

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 21° Juzgado Civil de Santiago  
CAUSA ROL : C-12397-2017  
CARATULADO : ANDRADE/INMOBILIARIA LOS SAUCES S.A

Santiago, treinta de Abril de dos mil dieciocho

**VISTOS:**

Comparece doña **CARMEN LUZ CHATEAU RIVAS**, profesora, y don **SEBASTIAN ALEJANDRO ANDRADE STEIL**, ingeniero, ambos domiciliados en Albert Le Blanc N°1737, depto. 604, comuna de Lo Barnechea, y deduce demanda en juicio sumario de indemnización de perjuicios por fallas y defectos en la construcción en virtud de lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, DFL N°458, en contra de **INMOBILIARIA LOS SAUCES S.A.**, sociedad de giro de su denominación, representada por don José Antonio Vergara Rivadeneira, contador auditor, y por doña Carolina Buchi Sagredo, ingeniero comercial, todos domiciliados en Avda. Vitacura N°5093, oficina 202, comuna de Vitacura, a fin de que se declare: 1) La existencia de fallas o defectos de construcción del inmueble de autos; 2) Que se condena al resarcimiento de los siguientes daños y perjuicios: a) Daño emergente avaluado por la suma de \$7.052.221.-; b) Daño moral avaluado en la suma de \$60.000.000.- para cada demandante, o la suma mayor o menor que el Tribunal determine; 3) Que se condena a la demandada al pago de reajustes, intereses y costas.

Fundan su demanda en que con fecha 12 de julio de 2013, celebraron con la **INMOBILIARIA LOS SAUCES S.A.**, un contrato de promesa de compraventa relativo al inmueble ubicado en Calle Albert Le Blanc N°1737, Edificio Concept Design La Dehesa, de la comuna de Lo Barnechea, correspondientes al departamento 604, Bodega N°31 del segundo subterráneo y los estacionamientos N°s 60, 61 y 65, todos del segundo subterráneo.

Agregan que la demandada pertenece al GRUPO INMOBILIARIO IMAGINA, que publicita los departamentos de “lujo” del Edificio Concept Design La Dehesa, presentándose en todo momento bajo esa denominación, tanto en los trámites de venta como de post-venta; añadiendo que con fecha



12 de Julio de 2013, y con la finalidad de reserva del departamento, pagaron a IMAGINA un monto equivalente al 10% del valor total del inmueble equivalente a la suma de UF 1.632,25.-, suscribiendo la compraventa del referido inmueble con fecha 17 de octubre de 2014, siendo el primer intento de entrega del departamento al día 28 de octubre de 2014, que la referida tentativa se produjo debido a que el departamento se encontraba en malas condiciones.

Afirman que rechazaron el departamento y no firmaron el acta de entrega, ello debido a las malas condiciones de las terminaciones, paredes, pintura, puertas y otros defectos del departamento de "lujo" nuevo, por lo que acercaron a hacer el reclamo ante la Inmobiliaria, la que si bien se comprometió de inmediato a realizar los arreglos necesarios, incumplió con su compromiso en reiteradas ocasiones; asimismo, indican que les llevó más de 6 nuevos intentos de entrega frustrados y cerca de un mes y medio adicional para aceptar a regañadientes la recepción, aun cuando éste no se encontraba terminado.

Señalan que el 2 de diciembre de 2014, se vieron en la necesidad de mudarse al referido departamento, a fin de no gastar aún más dinero en el arriendo de otro lugar; sin embargo, y solo tomando en cuenta los defectos que resaltaban a simple vista de una persona no experta en construcción, sostiene que estaban pendientes arreglos tan relevantes como la instalación de la baranda de la terraza y pulido de los cristales de la misma, la instalación del tapacanto y pulido completo de la cubierta en el baño, como también el cambio de la puerta de la logia.

A estos defectos evidentes, mencionan que las semanas y meses siguientes se fueron sumando y sumando otros defectos que, si bien no eran identificables a simple vista, se hicieron evidentes al vivir en el inmueble, como ejemplo, indican que al poco tiempo se dieron cuenta de que las puertas no cerraban completamente; los pestillos de éstas no funcionaban correctamente; el papel tapiz de algunas habitaciones estaban mal instalados, por lo que hubo que cambiarlos; habían problemas con la tabiquería, lo que les obligó incluso a cambiar completamente algunos tabiques; había problemas eléctricos en los enchufes de la cocina; hubo una



gran acumulación de agua bajo el jacuzzi, lo que obligó a efectuar su re instalación dos veces, dejándolo inhabilitado por casi un año; la alimentación eléctrica del mismo se encontraba cortocircuitada y con una pobre instalación del sistema de tierra, con el riesgo de electrocución que eso implica; algunos puntos de TV cable que se indicaban como existentes en el Brochure de presentación del Edificio, no existían, como los de la pieza principal y sala de estar; la estructura de la parrilla era defectuosa y poco funcional: algunas ventanas que se habían ofertado como “Termo panel” en el Brochure del Edificio eran ventanas simples, con la importante reducción de aislación térmica que eso significa; había una importante grieta en una de las paredes de la terraza, el despiche de logia estaba tapado, entre otros.

Señalan que a comienzos de marzo de 2015, se percataron de una de las deficiencias más graves y peligrosas, ya que al instalar la luminaria adicional en el departamento, se dieron cuenta que el edificio sufría de graves problemas en su sistema eléctrico, lo que puede causar graves accidentes e incluso incendios.

A modo de ejemplar, indican que había un cable en el techo de su comedor que al tirar de él cayó completo al piso, pues no estaba conectado a la caja eléctrica, es decir, el cable no conducía electricidad.

A raíz de este incidente, expresan que descubrieron que la instalación eléctrica del departamento funcionaba cruzada, toda vez que al bajar los automáticos de las luces, no se cortaban éstas, sino que la de los enchufes, ante lo cual la demandada envió personal a revisar los defectos, y se dieron cuenta de que el gabinete dentro del cual se encuentra la caja eléctrica estaba totalmente oxidado, la que se habría producido debido a las filtraciones de agua que existían en el departamento, que hasta el momento no se habían hecho evidentes.

Ante la circunstancia descrita, señalan que se les ofreció el cambio del tablero eléctrico y el tapado del mismo con silicona, lo que trajo como consecuencia que posteriormente reaparecieran nuevas filtraciones en el departamento.



Prosiguen mencionando que el piso flotante era de muy mala calidad, y además, estaba instalado de forma deficiente, pues las tablas de madera se rompían fácilmente, se levantaban con el simple caminar de una persona, todo lo cual fue objeto de un reclamo de la mayoría de los nuevos propietarios, presentándose el proveedor de los pisos flotantes, con fecha 23 de marzo de 2015, antes todos los propietarios del edificio a dar explicaciones por los problemas que estaban experimentando, quien adujo los problemas a una deficiente instalación realizada por la inmobiliaria y no a los materiales; seguidamente, indican que, ante el reclamo, la demandada inició trabajos de arreglo en su piso, los que duraron cinco meses, es decir, hasta agosto de 2015 aproximadamente, tiempo durante el cual el departamento estuvo casi inutilizable, y sin embargo éste no quedó totalmente terminado, ya que nuevamente el piso quedó derechamente mal instalado, razón que motivó a la demandada a ofrecer el cambio del piso, propuesta que manifiestan haber aceptado.

Sin embargo, expresan que los trabajos se retrasaron hasta diciembre de 2015, y lamentablemente al comenzar las lluvias de invierno, manifestándose una gran cantidad de filtraciones, viéndose obligados nuevamente a convivir con maestros en su casa, quienes ni siquiera fueron instruidos para adoptar las medidas mínimas de cuidado respecto de sus pertenencias.

Certifican que durante unos seis o siete meses, vivieron en un estado de una permanente angustia, pues cada día que pasaba constataban nuevas fallas y defectos, recibiendo soluciones “parches”, que de forma silenciosa iban provocando nuevos desastres.

Continúan, señalando que, a fines de agosto de 2015, avisaron a Imagina que había una pequeña mancha de humedad en el cielo del living, la que en poco tiempo se transformó en una gotera enorme, la demandada envió a un supervisor (Miguel Devia), quien se limitó a tomar fotos de la filtración, reporte del cuál no surgió ninguna solución; añadiendo que enviaron una serie de correos a Imagina solicitando una solución a este problema, ante lo cual Carolina Oliveros, gerente de post-venta, les respondió mediante correo electrónico que la dificultad en detectar el origen



de este problema derivaba de la magnitud de la terraza, lo que evidencia que la demandada no estaba preparada para el desarrollo de un proyecto como el ofrecido.

Añaden que en Enero de 2016, comenzaron los trabajos de remoción e instalación de un nuevo piso flotante, percatándose que, al retirar el piso que estaba instalado en el living, había una nueva filtración, la que mantenía las tablas de madera totalmente mojadas, por lo que concurren personalmente a las oficinas de Imagina a hablar con la gerente de post venta, doña Carolina Oliveros, para exigir que se les tomara en cuenta y repararan los problemas de filtraciones que existían en su departamento, la que envió a un nuevo supervisor, don Rodrigo Tudela, el quinto supervisor con quien habían interactuado, el que subió a la terraza del segundo piso y picó un poco el suelo, sin colocar ninguna protección alguna para evitar dañar su mobiliario, percatándose de que en un sector de la terraza, como también en la escalera y muro contiguo a ésta, no se había instalado membrana impermeabilizadora, lo que explicaba la presencia de humedad en el cielo del living, por lo que el agua que se acumulaba en la escalera durante la época de lluvias corría por la pared adyacente y finalmente caía hasta la sobre losa del primer piso, humedeciendo el piso de madera.

Al mismo tiempo, afirman que Imagina comenzó a hacer “pruebas” en el segundo piso, con la finalidad de detectar el origen de las filtraciones, para lo que hicieron calicatas en el piso, descubriendo que entre la sobre losa y la losa, estaba lleno de agua; así también, mencionan que en las investigaciones de la demandada, dañaron una cañería que generó una nueva filtración, afectando las instalaciones eléctricas, provocando cortes de luz.

Expresan que a mediados del mes de Enero de 2016, y ante el estado crítica de la situación, les enviaron a vivir a un hotel, por cuanto el departamento se encontraba en un estado inhabitable, impidiéndoles proseguir normalmente con su vida, alterando su periodo de vacaciones.

Ante todo lo relatado, señalan que acordaron con Imagina que permitirían el acceso de su personal al departamento, siempre que



cumplieran con las siguientes condiciones: 1) Trabajo coordinado con su asesor técnico contratado al efecto, don Héctor Rebolledo; 2) Proporcionar información sobre el diagnóstico, plan de trabajo, metodología y programación de la solución (La que no podía exceder de 60 días); 3) Que los gastos del hotel serían soportados por Imagina; 4) Registro de los avances de las obras.

A mediados del mes de Marzo de 2016, regresaron al departamento, aun cuando no se habían terminado los trabajos según lo convenido, los cuales fueron declarados por finalizados entre el **04 y 09 de Mayo de 2016**, sin supervisión de Imagina, y con la sola participación de su asesor técnico.

Sostienen que al comenzar el periodo invernal, nuevamente se advirtieron zonas de humedad dentro del departamento y defectos en los arreglos que impedían la evacuación del agua, lo que posteriormente fue reparado, sin atender a que el color de pintura era diferente al del resto de la fachada, lo que se encontraba prohibido por el reglamento del edificio.

En un acápite distinto, hacen presente los defectos que afectan las áreas comunes, tales como, la entrada del edificio, por falta de impermeabilización, filtraciones en los subterráneos, fisuras, diferencias de altura en los cielos, cajas eléctricas a la vista, sonoridad excesiva de la caldera, entre otros; concluyendo que ello no se condice con el estatus que se espera de un recinto habitacional de lujo.

Prosiguen, expresando su molestia ya que han transcurrido más de dos años de entregado el departamento, y los problemas no han sido solucionados, incluyendo fallas que afectan el sistema eléctrico, lo que se verifica por carta de la demandada recibida con fecha 07 de octubre de 2016, suscrita por Fernando Córdova, supervisor de obra de la empresa PLP Ingeniería Eléctrica Coz, Marcelo Méndez, Subgerente de Obras, Inspección Técnica de Obras y Carolina Oliveros, Gerente Experiencia y Servicio al Clientede Imagina, por medio de la cual se enteraron que la empresa había decidido efectuar: 1) Cambio en el diseño de la transferencia automática de los departamentos de todo el edificio; 2) Implementación de



la modificación al sistema de transferencia automática de los departamentos, reemplazando y reconectando los contactores; 3) Incorporar a todos los tableros eléctricos una protección diferencial para separar los enchufes previstos para situación de emergencia; 4) Regularizar cuadros de cargas y esquemas unilineales de departamentos; 5) Realizar pruebas y puestas en marcha del sistema de emergencia de todo el edificio.

Indican que, productos de los hechos narrados, es que contrataron los servicios de don Oscar Quezada, para que evaluara los desperfectos eléctricos y emitiera un informe respecto de éstos, lo que hizo con fecha 08 de Noviembre de 2016, el que concluyó que la solución ofrecida por la demandada, no surtiría efecto e inclusive manifestó su preocupación ante la posibilidad de que los referidos trabajos inhabilitaran el sistema.

Con lo informado por el experto, relatan que, con fecha 22 de Diciembre de 2016, se celebró una reunión en su departamento, a la que asistieron representantes de Imagina, un supervisor de obra y un técnico de COZ, don Eric Urquieta de ITOs eléctricos, contratado por los actores, y su abogada, en la que se revisó el diagrama unilineal que ofrecía la solución a los defectos eléctricos, el que contenía errores evidentes, por lo que Imagina se comprometió a modificar el diagrama y enviarlo al día siguiente, lo que se cumplió parcialmente, ya que aseguran que éste no contenía las observaciones planteadas, por lo que mediante correo de fecha 13 de Enero de 2017, le hicieron presente sus desavenencias.

Que, con fecha 17 de Enero de 2017, señalan que se les contestó al correo, adjuntando un informe confeccionado por PLP Ingeniería Electrica, el que luego de revisado, aún mantenía errores, lo que se les hizo nuevamente presente por correo de fecha 1° de Marzo de 2017, dinámica que se reiteró sin solución a la fecha de la presentación de la demanda.

Finalmente, en cuanto a los hechos, afirman que nuevamente existe una filtración en su departamento, la que apareció desde mediados de Diciembre de 2016.

En cuanto a los perjuicios indemnizables, éstos los avalúan separadamente y en los siguientes términos:



1.- Daño emergente: Por este concepto los actores solicitan la suma de **\$7.052.221.-**, cantidad que comprende:

i) El arrendamiento de un departamento alternativo para vivir mientras se efectuaban las reparaciones y los costos asociados a este arrendamiento. Indica que por 5 meses, desde el 11 de junio 2014 hasta noviembre del mismo año, arrendamos un departamento ubicado en calle El Gabino N°13.118, departamento N° 501 D, comuna de Lo Barnechea, por un total \$4.740.000.-, añadiendo que ello se debió a que vendieron su inmueble para mudarse al departamento, alargándose por 2 meses más de lo presupuestado, debido a que la demandada no realizaba la entrega definitiva del departamento, razón por la cual debieron solicitar al arrendador una prórroga por dos meses más, tiempo por el que pagaron una renta total de \$1.580.000.-

A lo anterior agrega los gastos comunes por esos dos meses no contemplados, los que ascendían a la suma promedio mensual de \$184.000.-, por lo que considerando los meses de noviembre, diciembre y enero, pagaron la suma no contemplada de: \$552.000.-

En definitiva, determina como indemnización por concepto de arrendamiento la suma de **\$2.132.000.-**

ii) Servicios contratados para diagnosticar las fallas y defectos del departamento. Señala que para la inspección de los trabajos contrataron al Constructor Civil, don Héctor Rebolledo Alcaide, para que éste inspeccionara el trabajo que se iba realizando, y sobre todo realizara un plan de trabajo con Imagina, servicios por lo que se le pagó como honorarios la suma total **\$1.375.938.-**

Adiciona que, durante el tiempo que estuvimos viviendo en el departamento ubicado en calle El Gabino, se vieron en la necesidad de contratar un servicio de bodega y almacenaje, el cual fue contratado en la empresa Fabio Izquierdo Echeverría Mudanzas, Transportes y Bodegajes SpA, con fecha 7 de junio de 2014, cuya renta se pactó de forma mensual por la suma de \$100.000.-, extendiéndose por dos meses de lo



presupuestado, por lo que la suma total costeada corresponde a la suma de **\$200.000.-**

En relación a los informes eléctricos y de impermeabilización, mencionan que se vieron en la necesidad de encargar que se hicieran informes independientes sobre ambos temas, por los que pagaron la suma total de \$479.198.-; así también, señalan que debieron contratar los servicios de la empresa Servelec para la confección de un nuevo ITO eléctrico, debiendo desembolsar la suma de \$284.205.-, más la suma que cubrieron para solventar la asistencia de don Oscar Quezada a la reunión con la empresa Imagina, por la que pagaron el monto de \$105.375.-; cantidades que configuran un total final de **\$868.778.-**

Por otra parte, dicen haber contado con asesoría jurídica que les resulto necesaria para sus negociaciones con Imagina, pagando por concepto de honorarios la suma de **\$1.443.110.-**

iii) Gastos comunes y cuentas de luz. En primer término, señalan que desde enero 2016 a marzo del mismo año, debieron mudarse por un periodo de 3 meses de su departamento, lo que no les eximió de la obligación de pagar gastos comunes por la suma de \$416.644.- por el mes de enero de 2016; la suma de \$278.277.- por el mes de febrero de 2016; y la suma de \$273.024.- por el mes de marzo de 2016; añadiendo, que, además, debieron pagar los cobros asociados a la distribución de energía eléctrica, y por el referido concepto pagaron durante el mes de enero de 2016 la suma de \$28.900.-; en el mes de febrero pagaron la suma de \$12.800.-; y en el mes de marzo pagaron la suma \$22.750.-, todo lo cual configuró el importe final por ambos conceptos de **\$1.032.395.-**

2.- Por concepto de daño moral, solicitan la suma de **\$60.000.000.-** para cada uno de ellos, o la suma mayor o menor que el Tribunal determine, aludiendo para su sustento a lo ya latamente expresado en autos, las normas reseñadas y jurisprudencia atingente a la materia; sin perjuicio de ello, los actores manifiestan que, si bien es difícil de describir la angustia y el sufrimiento que han padecido, aseguran sentirse engañados, ya que les ofrecieron un departamento de lujo, que luego les quitó casi dos años de



buena calidad de vida, viéndose afectada su salud mental y física, todo lo cual da cuenta de un daño moral y permanente.

Con fecha 31 de Julio de 2017, se llevó a efecto la audiencia de estilo con la asistencia del apoderado de la demandada, quien la contestó mediante minuta escrita, la que se tuvo como parte integrante de la audiencia. Llamadas las partes a conciliación, ésta no se produce atendida la rebeldía de la demandante. Posteriormente se recibió la causa a prueba, fijándose la que consta en autos por el término legal.

Con fecha 07 de Marzo de 2018, se citó a las partes a oír sentencia.

### **CONSIDERANDO:**

#### **I.- EN CUANTO A LA TACHA:**

**PRIMERO.-** Que en audiencia testimonial de fecha 20 de Noviembre de 2017, el apoderado de la parte demandante tachó a la testigo de la demandada, doña ***Carolina Ximena Oliveros Rojas***, fundada en el N°5 del artículo 385 del Enjuiciamiento, señalando para ello que los trabajadores y dependientes de la persona que pide su testimonio es inhábil para declarar en juicio; asimismo, invoca el N°4, sustentándola en que el mencionado precepto declara inhábiles de declarar en juicio a quienes prestan habitualmente servicios retribuidos al que los haya presentado como testigo.

Respecto de ambas causales invocadas, hace presente que la Inmobiliaria Los Sauces S.A. es parte del grupo empresarial denominado Grupo Inmobiliaria IMAGINA, dentro del cual se encuentra tanto la demandada como la sociedad Mipa S.A., que realiza labores de post venta, y es para la cual la testigo reconoce trabajar.

**SEGUNDO.-** Que, el apoderado evacua el traslado respecto de la tacha opuesta, solicitando su rechazo, ya que la testigo ha declarado no tener vinculo con la sociedad demandada, añadiendo que su empleadora es Mipa S.A., por lo que su situación laboral no recae en ninguno de las causales invocadas, las que tienen por objeto velar que los testigos declaren con absoluta libertad y apego a su versión de los hechos.



**TERCERO.-** Que, el artículo 358 del Código de Procedimiento Civil expresa en sus numerales 4 y 5, dispone que serán inhábiles para declarar, en síntesis, los criados domésticos o trabajadores dependientes de la persona que exige su testimonio.

La testigo quien ha manifestado trabajar para una empresa que no es parte del proceso, y que tampoco se ha acreditado en autos que sea parte de un grupo económico mayor; en consecuencia, no tiene la calidad de trabajadora o criada de la parte que lo presenta como sostiene la norma, y entonces, no es dependiente de la misma; cuestión que conduce desde ya a desestimar la tacha deducida.

## **II.- EN CUANTO AL FONDO:**

**CUARTO.-** Que comparece doña **CARMEN LUZ CHATEAU RIVAS** y don **SEBASTIAN ALEJANDRO ANDRADE STEIL**, ya individualizados, y solicitan se tenga por interpuesta demanda civil de indemnización de perjuicios en juicio sumario en contra de **INMOBILIARIA LOS SAUCES S.A.**, ya individualizada, se acoja a tramitación y en definitiva se declare: 1) La existencia de fallas o defectos de construcción del inmueble de autos; 2) Que se condena al resarcimiento de los siguientes daños y perjuicios: a) Daño emergente avaluado por la suma de \$7.052.221.-; b) Daño moral avaluado en la suma de \$60.000.000.- para cada demandante, o la suma mayor o menor que el Tribunal determine; 3) Que se condena a la demandada al pago de reajustes, intereses y costas.

Se funda para ello en los antecedentes de hecho y derecho que han sido reseñados en lo expositivo de este fallo y que se dan por enteramente reproducidos en este considerando.

**QUINTO.-** Que la demandada contestó en la audiencia de estilo mediante minuta escrita a la cual compareció representada por su apoderado, controvirtiendo expresamente los hechos fundantes de la pretensión y solicitando su rechazo, con costas; señalando para ello lo siguiente:

En primer término, se remite a las alegaciones de la demandante, haciendo presente que la entrega del inmueble la efectúa la Inmobiliaria de



buena fe, y anticipadamente, añadiendo que la escritura sólo se inscribió en el Conservador de Bienes Raíces el día 24 de noviembre de 2014; asimismo, expresa que a comienzos de diciembre de 2014 los actores empezaron a vivir en el inmueble, pero por su propia voluntad, no fue un acto coercionado por la Inmobiliaria, y que por este acto, se debe suponer que convinieron que el inmueble estaba en condiciones de ser utilizado para su fin que le es propio, aunque luego efectivamente se presentaron “detalles” de postventa, pero estos no se presentaron en la cantidad que estiman los actores, y menos en su entidad o magnitud.

Además, expresa que todas las observaciones presentadas fueron oportunamente solucionadas por su representada, a satisfacción de los actores, así también indica que ninguno de los arreglos que se hicieron implicó que los actores tuvieran que abandonar la propiedad, con la sola excepción de la oportunidad en que se efectuaron trabajos en la terraza de ese Departamento, en que la desocupación no tendría que haber superado más de una semana, sin embargo, los actores, por su propia voluntad, decidieron estar fuera del Departamento por 48 días, aproximadamente.

Agrega que en algunas oportunidades, los arreglos comprometidos por la Inmobiliaria no se han podido efectuar oportunamente, por negativa infundada de los propios actores a recibir al personal encargado, tal como ocurrió a comienzos de 2016 con los arreglos en la terraza, y recientemente con el arreglo del sistema de respaldo eléctrico del Edificio.

En este último caso, hace presente que los únicos que se oponen a que su representada ejecute los arreglos pertinentes son los demandantes, estando todo el resto de los copropietarios del Edificio de acuerdo con que se hagan los cambios respectivos; asimismo, señala que otros problemas que se han presentado son atribuibles a la no ejecución por parte de la administración del Edificio de las labores de mantención básicas en los espacios comunes, refiriéndose específicamente a los inconvenientes en la techumbre, en que a los 3 años de entregada la propiedad, se presentaron inconvenientes de filtración de aguas lluvia, por lo que no puede ser de responsabilidad de su representada.



El relato es antojadizo y exagerado en estos puntos, pues efectivamente hubo algunos inconvenientes, pero fueron todos oportunamente solucionados por la demandada; igualmente, expresa que lo que se exhibe en la demanda casi como un engaño con los termopaneles, en rigor corresponde únicamente a la puerta de la logia, que le fue sustituida por termopanel a todos los departamentos del Edificio.

En cuanto a los problemas eléctricos, mencionan el evento, que es descrito en el apartado 16, se produjo por filtraciones que fueron arregladas, lo que la misma demanda lo reconoce, se solucionó el problema eléctrico con el cambio del tablero y sellado.

En lo referido a las filtraciones, expresa que se debieron a que la terraza del Departamento tenía un problema de impermeabilización que sólo abarcaba una superficie de menos de 1 metro cuadrado, en un espacio (la terraza) que tiene 40 metros cuadrados, aproximadamente, es decir, en su mayoría, dicha área estaba correctamente impermeabilizada; añadiendo que cuando se descubrió el problema, se intentó reparar por la Inmobiliaria, sin embargo, los propios actores impidieron la ejecución y terminación temprana de los trabajos, pues, cuando estos se estaban desarrollando por parte de personal de la empresa constructora contratada por la Inmobiliaria, impidieron el ingreso al Departamento por casi un mes, de modo infundado.

Añade que estos trabajos durarían aproximadamente 2 meses en total, los que no importaban la desocupación de la propiedad por los residentes, salvo en la etapa en que se destruye la capa superficial, en que durante las horas que dura la actividad, es aconsejable que no haya moradores; sin embargo, afirma que esta etapa más invasiva debe durar, a lo sumo, una o dos semanas.

Efectivamente hubo una filtración durante los trabajos debido a la rotura de una cañería que estaba bajo la superficie de la terraza, pero fueron reparados los desperfectos de inmediato.

Seguidamente se refiere a los defectos del piso, para lo que expresa que de 45 departamentos que hay en el Edificio, sólo a 7 se les cambió el



piso, con lo que asegura que queda demostrado que se está frente a un tema subjetivo de una minoría, pues a los propietarios de 38 departamentos les pareció adecuado el piso, y solo por brindarle un mejor servicio a los clientes más exigentes, éste fue sustituido; adicionando que los mencionados trabajos no debieron superar las dos semanas, y se dilataron por responsabilidad de los actores.

Hace presente que para hacer el cambio de piso no es indispensable que el ocupante de la propiedad la desocupe, es un tema de comodidad.

Refiriéndose a los gastos que se piden por el uso de una habitación en un Hotel, expresa que por las continuas exigencias de parte de los actores, y con la sola finalidad de poder entrar al departamento a efectuar los arreglos de la terraza y del piso, su representada accedió a su petición en orden a costearles un hotel en un lugar cercano al Departamento, mientras se ejecutaban las obras, todo ello pensado que la estadía duraría unas 2 ó 3 semanas y, finalmente, se acordó que alojarían en el hotel Radisson Aqua, a expensas de su representada; además, indica que la estadía abarcó el período entre el 8 y 10 de enero y 21 de enero al 8 de marzo de 2016, todo a expensas de la Inmobiliaria, por un total de **\$14.907.348.-**

Seguidamente afirma que durante ese período, desde el 1º de febrero hasta el 22 del mismo mes, los actores negaron injustificadamente el ingreso a su Departamento, lo que no sólo retardó los trabajos, sino que también prolongó su estancia en el hotel; excusándose en que contrataron a un profesional que debía chequear que los trabajos ejecutados, así también destaca que tanto los arreglos de la terraza como los del piso fueron recepcionados conforme por los actores, con fecha 4 de mayo de 2016, sin reclamo alguno de parte de ellos.

Sin embargo, manifiesta que si hubo filtraciones posteriores a la entrega de los arreglos en la terraza, éstas se debieron a la mala mantención de la techumbre, conforme lo ya expuesto.

Agrega que la Inmobiliaria se encuentra en labores de cambio de diseño de la transferencia automática de electricidad a todos los departamentos del Edificio, para lo cual se debe incorporar una protección



diferencial para separar los enchufes previstos para la situación de emergencia (corte de energía eléctrica), reiterando que los actores son los únicos propietarios que se han negado a permitir el ingreso a su Departamento para desarrollar los trabajos respectivos, que no son invasivos, y duran 2 horas, aproximadamente.

En cuanto a los perjuicios cuya indemnización se pide, se refiere a éstos en los siguientes términos:

.- **Arrendamiento.** Expresa que la entrega material de la propiedad fue efectuada el 2 de diciembre del año 2014, por lo que su representada no estaba en mora de entregar durante los meses octubre y noviembre, y no corresponde indemnizar este concepto.

.- **Bodegaje.** Frente a este gasto reitera los argumentos expresados en el párrafo anterior.

.- **Asesorías particulares.** Afirma que su representada ha concurrido voluntaria y oportunamente a solucionar todos los problemas de postventa que se han presentado, por lo que la contratación de asesoría privada por parte de los actores ha sido decisión exclusiva de ellos, y no es un detrimento patrimonial que deba solventar mi representada.

.- **Gastos comunes y cuentas de luz.** Expresa que el inmueble es de propiedad de los actores y ellos son los obligados a solucionar mensualmente las obligaciones que derivan de estos servicios, ocupen o no la propiedad, más aun teniendo presente que su representada les pagó todos los gastos de hotel durante el período que media entre enero y marzo de 2016.

.- **Daño moral.** Niega tajantemente la procedencia de indemnizar perjuicios por este concepto, todo ello aduciendo a las constantes negativas de los actores a acceder a las reparaciones a los defectos del inmueble, como también a que su representada siempre entregó una respuesta oportuna por parte de la Inmobiliaria para con los demandantes.

Seguidamente, alega que no existe un mal psicológico que se relacione con los hechos relatados, por lo que acceder a la demanda por perjuicios



morales de la contraria, se incurriría en un enriquecimiento ilícito en desmedro de la demandada.

Reitera que la relación de los hechos de los demandantes incurre en exageraciones y en omisiones relevantes para determinar la procedencia de la acción incoada, y hace presente que de la propia relación de los hechos de la demanda se desprende que no existen actualmente los daños que se denuncian, lo que se corrobora con el petitorio de la demanda, ya que no se exige que se declare que su representada deba realizar algún tipo de reparación y mucho menos, que se deban indemnizar perjuicios que deriven directamente de los supuestos daños, concluyendo que si no hay daño, menos habrá perjuicio

Sin perjuicio, en el caso de que se decida que procede indemnizar perjuicios morales a los demandantes, se debe tener en cuenta que la jurisprudencia de nuestros tribunales de justicia ha ido dando luces de algunos criterios para cuantificar el supuesto daño moral que se alega, para lo cual cita jurisprudencia y doctrina atinente al caso.

En cuanto a los problemas en las áreas comunes, expresa que ello se ha planteado de un modo exagerado e irreal, lo cierto es que **los actores no tienen legitimación para efectuar reclamos relativos a áreas comunes**, que le pertenecen a todos los copropietarios; añade que, por este concepto, la demandada llegó a un acuerdo con la Comunidad, y se les pagó la suma de \$8.000.000.- para hicieran los arreglos y adecuaciones respectivos a un área específica del condominio.

Finalmente, expresa que el Tribunal no está en condiciones de acoger el petitorio en la parte en que la actora solicita que se condene al pago de una suma mayor a los \$120.000.000.- pedidos a título de daño moral, incurriría en el vicio de ultrapetita.

**SEXTO.-** Que, a fin de acreditar los elementos facticos en que funda su pretensión la demandante acompañó en forma legal la siguiente prueba documental y sin que fuere objetada de contrario:

1.- Informe N°1312985, confeccionado por Ingeniería DICTUC, con fecha 15 de Enero de 2016, denominado “Determinación de las posibles



causas de filtraciones en los subterráneos”, correspondiente al “Edificio Concepto Desing La Dehesa”, ubicado en calle Albert Le Blanc N°1737, comuna de Lo Barnechea, emitido por la ingeniero doña Lilian Berríos Ugarte, del cual se desprenden los siguientes comentarios:

*“a) Existen desperfectos en la losa piso del nivel -2 que debe ser reparados para evitar que el hormigón se siga deteriorando. Los métodos de reparación que pueden ser aplicados están propuestos en el acápite “Recomendaciones de Reparación” de este mismo documento;*

*b) Para el caso de la falla que presenta el estacionamiento 39, se sugiere cortar el radier de hormigón mediante cortadora de pavimento para generar líneas rectas en las paredes del hormigón que permitan hacer una reparación definitiva;*

*c) Es imprescindible que se reparten, en el corto plazo, todas las armaduras que actualmente está tapadas con yeso;*

*d) Las fisuras que presentan los muros y losas que tienen un ancho inferior a 0,4 mm y no presentan filtraciones (a excepción del radier del nivel -2), se propone no reparar en el corto plazo dado que ese ancho de fisura no afecta la vida útil de la estructura. Para el caso de las fisuras que presentan eflorescencia, se propone hacer seguimiento y reparar en caso de persistir la filtración de acuerdo a lo propuesto en la Reparación 2 (R2);*

*e) En el caso del sector de acceso al Edificio, se sugiere impermeabilizar la sobrelosa que se colocará sobre el colchón de poliestireno expandido mediante alguna membrana que asegure que el agua no escurra hacia la superficie de la losa de hormigón. Esta membrana debe ser colocada según las indicaciones del fabricante asegurando el retorno de esta en los muros para evitar que el agua escurra entre el muro y la sobrelosa. Adicionalmente, se sugiere generar la pendiente adecuada que permita que el agua escurra hacia el exterior del sector de acceso.*

*f) Se recomienda revisar el Reglamento de Copropiedad del Edificio para comprobar que la piscina está cumpliendo lo establecido en el Decreto N°209 del año 2002;”*



Asimismo, se hacen recomendaciones para solucionar las filtraciones mencionadas.

2.- Informe N°1325254, confeccionado por Ingeniería DICTUC, con fecha 14 de Marzo de 2016, denominado “Revisión de Espejos de agua y terrazas segundo piso, documento complementario a informe N°1312985”, correspondiente al “Edificio Concepto Desing La Dehesa”, ubicado en calle Albert Le Blanc N°1737, comuna de Lo Barnechea, emitido por la ingeniero doña Lilian Berríos Ugarte, en el que se detalla lo observado en los espejos de agua ubicado en el referido edificio y el detalle de la terraza del segundo piso de la Torre A, del cual se desprenden los siguientes comentarios:

*“a) La membrana impermeable que está instalada en la zona de jardines con piedra presenta una instalación defectuosa, por cuanto no tiene materializado el retorno por el borde, la que permite que ingrese agua entre el borde y la membrana, la cual escurre hacia la losa de hormigón;*

*b) Se aprecia membrana impermeable en la parte inferior del jardín, pero no se aprecia retorno de esta en el borde de muros y/o elementos del edificio. Esta falta de retorno de la membrana puede ser la causa de que en la parte inferior de algunos muros se aprecie eflorescencia producto de la humedad que asciende por ellos;*

*c) Una de las bombas está quemada, pero no se tiene registro del momento ni de las posibles causas de la falla;*

*d) Hay filtraciones en la losa cielo del nivel -1 en las pasadas de tuberías de agua;*

*e) Hay filtraciones que se generan en la unión entre la losa cielo del nivel -1 y el muro en la sala del grupo electrógeno;*

*f) Se aprecia varias pasadas en el hormigón con armadura a la vista;*

*g) En el sector del acceso al Edificio, no se aprecia algún sistema de impermeabilización que haya sido colocado para proteger el hormigón de la sobrelosa;*



h) *En algunos sectores del acceso, el espesor de la capa del adhesivo medida fue 30mm. Las instrucciones del Bekron d.a indican que este mortero debe ser usado en espesores menores de 5mm y que para espesores mayores debe ser usado otro producto;*

i) *Al momento de la inspección no había eflorescencia en la losa cielo de las terrazas del nivel 1. La losa piso de las terrazas del nivel 2 presenta humedad que aparentemente está acumulada en forma continua producto del regadío de los maceteros. ”.*

3.- **En custodia bajo el N°8166-2017**, acta Notarial, realizada por la Notario Público doña Nancy de la Fuente Hernández, quien se constituyó en el inmueble ubicado en calle Albert Blanc N°1737, depto. 604, comuna de Lo Barnechea, con fecha 04 de Febrero de 2016, del cual se adjuntan 15 fotografías certificadas.

4.- Informe sobre Humedad de losa terraza y cielo raso del departamento 604, ubicado en calle Alberto Le Blanc N°1737 de la comuna de Lo Barnechea, elaborado por don Felipe Calderón de Alto Fugas Soluciones Tecnológicas Globales Ltda., al mes de Marzo de 2016, y del cual se concluye: *“Se realizó inspección termográfica correspondiente al departamento 604 interior y terraza interior. Las mencionadas evaluaciones se realizaron el 16 y 21 de marzo de 2016. En ambas oportunidades, las imágenes correspondientes al sector terraza (pág 5-25) no presentaron anomalías térmicas, sin embargo, al interior de la vivienda (pag 2-3), se detectaron anomalías de cielo raso. ”*

5.- Actas de visita Área postventa Imagina Grupo Inmobiliario N°s 1305, 1367 y 1368.

6.- Copia de documento denominado “Condiciones de cambio de piso de madera Edificio Concepto Design La Dehesa”, de fecha 15 de julio de 2017, firmada por don Sebastián Andrade.

7.- **En custodia bajo el N°8167-2017**, acta Notarial, realizada por la Notario Público doña Nancy de la Fuente Hernández, quien se constituyó en el inmueble ubicado en calle Albert Blanc N°1737, depto. 604, comuna



de Lo Barnechea, con fecha 09 de Enero de 2017, del cual se adjuntan 5 fotografías certificadas.

8.- Acta de visita Área postventa Imagina Grupo Inmobiliario N°1638.

9.- Copia de contrato de arrendamiento de fecha 07 de junio de 2017, celebrado entre don Sebastián Andrade Steil y don Pablo Antonio Izquierdo Echeverría, en representación de Pablo Izquierdo Echeverría Mudanzas, Transporte y Bodegaje SpA, cuyo objeto es la bodega N°217, por la renta mensual de \$100.000.-

10.- Copia de 5 transferencias electrónicas realizadas por el demandante por la suma de \$100.000.- destinadas a Pablo Izquierdo Echeverría Mudanzas, Transporte y Bodegaje SpA.

11.- Copia de correo electrónico de fecha 13 de octubre de 2016.

12.- Copia de factura electrónica folio N°38955, emitida por la empresa Kupfer y Kupfer S.A., girada a nombre de don Sebastián Andrade, con fecha 31 de marzo de 2016, por la venta de piso de madera por la suma de \$2.789.944.-

13.- Cadena de correos electrónicos emitidos con entre el 22 y 23 de febrero de 2017.

14.- Copia de escritura pública de compraventa, mutuo e hipoteca (mutuo extra), otorgada con fecha 17 de Octubre de 2014, ante el Notario Suplente de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago, don Juan Francisco Álamos Ovejero, en la que comparece Inmobiliaria Los Sauces S.A., representada por don José Antonio Vergara Rivadeneira y por doña Carolina Buchi Sagredo, en calidad de vendedora, y doña Carmen Luz Chateau Rivas y don Sebastián Alejandro Andrade Steil, en calidad de compradores, y por el cual la primera vende, cede y transfiere a los segundos, quienes compran, aceptan y adquieren para sí y **por partes iguales**, el departamento N°604 del 6° piso, los estacionamientos N°s 60, 61 y 65, todos del 2° subterráneo y la bodega N°31 del segundo subterráneo, todos ellos del Edificio “Concepto Desing La Dehesa” conocido también



como “Conjunto La Dehesa”, como también los derechos correspondiente en los bienes comunes, por el precio de **UF 16.572, 4500**, equivalente al día primero del mes de Octubre de 2014, a la suma de **\$400.563.408.-**

15.- Copia de contrato privado de arriendo, celebrado con fecha 11 de junio de 2014, entre Claudia Fariña Manríquez y don Sebastián Alejandro Andrade Steil, cuyo objeto es la propiedad ubicada en calle El Gabino N°13.118, depto. 501 D y estacionamientos y Anexo del contrato, por la renta de \$1.200.000.-

16.- Copia de carta, emitida con fecha 19 de Febrero de 2016, por doña Carolina Oliveros, Gerente Experiencia y Servicio al Cliente Inmobiliaria Imagina, y dirigida a don Sebastián Andrade y a doña Carmen Luz Chaeau Rivas.

17.- Copia de carta de fecha 06 de octubre de 2016, emitida por doña Carolina Oliveros, Gerente Experiencia y Servicio al Cliente de Inmobiliaria Imagina, don Fernando Córdova, Supervisor de obra de PLP Ingeniería Eléctrica COZ y don Marcelo Meléndez, Subgerente de Obras, y dirigida a don Sebastián Andrade, ref: “Instalación eléctrica Edificio Concepto Design”, en la que se contesta un requerimiento y se proponen las siguientes medidas: *“1) Cambio de diseño de la transferencia automática de los departamentos;*

*2) Implementación de la modificación al sistema de transferencia automática de los departamentos, reemplazando y reconectando los contactores;*

*3) Incorporar todos los tableros de departamentos del Edificio una protección diferencial para separar los enchufes previstos para situación de emergencia;*

*4) Regularizar cuadros de cargas y esquemas unilineales de departamentos; y*

*5) Realizar Pruebas y puestas en marcha del sistema de emergencia de todo el Edificio.”*



18.- Copia de planos de Plantas de agua fría, calefacción, alcantarillado, corrientes débiles, iluminación, y agua caliente del Departamento 604 del Edificio Design La Dehesa, elaborados por Grupo Inmobiliario Imagina.

19.- Acta de entrega N°21 Concepto Desing La Dehesa de Departamento N°604, estacionamientos 60, 61, 65 y bodega 31, de fecha 2 de diciembre de 2014.

20.- Impresión de página web [www.Imagina.cl](http://www.Imagina.cl), en la cual se describe el proyecto Design La Dehesa.

21.- Protocolo de Trabajos Postventa, de Gerencia Experiencia y Servicio al Cliente Grupo Imagina, correspondiente al mes de marzo de 2016, con asunto “REPARACIONES DEPARTAMENTO 604 ALBERT LE BLANC 1737 LO BARNECHEA”, dirigida a don Héctor Rebolledo, ITO propietaria.

22.- Cadena de correos electrónicos emitidos entre el 10 al 21 de Noviembre de 2014.

23.- Cadena de correos electrónicos emitidos con fecha 03 de Diciembre de 2014.

24.- Cadena de correos electrónicos emitidos con entre el 28 Abril al 09 de Mayo de 2015.

25.- Cadena de correos electrónicos emitidos con entre el 09 al 25 de Septiembre de 2015.

26.- Cadena de correos electrónicos emitidos con entre el 29 de Septiembre al 13 de Octubre de 2015.

27.- Cadena de correos electrónicos emitidos con entre el 27 de Octubre al 12 de Noviembre de 2015.

28.- Cadena de correos electrónicos emitidos con entre el 09 de Diciembre de 2015 al 06 de Enero de 2016.



29.- Cadena de correos electrónicos emitidos con entre el 10 de Febrero al 11 de Agosto de 2017.

30.- Cadena de correos electrónicos emitidos con entre el 22 de Mayo al 06 de Junio de 2017.

31.- Cadena de correos electrónicos emitidos con entre el 14 de Febrero al 21 de Marzo de 2017.

32.- Cadena de correos electrónicos emitidos con entre el 12 de Diciembre de 2016 al 30 de Enero de 2017.

33.- Cadena de correos electrónicos emitidos con entre el 06 de Octubre al 30 de Noviembre de 2016.

34.- **En custodia bajo el N°8197-2017**, 91 fotografías sin autenticar acompañadas en un dispositivo de almacenamiento de conformidad a lo dispuesto en el inciso 3° del artículo 6° de la Ley N°20.886.

35.- Informe de Visita ITO Eléctrico del departamento N°604, de calle Albert Le Blanc N°1737, de fecha 26 de enero de 2016, elaborada por don Francisco Rozas R. de la empresa SERVELEC, en el que se expresa: “En general el tablero se encuentra con rastros de daños, como oxidación y sulfatación, debido a la humedad que ha estado sometido”; asimismo, concluye: ***“Como corolario se puede concluir que no es recomendable, por un tema de seguridad hacia sus moradores, que este departamento sea habitado sin antes levantar las observaciones antes indicadas, y las que se pudiesen encontrar en una segunda visita hacia todo el departamento.”***

36.- Informe de Visita ITO Eléctrico del departamento N°604, de calle Albert Le Blanc N°1737, de fecha 8 de noviembre de 2016, elaborado por don Francisco Rozas R. de la empresa SERVELEC, y en el cual se realiza inspección visual, mediciones de continuidad y voltaje en el tablero general y en enchufes de cocina y en el cual, respecto del análisis de cambio propuesto por Inmobiliaria Imagina, se expresa que:

*“a) Al analizar el nuevo diagrama unilineal y cuadros de cargas enviados, se concluye que la suma de las intensidades de corrientes*



*sobrepasan la capacidad de la protección del circuito de respaldo de energía, y por lo tanto la solución no funcionará en la práctica. Además, de acuerdo a la carta de propuesta de modificación enviada por la inmobiliaria, se debe alimentar con energía de respaldo solo a al enchufe del refrigerador y el de emergencia multiuso del acceso, lo que no se condice con el nuevo plano unilineal;*

*b) También se observa que se incorporará un protector diferencial nuevo en el circuito asociado a la energía de respaldo. Esto no es la forma correcta ya este dispositivo lo asumirá como una fase distinta, por ende se producirá un efecto que se denomina “diferencia potencial”, inhabilitando el sistema;*

*c) No es necesario el retiro del tablero para agregar componentes, estos se pueden instalar con el tablero montado;*

*d) Se recuerda que el tablero según NCH ELEC 4/2003, Numeral 6.2.1.8 exige una capacidad vacante de un 25%;*

*e) Por último se solicita proyecto eléctrico actual del departamento, y ficha que indique como se realizará la modificación para respaldar solo los enchufes de refrigerador y el de emergencia multiuso del acceso, para poder finalizar el análisis del cambio propuesto.”*

37.- Declaración jurada de don Héctor Rebolledo, de fecha 27 de Noviembre de 2017, en la que menciona ser constructor civil, como también que prestó servicios como inspector técnico de obra (ITO) a los actores, realizando un seguimiento, organización y supervisión de las reparaciones y arreglos que llevó a cabo la Inmobiliaria dueña del edificio Concept Design La Dehesa, expresando también sus conclusiones contenidas en informe adjunto, como también boletas de honorarios y facturas.

38.- Declaración jurada de don Sady Vega Villa, de fecha 21 de Noviembre de 2017, en la que menciona ser representante legal de la empresa “Servicios Imperep Limitada”, reiteradas las conclusiones contenidas en el informe y acompañando las boletas de honorarios al efecto.



39.- Copia digitalizada del Libro de obras.

40.- Cadena de correos electrónicos emitidos desde el 11 al 22 de febrero de 2016.

41.- Acta de visita Área postventa Imagina Grupo Inmobiliario N°1638.

42.- Actas de visita Área postventa Imagina Grupo Inmobiliario N°1305, 1367 y 1368.

43.- Boleta de honorarios N°476, emitida por don Oscar Miguel Quezada Díaz, representante legal de la empresa Servelec Limitada, de fecha 12 de febrero de 2016, a nombre de doña Carmen Luz Chateau Rivas, por la suma de \$222.157,-

44.- Factura N°104, emitida por Sociedad Quezada y Henríquez Responsabilidad Limitada (Servelec Limitada), con fecha 01 de diciembre de 2016, girada a nombre de doña Carmen Luz Chateau Rivas, por la suma de \$284.205.-

**SEPTIMO.-** Que la parte demandante también rindió prueba testimonial al tenor de los puntos de prueba fijados por la interlocutoria de fecha 17 de Agosto de 2017, modificados por la resolución de fecha 10 de Noviembre del mismo año, y que contó con las declaraciones de don **Pablo Christian Behnke Francke**, don **Gonzalo Vicente Torres Lagreze**, don **Luis Robinson Vásquez Quinteros** y don **George Charles Homero Viteri Prado**, quienes se encuentran contestes en que en visitas realizadas, entre el mes de Septiembre del año 2015 al mes de Febrero de 2016 al departamento de autos, pudieron observar múltiples filtraciones de agua, tanto en el baño de visitas, como en el piso de madera, que demostraba estar mal instalado, lo que se percibía al caminar, así también mencionan la filtración de agua en el living, como la que se observaba en un tablero eléctrico y en la terraza del segundo piso, todo lo cual lo relacionan a una mala impermeabilización.

Por otra parte, reiteran el mal estado del piso de madera, circunstancia que también se advertía en distintas partes del departamento.



Declaran, igualmente, el notorio desorden generado en el departamento con la cantidad de escombros y plásticos que se encontraban en el inmueble, además de muros descarrados y perforaciones en las paredes, lo que obligaba a los actores a mantener sus enseres y vestuario en una habitación cerrada.

Finalmente, solo el primer testigo hace presente el alto nivel de sufrimiento padecido por más de un año por los actores, el que casi produjo la disolución de su matrimonio.

**OCTAVO.-** Que, la parte demandada rindió la siguiente prueba documental, inobjettata de contrario, cuales son:

1.- Fotocopia simple de escritura pública de compraventa, mutuo e hipoteca (mutuo extra), otorgada con fecha 17 de Octubre de 2014, ante el Notario Suplente de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago, don Juan Francisco Álamos Ovejero, en la que comparece Inmobiliaria Los Sauces S.A., representada por don José Antonio Vergara Rivadeneira y por doña Carolina Buchi Sagredo, en calidad de vendedora, y doña Carmen Luz Chateau Rivas y don Sebastián Alejandro Andrade Steil, en calidad de compradores, y por el cual la primera vende, cede y transfiere a los segundos, quienes compran, aceptan y adquieren para sí y **por partes iguales**, el departamento N°604 del 6° piso, los estacionamientos N°s 60, 61 y 65, todos del 2° subterráneo y la bodega N°31 del segundo subterráneo, todos ellos del Edificio “Concepto Desing La Dehesa” conocido también como “Conjunto La Dehesa”, como también los derechos correspondiente en los bienes comunes, por el precio de **UF 16.572, 4500.**, equivalente al día primero del mes de Octubre de 2014, a la suma de **\$400.563.408.-**

2.- Copia de carta, emitida con fecha 19 de Febrero de 2016, por doña Carolina Oliveros, Gerente Experiencia y Servicio al Cliente Inmobiliaria Imagina, y dirigida a don Sebastián Andrade y a doña Carmen Luz Chaeau Rivas.

3.- Copia de cadena de correo electrónico titulada “Trabajos lunes 1 de febrero”, emitidos por don Sebastián Andrade Steil y dirigidos a don Felipe Massardo y a doña Carolina Oliveros, de fecha 1° de Enero de 2016.



4.- Copia de cadena de correo electrónico titulada “Fw: RE:”, emitido por doña Carmen Luz Chateau y dirigido a doña Carolina Oliveros, entre otros, de fecha 23 de enero de 2016.

5.- Copia de cadena de correo electrónico titulada “Confirmación Hotel Radisson Petra La Dehesa”, emitido por doña Carolina Oliveros y dirigido a don Sebastián Andrade Steil, con copia remitida a doña Carmen Luz Chateau, entre otros, de 8 de enero de 2016.

6.- Copia de Acta de visita/trabajo del Área de Postventa de Inmobiliaria Imagina, N° 627, con fecha de visita al día 23 de septiembre de 2017, referida al departamento 604 del edificio Concepto Design La Dehesa, suscrita por don Sebastián Andrade.

7.- Copia de Acta de visita/trabajo del Área de Postventa de Inmobiliaria Imagina, N°1305, con fecha de visita al día 22 de febrero de 2016, referida al departamento 604 del edificio Design La Dehesa, sin firma de conformidad de trabajo(cliente).

8.- Copia de Factura electrónica N°1048, emitida por Hotel Radisson Petra La Dehesa, con fecha 10 de enero de 2016, girada a nombre de Inmobiliaria Los Sauces S.A., indicando en calidad de huésped a doña Carmen Luz Chateau, por la suma de \$273.976.-

Adjunta se encuentra aparejado comprobante electrónico de pago.

9.- Copia de Factura electrónica N°1404, emitida por Hotel Radisson Petra La Dehesa, con fecha 04 de abril de 2016, a la demandada, girada a nombre de Inmobiliaria Los Sauces S.A., indicando en calidad de huésped a don Sebastián Andrade, por la suma de \$14.633.372.-

Adjunto se encuentra aparejado detalle de los servicios utilizados y su precio unitario y dos boletas de depósito BCI a nombre del referido hotel.

10.- Copia de Carta emitido por don Israel López de Altofugas, exploraciones soterradas, con fecha 28 de marzo de 2016, a nombre de doña Carolina Oliveros, en relación a revisión de posibles fugas en el inmueble de autos.



11.- Protocolo de Trabajos Postventa, de Gerencia Experiencia y Servicio al Cliente Grupo Imagina, correspondiente al mes de marzo de 2016, con asunto “REPARACIONES DEPARTAMENTO 604 ALBERT LE BLANC 1737 LO BARNECHEA”, dirigida a don Héctor Rebolledo, ITO propietaria.

12.- Copia de documento denominado “Recepción tableros eléctricos” correspondiente al inmueble de autos, fechado al día 25 de febrero de 2016, suscrito por el instalador eléctrico.

13.- Copia de documento denominado “Recepción de instalaciones eléctricas – Instalación ductos”, fechado al día 24 marzo de 2016, Imagina.

14.- Copia de documento denominado “Recepción de instalaciones eléctricas – Instalaciones de interiores”, fechado al día 24 y 26 marzo de 2016, Imagina.

15.- Copia de documento denominado “Protocolo de Recepción – Instalaciones Sanitarias” (Imagina), fechado al día 28 marzo de 2016, respecto del depto. 604 del Edificio Concepto Design.

16.- Copia de documento denominado “Protocolo de Revisión – Impermeabilización losa” (Imagina), fechado al día 28 marzo de 2016, respecto del depto. 604 del Edificio Concepto Design.

17.- Copia de documento denominado “Protocolo de Revisión – Impermeabilización sobre losa” (Imagina), fechado al día 28 marzo de 2016, respecto del depto. 604 del Edificio Concepto Design.

18.- Copia de documento denominado “Protocolo de Revisión – Impermeabilización canaleta aguas lluvias” (Imagina), fechado al día 1° Abril de 2016, respecto del depto. 604 del Edificio Concepto Design.

19.- Copia de documento denominado “Protocolo de Revisión – Impermeabilización canaleta aguas lluvias” (Imagina), fechado al día 1° Abril de 2016, respecto del depto. 604 del Edificio Concepto Design.



20.- Copia de documento denominado “Protocolo de Revisión – Impermeabilización escalera” (Imagina), fechado al día 1º Abril de 2016, respecto del depto. 604 del Edificio Concepto Design.

21.- Copia de documento denominado “Protocolo de Revisión – Impermeabilización bajo jacuzzi” (Imagina), fechado al día 27 Abril de 2016, respecto del depto. 604 del Edificio Concepto Design.

22.- Copia de Acta de visita/Trabajo (Imagina) N°1638, fechado al día 04 de Mayo de 2016, respecto del depto. 604 del Edificio Concepto Design La Dehesa.

23.- Copia de Acta de visita/Trabajo (Imagina) N°1367, fechado al día 08 de Marzo de 2016, respecto del depto. 604 del Edificio Concepto Design La Dehesa.

24.- Copia de Acta de visita/Trabajo (Imagina) N°1368, fechado al día 08 de Marzo de 2016, respecto del depto. 604 del Edificio Concepto Design La Dehesa.

25.- Libro de obras del inmueble de autos, el cual se encuentra guardado en la custodia de la Secretaría del Tribunal bajo el N°8200-2017.

**NOVENO.-** Que la parte demandante también rindió prueba testimonial al tenor de los puntos de prueba fijados por la interlocutoria de fecha 17 de Agosto de 2017, modificados por la resolución de fecha 10 de Noviembre del mismo año, y que contó con la declaración de doña ***Carolina Ximena Oliveros Rojas*** quien señala al respecto que es efectivo que a la entrega del departamento éste presentó filtraciones, todo ello producto de una falla en la impermeabilización en la terraza que se ubica en la parte superior del departamento.

Expone que la humedad comenzó en invierno y se detectó el origen de la falla al final del año 2015. Seguidamente, menciona que el departamento de autos también presentó problemas de filtración producto de una nula mantención de la techumbre por parte de la administración del edificio; igualmente, hace presente que existieron problemas en el piso, el que tuvo que ser cambiado.



Por otra parte, agrega que el referido departamento también presentó problemas en su sistema eléctrico, ya que se producían cortes en los enchufes de la cocina y un problema en el sistema eléctrico de emergencia, el cual ha sido solucionado y recibido conforme por el propietario.

Sin perjuicio de lo anterior, la testigo hace mención de un conjunto de reparaciones que se realizaron en el inmueble, añadiendo cambios del porcelanato de la terraza y de la escalera, retiro y cambio de la canal de lluvia, impermeabilización de toda la zona de la terraza, reparación de las tablas del jacuzzi, cambio de luminarias, reparación de muros e instalación de nuevas plantas.

Menciona que los trabajos tuvieron una duración de dos meses y tuvieron un costo superior a \$25.000.000.- que fue pagado por la demandada, manifestando que al comienzo los trabajos estuvieron paralizados producto de la negativa de acceso de los dueños del departamento, quienes reclamaron una programación distinta; asimismo, afirma que una vez terminadas las reparaciones, no hubo más reclamos e incluso enfatiza que en ese momento la demandante se emocionó y le abrazó agradecida por la labor realizada.

Continúa su relato, declarando que, producto de un corte de energía eléctrica, los propietarios fueron alojados en el Hotel Marriot de La Dehesa, costado por la inmobiliaria, lo que ascendió a más de \$14.000.000.-, viviendo en el referido lugar por aproximadamente tres semanas.

Atestigua que es efectivo que los demandantes contrataron los servicios de don Héctor Rebolledo, inspector técnico de obras, para que revisara los trabajos realizados.

Tal como consta del acta de la audiencia testimonial, se hace presente que el apoderado de la demandada exhibió un conjunto de documentos a la testigo, con la finalidad de ésta los reconociera.

Contrainterrogada, la testigo manifiesta que se realizaron tres intentos de entrega del departamento, hasta que éste fue aceptados por los propietarios, adicionando que en una de esas ocasiones y mientras revisaban el guardapolvo de la cocina se desprendió un azulejo del piso.



A continuación, menciona que el sistema eléctrico de emergencia del edificio debió ser modificado y rediseñado completamente; igualmente, hace presente que el piso flotante, fue cambiado en 8 o 10 departamentos de un total de 45.

Finaliza, haciendo mención de las filtraciones que afectaban la sala de estar del departamento y el tablero eléctrico, aunque en este último caso señala que ello fue producto de una rotura causada por la empresa Costanera.

**DECIMO.-** Que, en primer lugar, corresponde señalar que, conforme el mérito de la contestación de la demanda y de las pruebas rendidas en autos, es un hecho del proceso, por cuanto no existe controversia de éste en autos, que, doña **CARMEN LUZ CHATEAU RIVAS** y don **SEBASTIAN ALEJANDRO ANDRADE STEIL**, son dueños del departamento 604, ubicado en el Edificio Concept Design La Dehesa, ubicado en calle Albert Le Blanc N°1737, de la comuna de Lo Barnechea; como así también, de la bodega 31 del segundo subterráneo y los estacionamientos N°s 60, 61 y 65, todos del segundo subterráneo, los cuales fueron adquiridos por compraventa celebrada con Inmobiliaria Los Sauces S.A., fecha 17 de Octubre de 2014, por la cantidad de **UF 16.572, 4500.-**

**UNDECIMO.-** Que, previo a analizar el fondo de la acción deducida en autos, corresponde consignar que los demandantes han aparejado un conjunto de documentos, dentro de los cuales se encuentran informes elaborados por profesionales expertos o peritos que no han sido designados en la forma establecida en el artículo 414 del Enjuiciamiento, por lo que los mismos no pueden ser analizados en la forma establecida en el artículo 425 del mismo texto legal; sin perjuicio de lo anterior, y aun cuando no se haya citado a los expertos que emitieron los referidos informes a fin de que reconocieran sus conclusiones, no habiendo sido éstos objetados, ni observados en forma legal, se les apreciará en su mérito.

Por otra parte, también cabe hacer presente que la misma parte aparejó un conjunto de fotografías, reseñadas en el motivo 6° N°34, las



cuales no fueron acompañadas en forma legal para ser apreciadas en la forma pretendida por los actores, por lo que se omitirá referirse a éstas.

**DUODECIMO.-** Que, la parte demandante esgrime como fundamento jurídico de su pretensión, lo dispuesto por la Ley General de Urbanismo y Construcción, contenida en el Decreto con Fuerza de Ley N° 458, publicada con fecha 13 de Abril de 1976; texto legal que, en su artículo 18°, previene: “**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(...)”.

**DECIMO TERCERO.-** Que, con el mérito de la norma reseñada precedentemente, amparada bajo el alero de lo dispuesto en el artículo 18° de la Ley General de Urbanismo y Construcción, DFL N° 458 de 1976; resulta establecer la **responsabilidad objetiva** que les asiste a la demandada, en su calidad de primer propietario vendedor (Inmobiliaria Los Sauces S.A), a efectos de resarcir los eventuales daños o perjuicios que reclama el demandante.

Cabe señalar que debemos entender que la responsabilidad objetiva es aquella en que resulta necesario para proceder a la indemnización de perjuicios un acto o hecho, un daño y el vínculo causal entre ambos elementos. Es decir, no se requiere un reproche en la conducta del deudor, en términos de calificarla como culpable o negligente, sino que basta un acto u omisión del cual deriva un daño, cuya indemnización se hace procedente.

**DECIMO CUARTO.-** Que, la parte demandante ha señalado un conjunto de defectos o fallas de construcción, los cuales han sido parcialmente negados por la demandada y, en aquellos casos en que ha reconocido la existencia de fallas de construcción, ha afirmado que han sido reparados a su costa.



**DECIMO QUINTO.-** Que, como ya se ha dejado establecido, la ley que ampara la petición de los demandantes, utiliza los términos “defectos o fallas” lo que ha de entenderse, o bien aplicarse, en forma genérica, es decir, ante cualquier evento o suceso que tenga dichas características.

**DECIMO SEXTO.-** Que, en conclusión, primeramente cabe determinar la existencia de los defectos en la construcción alegados por la parte demandante.

En ese orden de ideas, corresponde señalar que han sido debidamente acreditados por la parte demandante la existencia de un conjunto de defectos de construcción, los cuales inclusive requirieron la reparación por parte de la demandada, circunstancia reconocida en autos por la misma, tanto en su contestación, como por la prueba rendida por ésta.

Que, en cuanto a los defectos de construcción, se debe hacer presente que dicha circunstancia, ha sido reconocida y debidamente acreditada por la parte demandante, incluso por la testigo de la demandada, doña ***Carolina Ximena Oliveros Rojas***, quien reconoció que es efectivo que a la entrega del departamento éste presentó un conjunto de desperfectos, entre ellos, las filtraciones de agua, producto todo ello producto de una **falla en la impermeabilización** en la terraza que se ubica en la parte superior del departamento; debiendo agregar que los mismos defectos de construcción se desprenden de la documental y testimonial de la demandante, en particular, las fotografías certificadas ante Notario Público, reseñadas en los N°s 3 y 7 del motivo 6°; del informe sobre de humedad de losa terraza y cielo raso del departamento 604, reseñado en el N°4 del mismo considerando; como también, de todas las actas de visita del área de postventa, que también fueron aparejadas por la propia demandada, las cuales dan cuenta de múltiples reparaciones y procesos de estudios sobre filtraciones de agua y defectos de instalaciones eléctricas; y, especialmente, del protocolo de trabajos postventa, reseñado en el N°21 del mismo motivo, del cual se desprenden todas las reparaciones efectuadas en el inmueble, expresando que los trabajos a realizar y su plan de trabajo, en lo pertinente corresponde destacar: a) Instalación de nuevas chapas en las puertas de acceso al



dormitorio, escritorio, cocina y comedor; b) Cambio de tablero eléctrico por uno nuevo; c) Reparación tabique tablero eléctrico, para lo se reemplazaron las planchas de yeso de cartón dañadas, reemplazándolas para evitar su daño por humedad; d) Reparación tabique del hall de acceso y walking closet, para lo cual se propone retirar el espejo y papel mural del walking closet, apertura de tabique para revisar daños por humedad y proceder a cambios de lana de vidrio y planchas de cartón por nuevos elementos, utilizando para ello el mismo procedimiento que se utilizó para el cambio del tablero eléctrico; e) Reparación de puerta de baño principal, la cual se debe barnizar para evitar daños por humedad; f) Pintura living, comedor y hall de acceso; g) Instalación piso del departamento, correspondiente a piso flotante con chapa de madera, la que se indica realizar por disconformidad del cliente con el piso original y no por problemas de filtración; h) Barniz en guardapolvos, lo que se realizaría una vez realizado el cambio del piso flotante; i) Puerta vidriada acceso logia; j) Revisión y operaciones de instalación eléctrica, en la cual se expresa que se realizará un cambio del alambrado de alimentación del hidromasaje y cambio de alimentación del alambrado de la terraza del piso 6°; k) Revisión y reparaciones de la instalación sanitaria, considerando el reemplazo de la descarga de aguas de lluvias de la canaleta central; l) Reparación de la instalación del jacuzzi; ll) Picado y retiro de porcelanato; m) Ejecución de tres despinches a nivel de losa, para posteriormente impermeabilizarlas; n) Reparación de filtraciones de membrana inferior, en aquellas zonas donde se detectó filtración hacia el piso inferior, zona término de la escalera y zonas pasadas eléctricas, para lo cual deberá demoler una superficie acotada de la sobrelosa y, posteriormente, retirar el poliestireno expandido, para lo cual se reforzaría la membrana inferior, impermeabilizándola; ñ) Reemplazo canaleta y descarga de lluvias; o) Preparación y nivelado sobre la sobrelosa existente para impermeabilización de la membrana superior; p) Impermeabilización membrana superior; entre otros.

**DECIMO SEPTIMO.-** Que, así también, corresponde atender a las declaraciones de los testigos de la demandante, quienes se encuentran contestes, constituyendo sus declaraciones plena prueba de conformidad a lo dispuesto en el artículo 384 N°2 del Enjuiciamiento, en que de las visitas



realizadas por éstos, efectuadas entre el mes de Septiembre del año 2015 al mes de Febrero de 2016 al departamento de autos, pudieron observar múltiples filtraciones de agua, producto de una mala o nula impermeabilización, que el piso de madera se encontraba mal instalado, muros descarados y perforaciones en las paredes; las que se complementan con las declaraciones de la testigo de la demandada, doña **Carolina Ximena Oliveros Rojas**, quien también señala de múltiples defectos de construcción, debiendo destacar el episodio que relata referido a la pieza de azulejo que se desprendió de la cocina en el momento de la entrega del inmueble a la parte demandante.

**DECIMO OCTAVO.-** Que, habiéndose acreditado la existencia de los defectos de construcción (daños), también procede referirse al vínculo causal de éstos con las acciones u omisiones de la demandada, las cuales han sido negadas por la misma en su contestación, y que, sin embargo, se encuentran debidamente acreditadas por las mismas probanzas ya referidas, especialmente por las mismas declaraciones que hace la testigo de la demandada, quien reconoce la existencia de este vínculo; como también, han sido reconocidas por el propio tenor de la contestación, la que sin perjuicio de haberlo negado el vínculo, también reconoce haber reparado los defectos, por lo que, tácitamente, ha dado la razón a la demandante al obligarse a resarcir las fallas aludidas; y, en consecuencia, se tendrá por cumplido el elemento en análisis.

**DECIMO NOVENO.-** Que, conforme las pruebas analizadas en los considerandos precedentes, solo cabe colegir por esta sentenciadora que es efectivo que el departamento 604 del Edificio Concept Design de La Dehesa, ubicado en calle Albert Le Blanc N°1737, comuna de Lo Barnechea, adolece de defectos de construcción en la forma prevista en el artículo 18 del DFL N°458/76, por lo que resulta del todo procedente que la acción indemnizatoria sea acogida en aquellos acápites debidamente acreditados.

**VIGESIMO.-** Que, ahora bien, resulta procedente para esta sentenciadora expresar que la circunstancia de que, conforme lo alegado por la demandada en su contestación, se hayan reparado la totalidad o parte de



los defectos de construcción a costa de la demandada, en nada podrá modificar el daño producido a la demandante, por cuanto la presente acción indemnizatoria se ha fundado principalmente en que los defectos de la construcción del departamento de marras, han producido perjuicios a los actores, los cuales ya han acaecido, **por lo que no dicen relación a la existencia actual de los mismos**, razón por la que dicha defensa será desestimada.

Así tampoco resulta relevante para esta sentenciadora que el piso flotante del inmueble de marras debió ser cambiado en 8 de 45 departamentos del Edificio, por cuanto si este defecto se hubiera advertido en solo uno de los inmuebles, sería suficiente para concluir que existieron fallas de construcción.

**VIGESIMO PRIMERO.-** Que, a continuación, corresponde referirse a las sumas solicitadas a título de indemnización de los perjuicios sufridos por los demandantes, para lo cual, en primer lugar, es procedente referirse al daño emergente.

Que, en cuanto a lo solicitado por concepto del arrendamiento y gastos comunes del departamento de calle El Gabino N°13.118, N°501 D, comuna de Lo Barnechea (\$2.132.000-), ésta suma será derechamente desestimada, por cuanto, con la prueba rendida en autos, no se ha logrado crear la convicción en esta sentenciadora de que dicha suma sea un efecto de los daños de construcción alegados.

Por otra parte, en lo referido a los servicios contratados para diagnosticar las fallas y defectos del departamento, consistentes en la contratación de don Héctor Rebolledo, constructor civil; el servicio de bodega; informes eléctricos y de impermeabilización; y servicios legales, éstos serán acogidos, a excepción de los servicios legales, los cuales no corresponden invocar en este acápite, por cuanto se refieren a las costas de la causa; en consecuencia, por concepto de daño emergente se condenará a la demandada a pagar la suma de **\$2.444.716.-**

En lo referido a las sumas solicitadas por gastos comunes y cuentas de luz, corresponde colegir que, teniendo presente que el pago de los gastos



comunes, tal como lo prescribe el N°4 del artículo 2° de la Ley N°19.537.-, sobre copropiedad inmobiliaria, corresponden a aquellos de administración, mantención, reparación y de uso o consumo, todos los cuales no dicen relación con los defectos de construcción alegados por los actores, serán desestimados, por cuanto no se ha determinado en forma precisa en autos, cuáles de estos tipos gastos comunes le son imputables a la demandada; ahora bien, en lo que se refiere a la suma solicitada por consumo de energía eléctrica, ésta será acogida, habida cuenta, que la demandada ha reiterado en autos que las reparaciones efectuadas en el inmueble han sido asumidas por ésta, por lo que en nada obsta a que también lo sea, más aun teniendo presente que el costo asociado al uso de energía eléctrica emana de las reparaciones efectuadas en el inmueble; en consecuencia, la suma acogida por este acápite corresponderá a **\$64.450.-**

En definitiva, conforme el mérito de la prueba aparejada al proceso, y recurriendo las máximas de la experiencia y los conocimientos científicamente afianzados, se resuelve que la suma a pagar por la demandada por concepto de daño emergente corresponde a **\$2.509.166.-**

**VIGESIMO SEGUNDO.-** Que, en cuanto al daño moral, se ha pedido en la demanda la suma de \$60.000.000.- para cada uno de los demandantes.

Que el daño moral ha sido conceptualizado por la doctrina como *“aquella molestia o dolor que sufre una persona en su sensibilidad física o en sus sentimientos, creencias, o afectos”*.

A lo anterior, cabe señalar que en la especie el daño moral se encuentra constituido por la molestia que han debido experimentar los demandantes a causa de ver como su viviendas han experimentado defectos y fallas y los trastornos que ello les ha causado en su calidad de vida, teniendo especialmente presente para ello, los primeros defectos se apreciaron al **último trimestre del año 2014**, al momento de la entrega del departamento, recrudesciendo éstos al invierno del **año 2015**, detectándose recién a fin del **último trimestre del mismo año** su origen, y reparándose, junto con la



necesaria supervisión de los profesionales contratados por los actores, en el primer semestre del año 2016; es decir, los demandantes debieron soportar defectos de construcción en su departamento por más de un año y seis meses.

**VIGESIMO TERCERO.-** Que, como es sabido, la indemnización de perjuicios no persigue el enriquecimiento de la parte que obtenga la declaración del derecho en su favor, sino que, muy por el contrario, se encuentra destinada o establecida con el único fin de resarcir los daños que derivan de un hecho imputable a otra persona (en la especie, la demandada).

Que, cualquier persona que deba soportar defectos y fallas en una vivienda nueva, adquirida para el común de las personas con el esfuerzo económico que conlleva, y **cualquiera sea el valor de la propiedad**; puede experimentar frustración, pesares, y angustias propias del hecho de no poder disfrutar de su vivienda en forma normal.

**VIGESIMO CUARTO.-** Que, a pesar de haber quedado establecida la responsabilidad de la demandada por los defectos y fallas que presentan las viviendas, y la naturaleza de los mismos, esta sentenciadora estima que la suma que se ha pedido para resarcir el daño moral, es del todo excesiva, sobretodo si se considera que no se ha aparejado prueba concluyente al juicio que permita establecer la suma por daño moral que reclamada, debiendo ser de su carga aparejar al proceso medios probatorios que tengan el mérito de establecer tal condición; sin embargo, es un hecho público y notorio que la compra de vivienda nueva, trae consigo una expectativa para hacer uso de ella, lo que en el caso de marras, no se llevó a efecto por los motivos indicados en el libelo pretensor; en consecuencia, se estima que una suma justa y prudencial que resarcirá el daño moral provocado a los actores, corresponderá a la cantidad de **\$15.000.000.-** para cada uno de ellos.

**VIGESIMO QUINTO.-** Que, con todo lo antes razonado, cabe entonces, acoger la demanda intentada, condenando a la demandada, **INMOBILIARIA LOS SAUCES S.A.**, al pago de la indemnización de



los perjuicios derivados de los defectos y fallas de la vivienda del demandante, conforme lo señalado en el considerando 21° y 24°.

**VIGESIMO SEXTO.-** Que, las cantidades antes mencionadas deberán ser reajustadas a contar de la fecha de notificación de esta sentencia, y así también devengarán intereses corrientes a contar de la fecha en que quede ejecutoriada esta sentencia, y hasta su pago total.

**VIGESIMO SEPTIMO.-** Que los demás antecedentes que obran en autos en nada alteran lo precedentemente resuelto.

Por tanto, atendido lo expuesto y dispuesto en los artículos 171 y 174 la Ley 18.290, artículo 2314 y siguientes del Código Civil, artículos 144, 160, 170, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

- 1.- Que se rechaza la tacha opuesta por la demandante;
- 2.- Que se acoge parcialmente, con costas, la demanda deducida por doña **CARMEN LUZ CHATEAU RIVAS** y don **SEBASTIAN ALEJANDRO ANDRADE STEIL** en contra de **INMOBILIARIA LOS SAUCES S.A.**, debiendo pagar las sumas por concepto de daño emergente y moral descritas al tenor de razonado en los motivos 21° y 24°, más los intereses corrientes desde la notificación de esta sentencia al demandado hasta su pago efectivo y reajustes;

Regístrese.

CAUSA ROL C-12.397-2017

Pronunciada por doña **PATRICIA CASTRO PARDO, JUEZ TITULAR.** Autorizó don **GIORGIO ZUNINO COFRÉ, SECRETARIO SUBROGANTE.** Anotada en el libro de causas en estado de fallo con el N° 12.178. CONFORME.

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

