mismo nombre, en Vitacura. Ello, le permitió ofrecer ventas en verde, conforme a lo cual el actor suscribió una promesa de adquirir un departamento, una bodega y un estacionamiento, el 18 de agosto de 2015, indicándose allí que la entrega material sería 30 días después de comunicado al actor el otorgamiento de la



Foja: 1

recepción definitiva y la autorización de venta de copropiedad, comunicación que no podía extenderse más allá de 10 días hábiles de obtenida ésta. El certificado de copropiedad inmobiliaria se obtuvo el 13 de enero de 2016 y la recepción definitiva el 18 de marzo de 2016. Hasta aquí la suscripción del contrato prometido, el 26 de marzo de 2016 y por lo tanto la entrega del departamento, estuvo dentro de los parámetros convenidos. Cuestión que aunque no forma parte del análisis de la controversia, marca el ritmo de las dificultades entre las partes, particularmente porque al margen de lo contratado, en la carta de mayo de 2017 (*letra r) considerando duodécimo*) se reconoce por la abogada de la inmobiliaria, Carolina Jiménez, que hubo retraso.

Entregado que fue el departamento, según los correos de letra d) a i) siguieron realizándose trabajos pendientes arreglos en la parte superior del edificio, con molestias para la administración del edificio. Y en el caso del actor lluvias durante 2016 produjeron filtraciones de la terraza y humedad en baño y dormitorio principal, por lo que debió desocuparlo y renovar decoración. Esta situación fue vista por el departamento de post venta primeramente entre el actor y ellos directamente y luego a partir del 2 de noviembre de 2016 a través de su abogado Sr. Olgún (*letra g*). Esto permitió llegar a un principio de acuerdo en suscribir una Transacción y Finiquito que incluía: terminar trabajos pendientes con supervisión de profesional responsable y pago de prestaciones por alojamiento externo, garantía por 5 años. No se sabe por qué razón este acuerdo no llegó a buen puerto, pero al parecer será por falta de acuerdo en indemnizaciones ya que así se desprende del correo letra m) de carolina Jiménez. Lo cierto es que a marzo de 2017 no encontraron solución, o que se vio agravado porque en el departamento inferior, la falta de arreglo de la filtración del baño principal del actor, produjo humedad y daños, tal como lo indican los testigos de la Inmobiliaria, señores Ríos y Wall y señora Monzón.

DÉCIMO OCTAVO: Que en cuanto a los daños, de los mismos correos y pre acuerdo extracontractual que ellos contienen, así como los testigos del actor y aún de la demandada Inmobiliaria e Ingevec, aparece que en efecto en época de lluvias el año 2016 hubo inundación y humedad



Foja: 1

desde la terraza y por filtración en el receptáculo del baño principal, humedad en el baño del piso inferior.

DÉCIMO NOVENO: Que si bien el testigo del actor Juan Gordon Armas, dice que los problemas en la terraza se deben al desnivel en el piso del departamento lo que dará permanentes inundaciones, ello no surge de otras pruebas rendidas ya que el mismo informe privado del demandante no lo establece. Y por el contrario de la prueba de los testigos de la inmobiliaria y de la constructora, aparecen que son problemas de malas terminaciones y calidad de materiales y ejecución de los mismos.

VIGÉSIMO: Que ello es corroborado con el peritaje dispuesto como medida para mejor resolver, el cual fue realizado por doña Yazmin Balboa Roja, constructora civil, quien visitó el lugar en época de verano y detectó: En el living: “manchas de humedad entre el perfil inferior de la puerta-ventana y el guardapolvo y que corresponde a parte del canto de la losa de hormigón” que deterioró la pintura. “Esta situación se debe a que el sello colocado entre el perfil de la ventana y la losa no hay quedado 100% rematado. En el dormitorio principal: manchas y deterioro de pinturas en el encuentro lateral entre muro y ventana y que claramente indica presencia de humedad originada por mal remate del sello entre estos dos elementos (muro y ventana sector lateral)” además, “revestimiento del tabique que da a la zona húmeda (baño) puntualmente al receptáculo de la ducha. Este revestimiento se encuentra deteriorado (fotografía) por la humedad y ha producido deformaciones en el piso flotante en la zona cercana al tabique. Las causas de esta humedad corresponden a una fuga en algún sector interior del baño, fundamentalmente en el área de la ducha”. Baño principal: “Fundamentalmente el área con situaciones deficitarias corresponden al sector de ducha, tanto la instalación del cerámico como el artefacto Receptáculo de Ducha, se detectan en mal estado, ya que su instalación y terminaciones han sido de baja calidad”. Logia: pintura suelta en el sector cornisa. Como no existe humedad en cielo y mutro la causa sería algún micro movimiento entre estos dos revestimientos. Zona Terraza: “1.- Los remates de encuentros de vigas de hormigón armado fueron ejecutados en forma deficiente. 2.- Los cantos (canes) de las losas superiores



Foja: 1

non fueron correctamente terminados, notándose restos de mortero dando un mal aspecto a la fachada. 3.- para a formación de la canaleta del escurrimiento de las aguas lluvias de la zona terraza, se consideró como revestimiento por un lado y en toda su extensión porcelanato negro. Este revestimiento se encuentra en gran parte soplado, es decir, ha perdido su frado de adherencia con el hormigón. 4.- Respecto al porcelanato de piso en terraza, se visualizan algunas palmetas manchadas (fotografías). 5.- Las vigas superiores de coronamiento del sector terraza, en general, cuentan con un enchape de ladrillo en fachadas faltando un sector.” Concluye que el departamento no presenta daños de tipo estructural, en general las fallas obedecen a deficiencias en los sistemas constructivos aplicados, mal uso de materiales, baja calidad de mano de obra. Se destaca mala solución e inadecuada instalación de receptáculo de ducha en baño principal. Con respecto a la falta de determinación en viga superior del sector terraza, debe señalarse que de acuerdo a las especificaciones entregadas por la DOM, no existe claridad del tipo de terminaciones a entregar ya que están referidas en detalle a planos que no fue posible tener a la vista. Se estima que el tiempo de reparación debería considerar un plazo de 30 días para ejecución y los montos involucrados aproximadamente de \$10.000.000.-

VIGÉSIMO PRIMERO: Que en efecto ha sido demostrado que el departamento adquirido por el actor tenía deficiencias importantes en sus terminaciones que ocasionaron que un departamento nuevo que costó a su dueño más de 270 millones de pesos, entorpeciera su uso. Deficiencias que no han sido solucionadas y que se refieren al baño principal, dormitorio principal y terraza. Ya que lo relativo a la logia no fue solicitado.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que las demandadas Inmobiliaria El Manantial S.A., Constructora INGEVEC S.A. y Fernando Álvarez Reyes han señalado que el actor no ha dejado que dichos arreglos se realicen, que no es causal de exculpación -por cuanto ellos negaron las deficiencias- pero que acreditado y reconocido que ello ocurrió, resulta necesario anotar que el actor pasó un año entero tratando de intentar soluciones finales, las cuales no obtuvo, de ahí su molestia y frustración.



Foja: 1

VIGÉSIMO TERCERO: Que los hechos fundantes de la demanda se encuentran comprobados según exige el artículo 18 de la ley del ramo para tener por establecida la responsabilidad solidaria de los demandados frente a la mala calidad de las terminaciones del departamento 803 de don Gabriel Durán, lo que así será declarado.

VIGÉSIMO CUARTO: Que además de esa declaración, el actor pidió que se ordene la reparación inmediata a costa de los demandados, por una empresa externa que los realice, lo cual resulta razonable en el entendido que éste permita su entrada al departamento. Para ello se le fijará el plazo prudencial de 30 días según consideró la perito en su informe.

VIGÉSIMO QUINTO: Que el actor también pide que se condene a los demandados “a indemnizar en forma solidaria los perjuicios por concepto de daños sufridos por su persona, cuya especie, naturaleza y monto deberá ser determinado en la etapa de cumplimiento del fallo”.

VIGÉSIMO SEXTO: Que al respecto el inciso 2º del artículo 173 del Código de Procedimiento Civil dice “En caso de que no se haya litigado sobre la especie y el monto de los frutos o perjuicios, el tribunal reservará a las partes el derecho de discutir esta cuestión en la ejecución del fallo o en otro juicio diverso”. De manera que en este caso al no haberse litigado acerca de la existencia de los perjuicios sufridos por la persona, la reserva no tendrá lugar, pues necesita este presupuesto.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que al haber sido vencida la parte demandada en lo esencial, pagará las costas, también solidariamente.

En consecuencia y visto además lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; artículos 1547, 1556 y 1698 del Código Civil; 84, 144, 170 y 680 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Que se rechaza la nulidad de lo obrado.

II.- Que se declara que la parte demandada es responsable de la mala calidad de las terminaciones del departamento 803 del Edificio El Manantial.



C-5546-2018

Foja: 1

III.- Que la parte demandada solidariamente debe asumir las reparaciones en un plazo de 30 días, a través de una empresa externa a satisfacción del demandante, de acuerdo a lo indicado en el considerando vigésimo primero.

IV.- Que se rechaza la reserva del artículo 173 del Código de Procedimiento Civil.

V.- Que se condena a l parte demandada al pago de las costas.

Regístrese, notifíquese y archívese.

Pronunciada por doña LIDIA POZA MATUS, Jueza del Noveno Juzgado Civil de Santiago.

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



C-5546-2018

Foja: 1



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 07 de abril de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>