

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado de Letras de Los Andes
CAUSA ROL : C-519-2019
CARATULADO : NÚÑEZ/SOC. INM RINCONADA DE LOS
ANDES CHILE LDA

Los Andes, veintiocho de Octubre de dos mil diecinueve

VISTOS:

A folio 1, comparece **CHRISTIAN NUÑEZ RODRÍGUEZ**, Abogado, en representación judicial de doña **MERCEDES YOLANDA GALLARDO RODRÍGUEZ**, ambos con domicilio en Calle Nueva 740, casa 36, Condominio Los Pensamientos, Rinconada, Los Andes, quien interpone de conformidad con lo dispuesto en la ley 20.016, sobre calidad de la construcción, en relación a lo previsto por el DFL 458 que aprueba la Nueva Ley General de Urbanismo Construcciones, en sus artículos 18 y 19, demanda en juicio sumario en contra de la **SOCIEDAD INMOBILIARIA RINCONADA DE LOS ANDES CHILE LIMITADA**, Rol Único Tributario 76.085.772-6, representada legalmente por don **VÍCTOR ORLANDO ESPINOZA PIERRETTI**, Ingeniero, ambos domiciliados en San Rafael N° 2757, Los Jardines Familiares, Los Andes.

Fundamenta su acción indicando que con fecha 23 de Octubre de 2014, su representada compró a la demandada el inmueble denominado Lote A-36, del Condominio Los Pensamientos de Rinconada, ubicado en calle Nueva N° 740, Rinconada. Los Andes, en su equivalente en pesos a UF 5.100. Agrega que el referido inmueble corresponde a una casa habitación nueva, del tipo DFL2, modelo mediterránea, de aprox. 139 mts2 de construcción sólida en un piso, con tres habitaciones, tres baños, cocina, living y comedor, y emplazada en un terreno de 1000 mts2



Foja: 1

aproximadamente, ubicada al interior del Condominio Los Pensamientos, de la comuna de Rinconada de Los Andes.

Sostiene que desde al año 2015 en adelante y hasta ahora, progresivamente han ido apareciendo deterioros o deficiencias estructurales en la referida propiedad, especialmente en sus muros y pisos los que presentan fracturas importantes, y sin duda los más serios y relevantes los de ventanas o bow windows y techumbres; derivados de la mala o deficiente calidad de la construcción.

Indica que todos y cada uno de los eventos provocados en el inmueble a lo largo del tiempo han sido comunicados a la Inmobiliaria, sin tener una respuesta favorable y definitiva hasta la fecha.

Menciona que prueba de lo anterior han sido las visitas realizadas a la propiedad por la encargada de post ventas de la vendedora, doña Erika Patricia Astorga Herrera Rut. 9.045.348-3, esposa del representante legal de la querellada, quien en ocasiones y acompañada del Ingeniero Constructor Sr. Diego Fernández, pudo constatar los daños en las ventanas y techumbres de la casa, en plena filtración de aguas lluvia, ocurridas durante los inviernos de los años 2015 al 2018.

Manifiesta que hasta hoy todo se mantiene igual y peor, que los muros presentan grietas aún más importantes y en toda la casa, el piso en algunos lugares ha seguido fracturándose, los techos de la misma forma y aun con los vestigios de los daños provocados por las filtraciones. Añade que la inseguridad aumenta, provocando en su representada y su familia una absoluta insatisfacción y desconfianza respecto del vendedor, lo que sumado a la incertidumbre de saber los deterioros que seguirán apareciendo este año y en un futuro.

Precisa que la demandada recibió íntegra, oportunamente y de contado el precio pagado por el inmueble materia de este juicio, pero a pesar de ello no ha respondido de la misma forma en sus deberes y en las obligaciones que como vendedor del mismo y conforme la ley le corresponde, causando con ello serios perjuicios al patrimonio de su representada.

Agrega que hasta ahora, infructuosos han sido los esfuerzos su parte y pese a los constantes reclamos, la querellada no tan solo se niega



Foja: 1

rotundamente a efectuar las reparaciones, sino además hace caso omiso a las reclamaciones formuladas, a sabiendas de los daños presentados en la propiedad y del compromiso asumido en la asamblea de copropietarios.

Fundamenta su acción en derecho, sosteniendo que es una manifiesta infracción al artículo 23° de la ley 19.496, al actuar con negligencia causando menoscabo a su parte, debido a fallas o deficiencias en la calidad y seguridad de la construcción, y que de acuerdo a lo previsto por el artículo 18 y 19 del DFL 458 que aprueba la nueva Ley General de Urbanismo y Construcción, le obligan a responder dentro del plazo establecido, por las deficiencias o fallas experimentadas en la propiedad, reproduciendo para los anterior los artículos mencionados.

Sostiene que los daños cuya indemnización demanda son los siguientes:

01.- DAÑO EMERGENTE: La suma total de \$ 12.000.000.- Correspondiente al valor de reparación de los daños estructurales presentados en la propiedad.

02.- DAÑO MORAL: La suma de \$ 10.000.000.- por el daño moral que le ha ocasionado este cometido, configurados por las continuas molestias y el tiempo invertido, amén de la atención descortés e indiferente de la querellada en todas las oportunidades en que atendieron a la demandante en la oficina de ventas ubicada al interior del condominio, lo que sumado al hecho que a la fecha no ha sido posible obtener una reparación definitiva de las fallas presentadas en el inmueble.

03.- REAJUSTE PROPORCIONAL: Señala que las sumas señaladas, originadas de los perjuicios aludidos, deberán ser indemnizados en su totalidad, para lo cual deben ser aumentados en la misma proporción del alza que experimente el I.P.C. desde el momento del accidente y hasta su pago efectivo o lo que determine el tribunal, todo conforme el cálculo que hará el señor secretario del tribunal en su oportunidad.

Finaliza, previas citas legales, solicitando se tenga por interpuesta demanda en juicio sumario, en contra de la **SOCIEDAD INMOBILIARIA RINCONADA DE LOS ANDES CHILE LIMITADA**, representada legalmente por don **VICTOR ORLANDO ESPINOZA PIERRETTI** ambos ya individualizados, acogerla a



Foja: 1

tramitación, y en definitiva condenar a la demandada al pago de los daños ocasionados a su representada ascendentes a **\$22.000.000.-** o la suma que se determine ajustada a derecho o equidad, con expresa condenación en costas.

A folio 10, consta la notificación a la demandada.

A folio 12, se realizó la audiencia de estilo, en la que se tuvo por contestada la demanda en rebeldía de la demandada. Asimismo, se llamó a las partes a conciliación, la que no se produjo, por la rebeldía indicada.

A folio 14, se recibió la causa a prueba fijando en dicha resolución los hechos substanciales, pertinentes y controvertidos, sobre la cual recayó la prueba rendida en autos.

A folio 37, se citó a las partes para oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que don Christian Núñez Rodríguez, en representación judicial de doña Mercedes Yolanda Gallardo Rodríguez, interpone demanda en juicio sumario en contra de la SOCIEDAD INMOBILIARIA RINCONADA DE LOS ANDES CHILE LIMITADA, representada legalmente por don VICTOR ORLANDO ESPINOZA PIERRETTI, con el fin de obtener la indemnización de los perjuicios que le habrían ocasionado los defectos o fallas de la construcción del inmueble que adquirió de la demandada, que avalúa en la suma de \$22.000.000, más reajustes, y las costas de la causa.

SEGUNDO. Que la demandada no contestó la demanda por lo que deben entenderse controvertidos todos los hechos expuestos por el actor en el libelo pretensor.

TERCERO: Que a fin de acreditar su pretensión, la parte demandante rindió en forma legal la siguiente prueba:

Documental:

A folio 30, acompaña los siguientes documentos:

- 1.- Certificado de dominio vigente del inmueble materia de autos, Inscrito a Fs. 1945 N° 2490 del año 2014, en el Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Andes.
- 2.- Acta de diligencia de fecha 12 de Junio de 2019, realizada por el Notario Público de Los Andes don Max Ordoñez Urbina.



Foja: 1

3.- Set de 22 fotografías.

4.- Informe de daños y cotización de reparación de los mismos, emitido por el profesional a cargo Constructor Civil Sr. Claudio Arancibia G. de fecha 23 de Junio de 2019.

5.- Presupuesto N° 312, de fecha 10 de Junio de 2019, emitido por la empresa Proyecto & Acero.

6.- Copia correos electrónicos de fecha 14 de Mayo, 05 y 19 de Junio, todos del año 2018, dirigidos al correo del representante legal de la demandada, Víctor Espinoza P.

7.- Certificado emitido por la administración del condominio Los Pensamientos.

Testimonial:

Consistente en las declaraciones de los siguientes testigos juramentados y no tachados:

1.-A folio 29, comparece don Christian Claudio Salazar Ahumada, quien expuso:

AL PUNTO UNO: La vez que visité a solicitud de la señora, en su domicilio, fundamentalmente es porque llegan muchas personas dentro y fuera de la comuna que solicitan orientación respecto de las problemáticas que pudiesen tener en sus domicilios, es por ello que yo concurrí encontrando a la señora muy angustiada, porque no había tenido respuesta, ya en el municipio de origen y es una función que se pueda realizar y que obviamente no se puede cobrar- En ese contexto, ella me solicita visitar su propiedad para orientarle en buscar respuesta, en el domicilio efectivamente aprecié algunos deterioros que podrían apuntar a daños estructurales o de mayor gravedad o cuantía - esto avalado de la experiencia de nueve años trabajando en la dirección de Obras, recepcionando casas habitaciones y experiencia adquirida después del terremoto del año 2010 con una evaluación de 500 casas aproximadamente después del terremoto del año 2010.~ En ese contexto la derivación fue a buscar un profesional del área, un arquitecto constructor civil para que hiciera una evaluación en detalle, esa era la orientación que buscaba, no tenía esa expertiz.

REPREGUNTADO EL TESTIGO: Para que diga:



Foja: 1

1.-Si en la visitas efectuadas al inmueble pudo apreciar en qué lugares de éste, se presentan los deterioros o deficiencias efectivamente percibidos por él.

Responde:- Sí, fundamentalmente las deficiencias son presentadas en los baños y techumbre y en esa oportunidad se presentó un asentamiento de la estructura por lo que se recomendó a la propietaria buscar una mayor respuesta en profundidad ya sea con estudios o con una opinión certificada respecto de la problemática en su domicilio.

2.- Si puede precisar qué tipo de daños son los que presentaban las superficies del inmueble por él vistas.-

Responde.- Primero se presentaban fisuras en ambas caras de la estructura, es decir, tanto en el interior también reflejadas en el exterior en igualdad de longitud y profundidad, a la vista en el sector oriente de la propiedad se notaba una pequeña flexión estructural indicador basal de asentamiento de terreno.

3. En qué parte de la casa, pudo apreciar las fisuras por él descritas.-

Responde - En el baño del área social de un dormitorio, hall.-

4. Para que precise el testigo cuales son los daños que pudo apreciar en la techumbre y en su caso donde se presentaban éstos.-

Responde - En este minuto recuerdo en el sector del hall en donde se apreciaba las manchas de escurrimiento del agua del exterior al interior y la ausencia de corta gotas, en el perímetro de la cubierta.

5 -Por qué califica de estructurales los deterioros o deficiencias que presenta la propiedad.-

Responde.- La técnica nos indica que normalmente en asiento de terreno o el asentamiento de terrenos, presenta daños estructurales por lo que se le recomendó a la señora o a la propietaria buscar ayuda más especializada que la que yo le podía brindar.-

6. Si ese asentamiento del que habla tiene relación con las fisuras de la casa y en su caso que explique por qué-

Responde:-Fundamentalmente cuando se provoca este tipo de hundimientos en el terreno, termina provocando flexión en toda la estructura o hace trabajar la estructura por eso es atribuible el daño a este hundimiento y normalmente comienza con deformidades y agrietamientos en los baños.-



Foja: 1

CONTRAINTERROGADO EL TESTIGO: Para que diga:

1-Aclare la dirección en donde se encuentra emplazado el inmueble sobre el cual ha hecho referencia en su declaración –

Responde.- Condominio Los Pensamientos, en calle Nueva camino que une Los Andes, con Rinconada en número no lo recuerdo para nada-

2- Indique si sabe o no si el inmueble al cual ha hecho referencia, cuenta con certificado de recepción definitiva de obras de edificación.-

Responde - Consultada la propietaria indicó que sí existía esa documentación.-

3 - Si tuvo a la vista el aludido certificado –

Responde.- No era menester mío conocerlo de acuerdo a la consulta que me estaba haciendo la propietaria.-

4. Para que responda derechamente si tuvo a no a la vista el referido certificado.-

Responde.- No.-

5.- Indique si sabe cuántos metros cuadrados construidos fueron autorizados por la Dirección de Obras dependiente de la I. Municipalidad de Rinconada.-

Responde - La propietaria me hizo mención de que era 140 metros app. Ya que la consulta me hizo no guardaba relación con el metraje de la casa., no era relevante.-

6.- Si tuvo a no a la vista, las especificaciones técnica del inmueble al cual aludo en su declaración –

Responde. No, ya que no era relevante para la consulta de la propietaria.-

7.- Para que indique si al momento que dice haber visitado el referido inmueble pudo apreciar o no la existencia de alguna ampliación en el mismo –

Responde:- No - no aprecié ninguna ampliación ya que ese tema es relevante para formarse una opinión respecto de los daños que presentaba la propiedad.-

8.-Indique si recuerda la descripción precisa y detallada de la propiedad, es decir, cuantas habitaciones cuenta, baños, etc.- No, reviso aproximadamente treinta casas semanalmente, no recuerdo para responder con exactitud la pregunta.-



Foja: 1

9.- Indique cuantas casas visita en la comuna de Rinconada.-

Responde.- En Rinconada, en San Felipe, en Los Andes. Donde se solicite una opinión respecto de la experiencia que ha adquirido desarrollando mi función, donde se requiera.-

10 - Indique el monto de sus honorarios por las visitas e inspecciones a las que alude en la respuesta anterior.

Responde.- Sí, tienen un costo de cero pesos ya que yo trabajo en Servicio Público y considero que no debo cobrar dado mis funciones públicas.-

AL PUNTO DOS: Tienen directamente relación respecto de los daños de la calidad de la construcción.-

REPREGUNTADO EL TESTIGO: Para que diga:

1. Para que explique por qué los daños o deterioros efectivamente presentados por la propiedad, tiene relación con la calidad de ésta.-

Responde- En mi experiencia siempre ha estado relacionada la calidad de los materiales que se usan y el concepto de buen construir que es necesariamente trabajan en conjunto para lograr un producto de calidad.-

CONTRAIINTERROGADO EL TESTIGO: Para que diga:

1.-Indique si sabe o no cuales son los requisitos necesarios para que una dirección de obras municipal otorgue un certificado de recepción definitiva de obras de edificación.-

Responde.- Sí.-

2.- Cuales son:

Responde: Los señalados en la ley general de urbanismo y construcción y descritos en la ordenanza general de urbanismo y construcción, entre ellos están los certificados de hormigones, el sello verde, agua y alcantarillado, lo T1 que guarda relación con la parte eléctrica, eso fundamentalmente.-

3 - Indique si sabe o no, si el inmueble al cual hace referencia cumplió o no con cada uno de los requisitos o condiciones que la ley exige, para el otorgamiento del certificado de recepción definitiva de obras de edificación.-

Responde - No me consta.-

4.- Indique si sabe o no qué materiales se utilizaron en la construcción del inmueble al que hace referencia.-

Responde - Sí, sé

5.- Indique como lo sabe-



Foja: 1

Responde- Lo informado por la propietaria y la inspección visual.-

6 - Indique cuál fue la información proporcionada por la propietaria respecto de los materiales que se utilización para la construcción del inmueble al que ha hecho referencia en su declaración.-

Responde.- La propietaria indica que existe madera, hormigones estucos, y pintura.-

7.- Indique si la observación que dice haber realizado al inmueble a que se refiere en su declaración subió o no a la techumbre del inmueble.-

Responde.- Desde la consulta realizada por la propietaria el daño era visible desde la planta baja provocado por el agua y los corta gotas inexistentes se aprecia desde el nivel piso por lo que irrelevante subir al techo ya que los daños que eventualmente puedan tener las cubiertas requieres de una inspección sobre la cubierta que no era en este caso.-

8.- Para que indique si en definitiva subió o no al techo al inmueble al que ha hecho referencia.-

Responde.- no –

AL PUNTO TRES: Si, hay perjuicios para la propietaria en este caso, partiendo desde la base del devaluó de la propiedad y las reparaciones que puedan incluir o recurrir ella por lo tanto en mi opinión, si, tiene perjuicio.-

REPREGUNTADO EL TESTIGO: Para que diga:

1.- Si los daños implican o afectan el avalúo comercial de la propiedad.-

Responde.- Absolutamente.-

CONTRAINTERROGADO EL TESTIGO: Para que diga:

1.-Indique si recuerda el nombre completo de quien dice ser la propietaria del inmueble sobre el cual se ha referido en su declaración.-

Responde.- Absolutamente no, la señora Mercedes incluso antes individualizado por Ud. Mismo.-

2.- Para que indique como sabe que la indicada “Sra. Mercedes” es dueña del inmueble al cual ha hecho referencia en su declaración.-

Responde.- En mi experiencia laboral normalmente las personas en la que la ley me autoriza la fiscalización y sanción normalmente miente respecto de lo hecho o no en sus domicilios, pero nunca en mi experiencia se me ha mentido respecto de reconocer la propiedad o no por lo que considero que una persona que está fuera de jurisdicción en términos laborales recurra una



Foja: 1

mentira para buscar orientación respecto de un problema que tiene en un domicilio.-

3.- Indique si sabe o no en cuanto está avaluada comercialmente la propiedad a la que hace referencia en su declaración –

Responde.-no.-

2. - A folio 29, comparece don Luis Ariel Espinoza Olgún, quien expuso:
AL PUNTO UNO: Existe daño visual evidente en una segunda visión, estos daños están relacionados entre sí, se puede indicar que la construcción ha sufrido algún deterioro por efectos de un mal proceso constructivo lo que se pueden apreciar visualmente se observan algunos tipos de deterioros a una falla en sus fundaciones.-

REPREGUNTADO EL TESTIGO: Para que diga:

1.- Cuál es su profesión, si tiene experiencia en el rubro y cuantos años.-

Responde.- Soy de profesión arquitecto, licenciado en ciencias de la arquitectura, tengo experiencia en la parte legislativa de la construcción, en la ejecución de obras, en la administración de obras y en docencia - Soy diplomado en construcción en tierra y 20 años de experiencia en la construcción.-

2 - Si ha desempeñado cargos públicos y en su caso, para qué entidades.-

Responde:- He sido Director de Obras Titular de la I. Municipalidad de Putaendo, Director Suplente de la Dirección de Obras de Rinconada y Asistente Técnico de Obras para el Gobierno Regional de Valparaíso, Asistente de Obras, para las Municipalidades de Santa María y Calle Larga.-

3.- Si en las visitas realizadas en la propiedad pudo apreciar daños estructurales y en su caso en donde fue posible visualizarlos.-

Responde.- Hay que hacer una salvedad inicial respecto de las observaciones, y distinguir entre fisuras y grietas.-En el primer caso las fisuras son de orden estéticos o de terminaciones y la grietas presentan trabajo mecánico en la estructura, lo que fundamenta un daño más profundo o estructural. Para este caso, se observaron grietas que van desde la fundación hasta la cadena de coronación encontrándose además, en el mismo muro en su cara exterior e interior lo que claramente indica que la fisura ha traspasado el elemento estructural.- Esto se puedo observar en



Foja: 1

diferentes recintos o lugar de la construcción, presentando diferentes grados en magnitudes.-

4.- Si pudo apreciar daños en las otras estructuras de la casa-

Responde - Si, se puede apreciar, se aprecia deterioro mayor en estructura de cielo, se observan eflorecencias atribuidas al paso de humedad o agua proveniente de la techumbre en diferentes recintos - Además, se presentan eflorecencia producto del mismo paso del agua.- Dentro de la estructura se puede observar que hay una asentamiento diferenciado del terreno lo que es atribuido claramente a un mal manejo de las capas de suelo.-

5.- Si puede explicar en que repercute el manejo del suelo en la construcción, edificación o estructura de la casa y sus consecuencias futuras.-

Responde.- El mal manejo del suelo o del sello de fundación repercute directamente en la estructura soportante de la construcción lo que se traduce en deterioro y menoscabo de la estructura en la eventualidad de sismos y movimientos producidos por el mismo asentamiento lo que produce en la estructura resistente un estado de tensión permanente disminuyendo claramente la capacidades mecánicas de los elementos soportantes, sea estos hormigón y fierro principalmente,. Eso se traduce primero en un deterioro de la construcción porque disminuye su valor económico y comercial y presenta inseguridad en los mismos habitantes de la vivienda, lo que claramente es nocivo para el confort de la vivienda.-

6.- De acuerdo a lo declarado y a su vasta experiencia profesional cuál es la causa basal probable de los daños sufridos por la propiedad.-

Responde: En lo que yo pude observar tiene que ver con la construcción no con la propiedad, en este aspecto puedo decir que la causa principal de lo observado es un asentamiento diferenciado del terreno en donde se emplaza la construcción. Esto es producto de las características agrícolas del terreno y un mal manejo de la mecánica de suelo inicial del proceso constructivo. En esto también es importante señalar que este proceso debe ser certificado por alguna entidad idónea en el tema, o avalado por el profesional responsable o residente.-

7- Si de las visitas realizadas ha podido apreciar si los daños son estacionarios o han ido en aumento.-



Foja: 1

Responde:- La idea de las visitas espaciada en el tiempo tienen como objetivo el cómo observa el comportamiento de estas grietas que ha ido en aumento en dimensión y en números desde la visita inicial hasta las finales.-

8.- Conforme a lo declarado y conforme a su experiencia este caso dice relación o no con una mala calidad de la construcción.-

Responde.- Es opinión de este profesional que el proceso constructivo presenta fallas.- La utilización de materiales no se encuentra de acuerdo a la normativa vigente en este caso, atribuyendo el daño principalmente a una falla en el proceso constructivo.-

CONTRAIINTERROGADO EL TESTIGO: Para que diga:

1.- Indique si sabe cuáles son los requisitos necesarios para otorgar un certificado de recepción definitivo de obra de edificación.-

Responde:- Sí, se deben presentar TE1 , TE6, copia del libro de obras, informe del profesional responsable y la toma de responsabilidad del profesional a cargo.-

2.- Indique si para el otorgamiento del referido certificado es necesario o no que la Dirección de Obras Municipal correspondiente proceda o no a verificar la información entregada por el artífice o la empresa constructora 'para efectos de obtener la recepción definitiva de las obras –

Responde:- En primer lugar la recepción se realiza conforme a la presentación de certificados emitidos por los diferentes estamentos que proveen los servicios y los certificados de los profesionales correspondientes y responsables, en este aspecto corresponde al municipio la verificación o correspondencia de estos antecedentes respecto de lo existente en el terreno y de conformidad con el proyecto o con el permiso otorgado para la recepción que se solicita.-

3.- Para que indique si existe o no alguna responsabilidad por parte del Director de Obra Municipal al otorgar un certificado de recepción definitiva de obras de edificación que no cumpla con los requisitos exigidos por la ley.-

Responde.- No tiene responsabilidad el Director de Obras, según lo establece la ley, pues la responsabilidad civil y penal corresponde a los profesionales intervinientes en la obra, según lo establece la ley general de urbanismo y construcción.-



Foja: 1

4.- Si sabe en qué fecha fue recepcionada de manera definitiva la obra de edificación del inmueble al que ha hecho referencia.-

Responde:- No.-

5.- La Dirección en donde se encuentra emplazado el inmueble al que ha hecho referencia en su declaración.-

Responde - La calle es, calle Nueva, el Condominio Los Pensamiento, casa N° 33 –

6.- Si al momento de efectuar las visitas, tuvo a la vista el certificado de recepción definitiva de obras de edificación –

Responde :- No

7 - Su alguna vez tuvo a la vista el aludido certificado.-

Responde.- No-

8.- En qué periodo se desempeñó o no como Director de Obras Municipales Suplente de la I. Municipalidad de Rinconada.-

Responde- No estoy seguro sin es en el 2014 o en el 2015.-

9.- Para que indique si al desempeñarse en el periodo al que hace alusión como Director de Obras Municipales para la I. Municipalidad de Rinconada, en calidad sólo como suplente, él firmaba los certificado indicando su nombre completo, esto “Luis Ariel Espinóla Olguín, o el utilizando el de “Ariel Espinóla Olguín “.-

Responde.- Me parece que como “Ariel Espinóla Olguín ” .

10.- Para que indique si sabe o no cuantos metros cuadrados de construcción tiene el inmueble al que alude en su declaración al momento de sus visitas.-

Responde.- Exactamente no, pero tiene una superficie aproximada de 135 metros cuadrados ap. Sin incluir construcciones en vez de superficies.-

11.-Como le consta el metraje construido al que ha hecho referencia .-

Responde.- Básicamente por dos cosas: la primera son construcciones que se acogen al DFL 2 cuya superficie es menor a 140 metros cuadrados y en segundo lugar por la suma de recintos y superficies aproximada de cada uno de ellos y la media superficie fue conversada con la propietaria y se ejecutó con posterioridad-

12.- Cuantos metros cuadrados construidos corresponderían a la de superficie a la que alude en su declaración.-



Foja: 1

Responde:- la media superficie es la mitad de una superficie llena o construida, para este caso considero aproximadamente 10 metros cuadrados como media superficie.-

13. Para que diga si sabe o no, cuándo fue construida la media superficie a la que alude en su declaración.

Responde.- No tengo la fecha data de las construcciones que muy probable que sea anterior a esta fecha y posterior a la construcción de la vivienda.-

14.- Para que indique si sabe o no que dichas nuevas obras, fueron sometidas por la propietaria a la regulación por parte de la Dirección de Obras Municipales, dependiente de la I. Municipalidad de Rinconada.-

Responde - Lo desconozco, pero las construcciones no se someten, se declaran.-

15.- Para que precise si esta media construcción o media superficie fue o no declarada a la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Rinconada de parte de la señora Mercedes.- Desconozco si fue declarada.-

16.- Describa la propiedad a la que dice haber visitado –

Responde:-Ante jardín sin cerco, cobertizo para los estacionamiento, provisorio materialidad fierro y lona, huella al acceso principal en bloque de cemento fachada paralela a la calle, torrión de acceso, distante los medianeros a ambos lados, color blanco la construcción materialidad de ventana aluminio color puerta enchapadas, piso cerámico color interior blanco, cielo del mismo color, iluminación en su mayoría con focos embutidos, cortinajes los necesarios topo roles y de corredera, interior de la propiedad no presenta construcciones solo piso natural en tierra, cierre perimetral en panderetas, bombona de gas instalada junto al deslinde oriente de la propiedad, continua de la fachada de la vivienda a sus medianero lateral construida en albañilería color blanco, pendiente del terreno natural no superior al uno por ciento, no se observó sistema de evacuación de aguas lluvias, altura interior de los recintos aproximadamente dos metros cuarenta, hall de acceso doble altura, es cuánto podría describir.-

17.- Para que precise cuanto baños tiene la propiedad, cuantas habitaciones tiene la propiedad y si el living-comedor se encuentran separados o no –

Responde.- Tres dormitorios. tres baños y recinto de comedor y living se encuentran separados por un desnivel.-



Foja: 1

AL PUNTO DOS: Sí, existen según lo observado existe fundamento para aseverar o afirmar que estos daños se han producido 'por un asentamiento diferenciado del terreno.-

AL PUNTO TRES: Si hay deterioro producto de la deficiencia de la construcción por la impresión normal del habitante es de miedo frente a esta situación que presenta notoriamente la estructura a parte del deterioro menoscabo económico que se debe o se debiera incurrir en la refacción, reparación y reacondicionamiento de la construcción existente.-

REPREGUNTADO EL TESTIGO: Para que diga:

1.- Si sabe a cuando asciende el valor del metro cuadrado construido en la comuna de Rinconada.-

Responde:- Para ese tipo de construcción, para ese lugar, fluctúan entre los 28 o 32 Unidades de Fomento el metro cuadrada construido.-

2.- Si los daños o deterioros experimentados en la propiedad afectan su avalúo comercial y en su caso porque.-

Responde:- Si, lo afectan porque sin ser experto y a la vista se pueden apreciar los daños que presenta la construcción

CONTRINTERROGADO EL TESTIGO: Para que diga:

1.- Si en el inmueble al cual ha hecho alusión en su declaración vive o no la señora Mercedes a la que se ha referido.-

Responde:- Desconozco si efectivamente vive ahí, pero yo lo he visitado ahí.-

2 - Si al momento de visitarla pudo constatar que viven otras personas con ella, en calidad de allegado.-

Responde:- Cuando la he visitado hay más gente pero no podría inferir si tiene residencia ahí.-

CUARTO. Que el actor ha interpuesto demanda de indemnización de perjuicios, asilándose en el estatuto especial consagrado en los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, que impone al primer vendedor la responsabilidad por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en la construcción.

Para que nazca la obligación de resarcir perjuicios, conforme al régimen de responsabilidad que invoca el demandante, es necesario que se acredite: a) la calidad de primer vendedor del demandado; b) los daños y



Foja: 1

perjuicios producidos; c) la relación de causalidad entre éstos y el diseño o construcción del edificio; y d) que tales daños se hayan producido durante la ejecución o después de terminada la obra.

QUINTO. Que sobre el primer supuesto de la acción, de acuerdo con la inscripción de fojas 1945 N° 2490 del Registro de Propiedad del año 2014 del Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad, la demandante es la poseedora inscrita y presunta dueña del inmueble que corresponde al Lote A 36, del Condominio Los Pensamientos, ubicado en calle Nueva N° 640 de la comuna de Rinconada de Los Andes, el que adquirió por compraventa, de la sociedad demandada, celebrada con fecha 23 de octubre de 2014, en la suma de UF 5080, 635.

SEXTO. Que en cuanto a las fallas o defectos de la construcción la demandante indica que éstas se presentan en muros, pisos, en las ventanas y la techumbre que adquirió de la demandada, y las califica como estructurales.

Para acreditar su existencia, presenta a dos testigos, quienes están contestes, tanto la presencia de fisuras en distintos lugares del inmueble, como en el escurrimiento de agua desde el techo, lo que pudieron apreciar personalmente, en visita a la propiedad.

Uno de ellos, de profesión Arquitecto, aclara que se trata de grietas, y no de fisuras, pues éstas son estéticas, en cambio las grietas dicen relación con un daño estructural.

Lo anterior, es corroborado con el acta de fecha 12 de junio de 2019, que levantó el Notario Público de Los Andes don Max Ordóñez, dando cuenta de la presencia de numerosas grietas y fracturas en el inmueble de la demandante, así como de humedad en el cielo, y de desprendimiento del revestimiento, lo que además, es posible constatar en las fotografías que forman parte de la diligencia, que muestran distintas grietas o fisuras, tanto en el interior como en el exterior de la casa, y que coinciden con aquellas que describe el testigo Sr. Christian Salazar, a fojas 29.

Los mismos desperfectos se pueden advertir en las fotografías que se acompañan al informe técnico sobre daños al estuco y techumbre de la propiedad de marras, elaborado con fecha 5 de julio de 2019, por el



Foja: 1

Constructor Civil Sr. Claudio Arancibia Gallardo, en las que se aprecian grietas en distintos sectores del inmueble, humedad en muros, y desprendimiento de estuco y pinturas.

Se demuestra igualmente, con el correo electrónico de 05 de junio de 2018, que en esa fecha, el apoderado de la demandante daba cuenta al representante legal de la demandada de desperfectos en la propiedad de la actora consistentes en que el revestimiento de yeso de la cornisa de acceso principal, cedió; de cerámicos fracturados en el pasillo principal y dormitorio 1; de un termopanel deficiente en dormitorio 2, de filtraciones en las ventanas de la cocina; y de daños en la techumbre, en el área del living y comedor, por filtraciones de aguas lluvia.

Las probanzas descritas, tanto el mérito de las declaraciones de los testigos, cuyas apreciaciones obedecen a una comprobación visual de los hechos, a la que corresponde atribuir el carácter de plena prueba sobre la existencia de los desperfectos o fallas que presenta el inmueble de la demandada, a la luz de lo dispuesto por el artículo 384 N° 2 del Código de procedimiento Civil, así como la presunción grave, precisa y concordante que emana de los documentos y fotografías que se han relacionado, todo lo que permite tener por acreditado que la propiedad de la actora presenta falencias que corresponden a grietas al interior y en el exterior, en muros y pisos, escurrimiento de agua desde el techo, que genera humedad, y desprendimiento de revestimiento y pintura.

SÉPTIMO. Que corresponde determinar si los desperfectos del inmueble, que se han comprobado, son consecuencia de fallas de la construcción.

Al respecto, los dos testigos de la demandante coinciden en que ello es efectivo, y en que la causa de los daños es el asentamiento del terreno.

El primero de ellos, explica que el hundimiento del terreno ocasiona flexión estructural, que genera las grietas. El segundo, con mayor precisión, dada su profesión de Arquitecto, aclara que, el asentamiento de terreno, se debe a un mal manejo de la mecánica del suelo inicial del proceso de construcción. Sostiene igualmente, que el proceso constructivo presenta fallas, y la utilización de materiales que no se encuentran de acuerdo a la normativa vigente.



Foja: 1

En el mismo sentido, el informe técnico de 05 de julio de 2019 sobre los daños de la techumbre y el estuco, luego de efectuar un análisis sobre distintos aspectos de la construcción, lo previsto en las especificaciones técnicas, y lo constatado en la vivienda, concluye que la sociedad demandada no dio cumplimiento a las especificaciones técnicas y al plano de proyecto que ellos mismos desarrollaron y entregaron a la Dirección de Obras Municipales, y posterior venta a la demandante; que faltaron al método constructivo, a la Norma Chilena del Instituto de Normalización, y a la Ley General de Urbanismo y Construcción respecto a cada partida del proyecto. Evidenciando que la calidad de los materiales estipulados no fueron los instalados, bajando los costos.

Estos antecedentes resultan suficientes a este tribunal para presumir fundadamente, y tener por acreditado que los daños que presenta la propiedad de la actora, son consecuencia de un proceso de construcción deficiente.

OCTAVO. Que la demandante pretende que se le indemnicen los perjuicios provenientes de las fallas o defectos de la construcción.

Los dos testigos que presenta, coinciden en la existencia de perjuicios, los que hacen consistir, entre otros, en el menoscabo económico derivado de los gastos necesarios para efectuar la reparación del inmueble.

Sobre dichos gastos, se acompañan al proceso dos presupuestos, el primero de ellos, emitido con fecha 10 de junio de 2019, por la empresa Proyecto & Acero Metalurgia, de acuerdo con el que, el valor de la reparación de la estructura y terminaciones del inmueble de la demandante asciende a \$18.530.918.

Por su parte, el Informe Técnico de 5 de julio de 2019, sobre daños en la techumbre y estuco, indica que el costo de reparación de los daños del inmueble de marras es de \$17.974.669.

Atendido el mérito de estos antecedentes, tanto las declaraciones testimoniales, corroboradas por los documentos, que dan cuenta no solo de la existencia de los perjuicios materiales, sino además de su cuantía, se tiene por acreditado que la demandada ha experimentado daño patrimonial, cuyo monto se determina en la suma de \$12.000.000, que es el que se solicita en la demanda.



Foja: 1

Se demanda igualmente la indemnización del daño moral, que la demandante hace consistir en las molestias, tiempo invertido, la mala atención y disposición de la demandada, durante el servicio de post venta, y el hecho mismo que no se hayan efectuado las reparaciones.

Sobre su existencia, resulta pertinente el mérito del correo electrónico de 05 de junio de 2018, mediante el que el apoderado de la demandante, consulta a la sociedad demandada si se encargarán de efectuar las reparaciones de los daños, que el mismo correo indica, por sí, o a través de terceros, haciendo presente los compromisos adoptados por la empresa en una asamblea de fecha 28 de abril de 2017. Se allegó igualmente, un certificado extendido por la Administración del Condominio al que pertenece la propiedad de la demandante, de fecha 1 de julio del año 2019, en el que se hace constar que, la demandada, en su calidad de vendedora de proyectos de casas que conforman el condominio, no ha dado cumplimiento hasta esa fecha con las garantías legales de construcción o post ventas, comprometidas en la Asamblea de 24 de abril de 2017, y solicitadas por los vecinos afectados en sus construcciones, como por la Administración, respecto de las obras emplazadas en las áreas comunes del condominio.

A ello se agrega el correo electrónico de 19 de junio de 2018, mediante el que la demandante solicita una respuesta a su solicitud de 05 de junio de 2018; y el correo electrónico de 14 de mayo de 2018, que da cuenta de gestiones realizadas por la demandante para obtener y proporcionar a la Inmobiliaria información sobre los costos que requiere la impermeabilización del techo del inmueble.

De estos antecedentes se desprende que, a lo menos desde el 24 de abril de 2017, la demandante ha intentado e instado por obtener la reparación de las fallas de construcción que presenta su propiedad, por la que pagó a la demandada casi UF 5.100, sin obtener ninguna solución, circunstancia que permite presumir fundadamente que ha experimentado aquellas molestias generadas por la desidia de la demandada, que son constitutivas de daño extra patrimonial, y que deben ser indemnizadas, y que se avaluarán prudencialmente en la suma de \$5.000.000.



C-519-2019

Foja: 1

Por estas consideraciones y de conformidad a lo dispuesto por los artículos 160, 170, 254, 346, 384, 426, y demás pertinentes del Código de Procedimiento Civil; 1698, 1712, y demás pertinentes del Código Civil; y 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, se declara:

I.- Que **se hace lugar** a la demanda de indemnización de perjuicios interpuesta por don **CHRISTIAN NÚÑEZ RODRÍGUEZ**, en representación de doña **MERCEDES YOLANDA GALLARDO RODRÍGUEZ**, en contra de la **SOCIEDAD INMOBILIARIA RINCONADA DE LOS ANDES CHILE LIMITADA**, representada por don **VÍCTOR ORLANDO ESPINOZA PIERRETTI**, y se ordena a la demandada que pague a la actora, la suma de \$12.000.000 (doce millones de pesos) por concepto de daño patrimonial; más la suma de \$5.000.000 por concepto de daño moral (cinco millones de pesos).

II.- Que las sumas ordenadas pagar deberán ser reajustadas, conforme a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor, determinados por el Instituto Nacional de Estadísticas, desde la fecha en que quede ejecutoriada esta sentencia, y hasta su efectivo pago.

III.- Que se condena a la demandada al pago de las costas.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol C- 519-2019.

Dictada por Silvia Sanhueza Zapata. Juez Titular del Segundo Juzgado de letras de Los Andes.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Los Andes, veintiocho de Octubre de dos mil diecinueve**



C-519-2019

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 08 de septiembre de 2019, 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>