

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 9º Juzgado Civil de Santiago  
CAUSA ROL : C-2680-2018  
CARATULADO : Sociedad Inmobiliaria e inversiones santa carmen  
limitada/Constructora Cristián Cummins Limitada eI

Santiago, nueve de Mayo de dos mil diecinueve

VISTOS:

En presentación de 24 de enero de 2018 comparece don Osvaldo Romo Figueroa, abogado, en representación convencional de SOCIEDAD INMOBILIARIA E INVERSIONES SANTA CARMEN SpA, (antes Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Santa Carmen Limitada), ambos domiciliados en calle Los Lagares N°6.973, comuna de Vitacura; demandando en juicio ordinario de resolución de contrato con indemnización de perjuicios a don CRISTIÁN CUMMINS SOTOMAYOR por sí y en representación de CONSTRUCTORA CRISTIÁN CUMMINS E.I.R.L., ambos domiciliados en calle El Rodeo N°13.006, comuna de Lo Barnechea y en Camino del Sol N°3.244, casa E, comuna de Lo Barnechea.

Su representada es una sociedad familiar que se dedica a la inversión en activos inmobiliarios que generen una rentabilidad periódica y estable. Con este propósito, adquirió en abril de 2016 un inmueble ubicado en calle Luis Pasteur N°6.368, comuna de Vitacura, en la suma de \$969.181.125.- que tenía la factibilidad de cambiar el destino para tiendas comerciales, conforme a la normativa municipal, y era la última casa habitacional que quedaba en esa calle. El plan de negocios consistía en construir una oficina o tiendas para arrendarlas, asegurando una rentabilidad que justificara la elevada inversión.

Para lo anterior era necesario que renovar los espacios para cumplir con el Plan Regulador de la Municipalidad de Vitacura y los estándares de



**Foja: 1**

los locales comerciales del barrio. Para llevar adelante el proyecto, contrató los servicios del arquitecto don Cristián Cummins Sotomayor con el fin de que lo diseñara y construyera dejando el inmueble en condiciones de albergar tiendas comerciales u oficinas, cumpliendo con la normativa urbanística y técnica, y para que gestionara el cambio de destino de la propiedad. Luego de varias reuniones y conversaciones telefónicas, aquél indicó mediante correo electrónico de 19 de octubre de 2016, una serie de trámites, trabajos y mejoras preliminares que debían realizarse para cumplir con los propósitos del mandante:

a) Para el cambio de destino, señaló “se deben hacer los trámites municipales para solicitar el cambio de destino de vivienda particular a servicios profesionales, pero al mismo tiempo cumpliendo la ordenanza para destino comercial en caso de un nuevo cambio futuro. Sobre todo para la factibilidad de obtención de la patente comercial, se requieren de algunos cambios prácticos”.

b) Sugirió hacer los siguientes trabajos exteriores enfocados al fin comercial que se le daría al inmueble: i) demoler muro y retirar reja del antejardín; ii) sacar y retirar plantas, árboles y raíces del antejardín; iii) rebajar la solera; iv) construir un radier o losa de estacionamiento en toda la superficie que iba desde la casa hasta la vereda; v) posible extensión eléctrica para iluminación exterior; vi) pintura de fachada, muros y rejas; vii) tratamiento de cubierta del techo y revisión de filtraciones; viii) levantar muro en terraza exterior, reponer vidrios; y, ix) modificar la fachada manteniendo el carácter pero logrando una imagen más corporativa.

c) Para el interior del inmueble, propuso, entre otras obras: i) demoler el tabique de acceso; ii) retirar los muebles de cocina; iii) retirar cerámica del piso y muros de cocina; iv) poner piso parqué en la cocina; v) reparar, pulir y vitrificar parqué; y, vi) pulir y sellar baldosas.

Una vez que su representada aceptó las obras sugeridas, el arquitecto envió en correo electrónico de 24 de octubre de 2016 una primera propuesta de honorarios por la suma de 50 UF para diseñar el proyecto de remodelación de la casa, que fue aceptada y pagada por su parte en la cuenta personal del demandado. Y el 9 de noviembre de 2016, envió un presupuesto por los trabajos que debían hacerse y un plano esquemático de



**Foja: 1**

la remodelación. El presupuesto estaba detallado por partida y cada partida por unidad, por lo que a juicio del demandado era fácil de actualizar en caso de convenirse modificaciones al diseño original. En el mismo correo electrónico estaban definidos los plazos y formas de pago. Este presupuesto incluía honorarios por administrar las obras por un 10% de las mismas y consideró una suma alzada de \$19.071.497.-, que debía pagarse de acuerdo al siguiente calendario: i) \$2.000.000.- al aprobar y confirmar el presupuesto; ii) \$2.000.000.- al concluir los trabajos exteriores de demolición; iii) \$2.500.000.- al concluir los trabajos interiores de desarme y demolición; iv) \$4.500.000.- cuando finalizaran los trabajos de mejoramiento y remodelación de interior y exterior; v) \$4.000.000.- cuando estuviera pintada la casa, por dentro y por fuera; vi) \$2.000.000.- al terminar el proyecto de electricidad e iluminación; vii) \$1.000.000.- al momento de finalizar los trámites de cambio de destino; y, viii) \$1.071.497.- cuando se entregara la obra terminada, junto con la correspondiente boleta de honorarios. El plazo de los trabajos era de 12 semanas desde el inicio de las obras. El mismo 9 de noviembre de 2016 se aceptaron los valores y los trabajos se empezaron a ejecutar. Los pagos se irían haciendo en la cuenta personal del señor Cummins o de la Constructora, según las instrucciones que fuera dando el profesional.

Durante la ejecución del contrato surgieron nuevas ideas, propuestas por ambas partes, que originaron variaciones al proyecto primitivo y obedecían a un afán de mayor eficiencia para la rentabilidad de la inversión y para los futuros locales comerciales que se emplazarían en el inmueble adquirido por la actora. Cuando ocurrían estas variaciones, quien las proponía entregaba un detalle a la otra parte, generalmente por correo electrónico, y esta daba su visto bueno. En aquellos casos en que la variación surgía de su parte, se verificaba la factibilidad de la misma con el demandado, quien si correspondía, confirmaba su procedencia. Las variaciones siempre fueron consensuadas por las partes, quienes tuvieron claro el objetivo principal del proyecto, cambiar el destino habitacional del inmueble a uno comercial y que tuviera la aptitud de albergar tiendas u oficinas. Nunca el arquitecto representó la posibilidad de inviabilidad de las sugerencias de su mandante, sino que por el contrario, siempre se mostró



**Foja: 1**

conforme, enviando mediante correo electrónico el costo adicional que implicaba la modificación al proyecto original. Finalmente, tras múltiples conversaciones y reuniones entre las partes el proyecto consistió en dar espacio a tres tiendas comerciales, siguiendo las recomendaciones del arquitecto, que fueron aceptadas, pues justificaban la inversión.

A modo ilustrativo, se señalan algunas de las modificaciones efectuadas al proyecto primitivo: **a) Modificación de 14 de noviembre de 2016**: Las partes acordaron modificar el proyecto original en el sentido de: i) eliminar del presupuesto original el pintado de ventanas ya que se instalarían unas nuevas de PVC a costa de su representada; y, ii) actualizar el proyecto eléctrico a sugerencia del decorador de interiores Bito Feris. En esta oportunidad, el demandado indicó la forma en que se actuaría en caso de modificaciones, señalándole que en caso de cambiar el presupuesto original por cualquier motivo, enviaría un email explicando la variación, su valor, si el plazo de entrega se alteraba o no, y que solo ejecutaría la obra adicional una vez que el suscrito lo autorizara por email. Así ocurrió. **b) Modificación de 21 de noviembre de 2016**: El mismo día en que comenzaron los trabajos de remodelación, el demandado confirmó por correo electrónico lo que había acordado con el suscrito por teléfono: i) que no se demolerían los muros de piedra exteriores, por lo que se rebajarían \$280.000.- del presupuesto original; y, ii) que sí se demolerían los muros del baño de visita por un valor adicional de \$225.000.- **c) Modificación de 22 de noviembre de 2016**: Tras el diagnóstico de un especialista eléctrico, el demandado comunicó que todas las instalaciones eléctricas del inmueble estaban obsoletas, no eran seguras ni cumplían con la norma. Para salvar este inconveniente, propuso dos alternativas de cambio del sistema eléctrico. Se optó por aquella que implicaba cambiar el tablero y los automáticos, reemplazar los cables por unos “aprobados” y la entubación de los mismos por el entretecho, por un costo adicional de \$875.000.- El mismo día en que el demandado representó la inviabilidad del sistema eléctrico, envió un presupuesto por ventanales de termopanel. Este fue uno de los mayores cambios sugeridos por el arquitecto. Tiempo antes, había propuesto cambiar los ventanales existentes -de vidrio simple con marcos de fierro- por los de este tipo, lo que a su juicio permitiría que la casa comercial fuera más



**Foja: 1**

segura al tener doble vidrio y un estilo más moderno, por contar con marcos de PVC blanco. Adicionalmente, contempló una nueva fachada con este tipo de ventanales, donde se abrirían los muros para que la casa tuviera grandes vitrinas con el objetivo de potenciar las futuras tiendas. **d) Modificación de 30 de noviembre de 2016:** El suscrito pidió al demandado evaluara la posibilidad de demoler el muro que estaba entre la chimenea y otra muralla con el propósito de unir dos espacios. El demandado señaló ser factible la demolición, dejando dos cadenas de 30 centímetros de ancho, por un costo adicional era de \$400.000.- Aparte de la demolición del referido muro existente contiguo a la chimenea, el arquitecto incluyó en su actualización de presupuesto otros cambios que se habían acordado, tales como: i) la demolición de un muro de 5m<sup>2</sup> (tabique cocina- comedor) por la suma de \$150.000.-; ii) la demolición del tabique del baño de visita por \$225.000.-; iii) la demolición para agrandar un baño por \$75.000.-; iv) la demolición del “baño 1” por \$510.000.-; y, v) la demolición del ventanal del “dormitorio 1” que daba a la calle por la suma de \$75.000.- **e) Modificación de 19 de diciembre de 2016:** Una de las últimas modificaciones al proyecto original se vio reflejada en la actualización del presupuesto enviada por el demandado el 19 de diciembre de 2016, en la cual detalla los siguientes trabajos adicionales acordados con el suscrito: i) remoción de piso existente e instalación de parqué en baños y corredor por un total de \$927.500.-; ii) demoliciones varias por \$700.000.-; iii) estucado del fondo del closet, desviación de la red de agua, modificación de las ventanas del baño y el retiro del cielo de una de las habitaciones por un total de \$263.500.-; iv) trabajo en baños y cambio de cruz de la fachada por \$379.500.-; v) retiro de tierra y árbol en la zona de la pileta por \$60.000.-; y, vi) cambio de conexiones eléctricas en el techo de oficina 1, nivelación de radier o losa de terraza, instalación de piso porcelanato interior y exterior, por \$4.342.000.- **f) Modificación de 22 de diciembre de 2016:** El demandado propuso realizar el cambio del techo con aislación por la suma de \$5.500.000.- y una garantía de 10 años, lo que fue aceptado.

Sin embargo, el demandado se apartó de la *lex artis* al diseñar y ejecutar un proyecto que no cumplía con la normativa urbanística, ni siquiera patrocinó los permisos municipales. En efecto, el 28 de febrero de



**Foja: 1**

2017, a más de 3 meses del inicio de las obras, aquel, sin autorización de su mandante y aprovechándose de que se encontraba de vacaciones, delegó esta esencial tarea en el arquitecto José Miguel Canales, quien, siendo un desconocido para su parte, realizó el respectivo ingreso a la Dirección de Obras de Vitacura. Dicho ingreso señalaba, entre otras cosas, que, para habilitar el funcionamiento de 3 unidades como locales comerciales, se reemplazarían “ventanas perimetrales”, se recuperaría el pavimento, y se realizaría una “demolición de tabiques, de algunos antepechos y de un muro perimetral, el cual se reforzaría con dos perfiles de 75x75x5 milímetros debidamente anclados a la cadena y radier existentes”. A este primer ingreso, la autoridad municipal formuló una observación, conforme a la cual la solicitud de rebaje de la solera debía hacerse nuevamente en un plano de tratamiento de espacio público. Al advertir los inconvenientes que comenzaba a experimentar el proyecto frente a la autoridad municipal, y al no existir avances ni certeza respecto de su recepción municipal, se preguntó varias veces al demandado si el proyecto cumplía o no con la normativa, quien respondió siempre afirmativamente. Quizás previendo lo que se descubriría y algo asediado por las insistentes preguntas que se le hacían, el demandado coordinó una reunión con la revisora independiente Paulina Costas, a fin de que para que evaluara el proyecto presentado a la municipalidad y dejara tranquilo al mandante. Esta se llevó a cabo el 11 de abril del 2017 y ella concluyó rápidamente que el proyecto no cumplía en absoluto con la normativa vigente. Frente a esta conclusión, su parte decidió encargar un presupuesto a la señora Costas a fin que solucionara los defectos normativos del proyecto a efectos de su futura recepción. Al oír esto, el demandado, avergonzado, propuso que la partida de su presupuesto que se asociaba al cambio de destino de la propiedad fuera descontada y abonada a esta revisora independiente. El informe a la revisora Costas fue lapidario, pues concluyó que los ingresos efectuados ante la Dirección de Obras de Vitacura no cumplían con ninguna de las normativas para poder realizar un cambio de destino y para que el inmueble pudiera cumplir con las condiciones necesarias para albergar tres tiendas comerciales.

Un mes después, a fines de mayo de 2017, los ingresos de tratamiento de espacio público (31/2017) y de cambio de destino



**Foja: 1**

(223/2017) fueron observados por la autoridad municipal. De las actas de observaciones se concluye que el diseño de remodelación del demandado fue un completo desastre y que el tratamiento de espacio público que propuso contrariaba abiertamente la normativa. Tras recibir esas observaciones, su representada contrató los servicios del arquitecto Gonzalo Martínez, a fin que emitiera un informe con los trabajos que debían realizarse para que el inmueble remodelado por el demandado pudiera servir para el fin previsto, esto es, para que pudieran funcionar las tres tiendas comerciales que se habían diseñado y construido. Éste tras verificar la obra en terreno y efectuar una exhaustiva revisión de la planimetría ingresada a la Dirección de Obras de Vitacura, emitió un informe, conforme al cual, debía demolerse prácticamente todo lo que se había ejecutado el arquitecto demandado y reconstruir lo que este había decidido derribar. En dicho informe se da cuenta de las siguientes infracciones normativas del proyecto diseñado y ejecutado por el demandado: **i)** no cumplió con las normas del D.S. N°50 referido a las disposiciones de la Ley N°20.422 sobre Igualdad de Oportunidades e Inclusión Social de Personas con Discapacidad; **ii)** conforme al artículo 5.1.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones no se podía alterar, demoler, intervenir o modificar cualquier parte de la construcción fuera de la línea de edificación; **iii)** en la propiedad se hicieron modificaciones significativas en instalaciones sanitarias, sin que haya existido un proyecto suscrito por un profesional competente para dicha especialidad y sin que tales modificaciones se hayan consignado en los ingresos efectuados a la Dirección de Obras de Vitacura; **iv)** las dimensiones del terreno y los distanciamientos presentados en el proyecto no corresponden a la realidad y están alterados en el dibujo planimétrico; **v)** las superficies interiores, superficies de terreno y superficie bruta no corresponden a lo aprobado en el permiso primitivo, por lo que no tienen validez alguna; **vi)** todos los estacionamientos construidos están en un área donde está prohibido estacionar; **vii)** la planimetría ingresada a la Dirección de Obras presenta graves errores de dibujo, pues no se dibujaron los medianeros, faltaron las medidas de deslindes, faltó toda la información del espacio público que enfrenta la propiedad, faltaron los ductos de extracción de gases, climatización, estacionamientos para bicicletas, cierros de la



Foja: 1

propiedad; **viii)** los pavimentos exteriores no cumplían con la normativa para personas con poca visibilidad; y, **ix)** los ventanales de salida a las terrazas con puertas correderas no cumplían con normativa de vías de acceso y evacuación.

Finalmente, ante los múltiples problemas que experimentaba el proyecto del demandado, su representada contrató a un electricista autorizado por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles con el objeto de que evaluara los trabajos realizados en esta materia, que, por lo demás, fueron sugeridos por él y debidamente pagados por su parte. así, el electricista Flavio Reyes Alvial también fue lapidario, advirtiendo lo siguiente en relación a las nuevas instalaciones eléctricas exteriores: **i)** el nuevo tablero general exterior no cumple con las normativas mínimas de construcción, es decir, no tiene ningún grado IP contra la lluvia o polvo; **ii)** existe ausencia total de tierra de servicio para proteger estructura de tablero; **iii)** no existe protector diferencial; **iv)** los conductores son inadecuados para el amperaje del disyuntor (40A); **v)** no existe selectividad de protecciones entre tablero general (40A) y el medidor (20A); y, **vi)** el disyuntor existente se encuentra obsoleto y fuera de las normativas vigentes. Y en cuanto a la instalación interior, el señor Reyes señaló: **i)** no existe un tablero de distribución de alumbrado, fuerza o calefacción al interior de la casa; **ii)** existe solo un circuito para toda la instalación y que no cumple en ningún caso con la norma eléctrica 4/2003; **iii)** no existe dimensionamiento de carga para circuito de enchufes e iluminación; **iv)** tampoco existe conductor de tierra de protección para circuitos de iluminación; **v)** no visualizó la barra o malla de tierra de protección para toda la instalación; **vi)** las conexiones en cajas de derivación no tenían unión por bajo punto de fusión; y, **vii)** la conexión de iluminación exterior no tenía caja de derivación para conexión de cordones. En la parte conclusiva, el experto indicó que la instalación no se realizó bajo ninguna norma eléctrica vigente (4/2003; 2/84; y, 10/84), que la casa “es un riesgo para quienes operen elementos o artefactos de dicha instalación” y que “no se recomienda colocar en funcionamiento la instalación mencionada anteriormente sin antes resolver los puntos observados en el informe”.

El 27 de abril de 2017, el demandado entregó la obra, pero las





**Foja: 1**

tiendas comerciales aún no pueden abrir al público. Poco antes de la entrega, el 18 de abril de 2017, aquel envió un correo electrónico a Osvaldo Romo y a su madre Elena Figueroa, accionista de Santa Carmen y encargada de autorizar los pagos, dando cuenta de la última rendición. En un adjunto, indicaba que había un saldo de \$2.806.200.- y solicitaba que le extendieran un cheque por \$1.800.200.-, quedando el saldo para permisos y trámites municipales. Los permisos a los que se comprometió el demandado aún no se consiguen, y las tiendas, como se advirtió, aún no logran funcionar.

Sobre la base de las actas de observaciones emitidas por la Dirección de Obras de Vitacura y al informe emitido por la revisora independiente Paulina Costas, la oficina de arquitectos de Gonzalo Martínez realizó un presupuesto para arreglar lo que se había ejecutado mal; el que contempla las obras de demolición y reconstrucción para que el inmueble pueda albergar tres locales comerciales, cumpliendo con la normativa urbanística y municipal y alcanza la suma de \$76.855.676.-

Poco antes de la fecha de entrega comprometida por el demandado, su representada contrató los servicios de la corredora de propiedades Josefina Eyzaguirre para comenzar a ofrecer los locales comerciales. El demandado había asegurado que las obras estarían listas a fines de abril de 2017 y que la recepción por parte de la Municipalidad de Vitacura era solo cosa de tiempo. Así, el 19 de marzo de 2017, recibió de la corredora una oferta de la tienda de ropa "Umo", representada por Carolina Bruce y Francisca Collins, para arrendar por 3 años uno de los locales comerciales en una suma de \$1.250.000.- mensuales. El 21 del mismo mes y año, la tienda "Milagro No Santo", representada por Paula Tsukme Vignes y María Paz Mercado Obrador, ofreció arrendar por 2 años otro de los locales en la suma de \$1.750.400 mensuales.- Y, el 29 de marzo del 2017, la diseñadora Francisca Larraín, a través de la corredora, ofreció arrendar el tercer local por el valor de \$2.200.000 mensuales por un periodo de 2 años. Su representada aceptó las tres ofertas, quedando reservados los locales hasta la obtención de la recepción final de la propiedad, lo que el demandado afirmaba que ocurriría a fines de abril.

Todas las futuras arrendatarias se reunieron con el demandado,



**Foja: 1**

quien les sugirió ciertas mejoras que podrían hacerse a sus unidades funcionales. Esto generó serios problemas a su representada, siendo el mayor de ellos el que se produjo en la tienda “Umo”, la que iba a utilizar el local N°3, correspondiente a la caseta en forma de L que existía a un costado de la propiedad. Se había aceptado simplemente un cambio de material de la caseta, pero el demandado aprovechando que se encontraba de viaje, propuso a la arrendataria cambiar el diseño del local, llevando el área que se encontraba atrás hacia adelante, y adosándolo a la fachada, excediéndose del presupuesto del mandante. Lo anterior implicó una tensa situación con la futura arrendataria, ya que lo propuesto por el arquitecto no se pudo ejecutar, no solo por falta de presupuesto, sino que especialmente por su inviabilidad desde el punto de normativo. En definitiva, la Dirección de Obras formuló observaciones a lo ejecutado por el demandado en la referida caseta, de acuerdo a las cuales el inmueble debía volver a su fachada original y la caseta, tal como quedó construida, debía ser demolida totalmente. Debido a los problemas y atrasos en las obras ejecutadas por el arquitecto y a la total incertidumbre respecto a la entrega final del proyecto, su representada tuvo que explicar la situación a las oferentes.

En el caso de Francisca Larraín, optó por arrendar otro lugar, mientras que “Milagro no Santo” y “Umo” siguen esperando a que se les entreguen los locales.

En cuanto al derecho, la facultad de resolver los contratos por incumplimiento se encuentra recogida en el artículo 1489 del Código Civil. En este caso los incumplimientos del demandado revisten la entidad suficiente para resolver la relación contractual ya que son graves o esenciales, frustraron el interés del acreedor, lo privaron de lo que tenía derecho a esperar del contrato al no permitirle alcanzar la finalidad económica perseguida.

En la especie se trató de un contrato de construcción a suma alzada o un arrendamiento de obra aproximado por sus características a la compraventa de cosas futuras, conforme a lo dispuesto en los artículos 2003 y siguientes del Código Civil. Bajo esta modalidad, todo gasto extraordinario durante la ejecución de la obra supone una modificación de las condiciones



Foja: 1

del contrato original. En la especie, esto era exactamente lo que ocurría. Cada vez que se planteó la modificación de algún elemento, era previamente conversado y confirmado a través de un correo electrónico, redundando en un ajuste del precio y plazo originalmente pactados.

Por ser un contrato que reportaba utilidad para ambas partes, conforme al artículo 1547 del Código Civil, el deudor es responsable de la culpa leve. Al efecto, cita el artículo 44 del mismo cuerpo legal y el artículo 1546 del Código Civil.

Para los arquitectos, existen diversas normas que especifican las obligaciones que asumen en sus relaciones contractuales:

- Régimen especial del **Código Civil** que establece ciertas obligaciones esenciales y vías de reparación efectiva para los contratos de la construcción. Para invocar este régimen se debe demostrar, conforme al artículo 2003, que el edificio perezca o amenace ruina, en todo o en parte, por vicio de la construcción, del suelo o de los materiales. Ciertos autores postulaban que la ruina debía ser física o material; sin embargo, la tesis mayoritaria enseña que el edificio es también ruinoso cuando resulte funcionalmente inutilizable para el fin para el que fue construido. En este sentido, el profesor Hernán Corral afirma que, si un edificio de departamentos no puede ser utilizado como vivienda, se trataría de una ruina no material, pero sí funcional. En el mismo sentido, cita al profesor Enrique Barros.

- **Ley General de Urbanismo y Construcciones**, artículo 18 inciso segundo de dicha norma.

- **Normativa gremial**, el Colegio de Arquitectos de Chile A.G., en su declaración “Actos y Servicios Profesionales de los Arquitectos”, afirma que “son actos y servicios propios de la profesión de arquitectos: proyectar, dirigir y fiscalizar la construcción de edificios y efectuar los cálculos de estabilidad, lo mismo que sus obras correlativa instalaciones complementarias”. El mismo documento obliga para el anteproyecto a elaborar los planos diferentes plantas, secciones y elevaciones, que permitan una evaluación global y aprobación previa municipal. Luego, para las obras, señala que “se ejecutarán, previa verificación en el terreno, y comprenderán como mínimo: las plantas de todas los niveles, todas las elevaciones, todas



**Foja: 1**

las secciones necesarias para apreciar los diversos espacios interiores, así como las cubiertas, escaleras, planos de rasgos y cualquier otro elemento que defina estructuras y factibilidad de las instalaciones. Estos planos deberán ajustarse posteriormente a los planos de estructuras e instalaciones, de modo que el expediente municipal correspondiente o los planos de petición de propuestas por sumaalzada sea coherente”. Adicionalmente, dicha declaración señala que “los planos de las diversas instalaciones que requieren una obra, serán elaborados bajo la coordinación del arquitecto; deberán tener las aprobaciones de las direcciones de los servicios correspondientes, cuando así esté dictaminado. Comprenderán, en la medida que sean necesarios, los planos de las especialidades que se enumera y cualquier otra que pueda requerirse en el futuro: agua, riego, alcantarillado, gas, electricidad y fuerza, incluidas corrientes débiles, sistemas de comunicaciones, climatización, ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, correas transportadoras o cualquier otro transporte mecanizado, extracción de desperdicios, seguridad contra robos, incendios, etc”. El arquitecto debe también obtener los permisos de edificación, en base a los planos y antecedentes elaborados por él; y, realizar las visitas necesarias a la obra y con la frecuencia necesaria para evitar errores de interpretación de parte de los ejecutantes. Finalmente, en acuerdo con el propietario, o directamente si este no concurriese, el arquitecto procederá a pedir la inspección técnica municipal para obtener el correspondiente certificado de obras de la Dirección de Obras Muñid que corresponda”.

1.- Infracción *lex artis*: En este caso don Cristián Cummins infringió gravemente su deber de profesionalismo (*lex artis*) ya que diseñó y construyó un proyecto que no servía para el fin que se previó. Su conducta importa haber actuado sin mínimo criterio y exclusivamente en interés propio, ya que evidentemente le convenía realizar el proyecto y sus modificaciones, pues la partida final, asociada a la recepción municipal de la obra, era meramente marginal de acuerdo al presupuesto que elaboró (\$1.000.000.-). En definitiva, ejecutó su proyecto con el solo objeto de obtener una utilidad y no para que el inmueble sirviera para el fin que pretendía su mandante, transgrediendo la *lex artis* y la legislación aplicable.

2.- Mala ejecución: además de la ruina funcional que constituyó su



**Foja: 1**

proyecto, el demandado ejecutó obras específicas que al poco tiempo demostraron su completa falta de seriedad y compromiso con el trabajo encargado. Los baños y habitaciones presentan problemas de humedad; el piso instalado es excesivamente irregular, dificultando el tránsito; el parquet está levantado y se ven surcos entre cada palmeta de madera; la pintura interior presenta serios problemas de calidad; y, el radier de los estacionamientos tiene importantes fisuras.

3.- Incumplió las normas urbanísticas y municipales aplicables al proyecto. Los baños no sirven, los estacionamientos no podían emplazarse en el antejardín, era inviable abrir la fachada, los anchos de las puertas no cumplen con la ley, no se proyectaron rampas para el acceso de personas con discapacidad. Transgredió el artículo 5.1.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción. No adjuntó declaración simple del arquitecto en el cual afirma que las obras se desarrollaron dando cumplimiento a lo establecido en la LGUC, en la Ordenanza y en el Plan Regulador Comunal de Vitacura. No dio cumplimiento a lo señalado en el D.S. N°50, que actualizó la Ordenanza a las normas de la Ley N°20.422 sobre Igualdad de Oportunidades e Inclusión Social de Personas con Discapacidad. Se le instó a presentar Plano de Accesibilidad y su correspondiente memoria suscrito por el arquitecto del proyecto. Transgredió los artículos 5.1.6, 4.1.1, 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.4 de la Ordenanza, al no presentar ni siquiera el certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillado, no informar el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad del proyecto y no indicar las medidas de protección contra incendio. No definió el área de protección del canal que atraviesa la casa con la Asociación de Canalistas, en infracción al CIP N°2050/2016. No adjuntó un proyecto de pavimentación SERVIU por los accesos vehiculares, debidamente suscrito por un profesional competente. Sus planos no cumplían con lo dispuesto en los artículos 5.1.6 y 2.6.2 de la Ordenanza, pues: i) las medidas de deslindes y distanciamiento de ejes de deslindes no coincidían, al igual que la superficie bruta neta y la afecta a utilidad pública; ii) no incorporó ninguna información relativa al espacio público, debiendo haber graficado la arborización, áreas verdes, acotar rebaje de solera, señalar el acceso vehicular, los anchos de vereda, calzada, bandejón



Foja: 1

público, indicar postes de alumbrado, cámaras existentes, señalética y mobiliario urbano en general; y, iii) no verificó muros de adosamiento existentes ni indicó el detalle de permisos de edificación otorgados. No agregó ductos de extracción de gases y artefactos de climatización en cumplimiento del artículo 2.6.3 de la Ordenanza; tampoco agregó el nivel natural de terreno del vecino ni el propio; y, lo más increíble, emplazó los estacionamientos en área afecta a utilidad pública, en abierta transgresión a los artículos 35 del Plan Regulador y 2.5.8 de la Ordenanza. Por si fuera poco, la autoridad formuló observaciones a los estacionamientos, pues, aparte de estar emplazados en un lugar inadecuado, tenían obstáculos para que ingresaran los vehículos. No contempló estacionamientos de bicicletas conforme al artículo 2.4.1 de la Ordenanza; ni baños para trabajadores, según lo exigen el artículo 5.1.6 de la Ordenanza y los D.S. N° 594 de 1999 y 10 de 2010, sobre condiciones sanitarias. Finalmente, las tiendas o unidades funcionales no eran independientes entre sí, por lo que la autoridad también formuló una observación con relación a ellas.

El demandado se comprometió desde un principio a “hacer los trámites municipales para solicitar el cambio de destino de vivienda particular a servicios profesionales, siempre cumpliendo la ordenanza para destino comercial en caso de un nuevo cambio futuro”. Para cambiar el destino, el arquitecto señaló una serie de trabajos que se debían hacer en el inmueble, los que más tarde fueron objetados por la autoridad municipal y que hoy llevan a su representada a tener que demoler lo construido y reconstruir lo demolido para así dar cumplimiento a la normativa y poder destinar el inmueble al mismo fin. El hecho de que el demandado no haya siquiera patrocinado los ingresos a la municipalidad es sintomático de su falta de diligencia. En ningún momento su representada facultó al arquitecto demandado para que delegara este crucial aspecto del encargo. Cita fallo de la Corte Suprema de 27 de enero de 2009.

Conforme al artículo 1487 del Código Civil, el demandado y su Constructora deberán restituir a su mandante el total de la suma percibida por el diseño y construcción de un proyecto que ahora deberá ser destruido para que el inmueble pueda servir para el fin previsto, la que alcanza los \$29.171.397.- En caso que se estime que la restitución de lo recibido por el



**Foja: 1**

demandado no es procedente en este tipo de contratos, se demanda esta misma suma a título de indemnización de perjuicios por daño emergente. Adicionalmente, el demandado deberá indemnizar a su representada los perjuicios sufridos como consecuencia de su negligencia. Al efecto cita fallo de la Corte de Apelaciones de Santiago de 18 de octubre de 2007.

Los daños sufridos por su mandante como consecuencia de los incumplimientos del arquitecto Cummins son los siguientes:

- Un daño emergente de **\$69.431.779.-**, correspondientes al costo de las obras de demolición y reconstrucción que habrá que realizar para que puedan volver a ejecutarse las obras necesarias para que el inmueble pueda servir para el fin comercial previsto (\$56.215.205.-); del monto pagado a la revisora independiente Paulina Costas (\$1.000.000.-); de la cantidad pagada a la empresa Veka para cambiar las ventanas sugeridas por el demandado y que no sirven (\$6.285.324.-); y, del costo del nuevo proyecto eléctrico, que reemplazará al inservible sistema instalado bajo la administración del demandado (\$3.931.250.-).

- Un lucro cesante de **\$67.605.200.-**, que la actora dejó de percibir por concepto de rentas de arrendamiento de los locales comerciales durante los 13 meses transcurridos entre la fecha en que el demandado debía entregar el inmueble en condiciones de servir (12 semanas desde el 21 de noviembre de 2016 que se iniciaron las obras, es decir, el 21 de febrero 2017) y la fecha en que se proyecta que el inmueble quedará listo para tales fines, en virtud de los nuevos trabajos que se están realizando (11 de marzo de 2018).

- Un daño moral de **\$30.000.000.-** derivados del menoscabo de los derechos de la personalidad, tales como la reputación, fama, prestigio y confianza comercial, que también alcanza a las personas jurídicas como su representada. Tras la entrega del demandado de su ruina funcional, su representada debió tener cerrado un inmueble en una calle de alto flujo, lo que le ocasionó un desprestigio. Para revertir la mala imagen que se proyectaba al mantener cerrado un inmueble recién remodelado, la actora instaló un panel de madera por todo el contorno de la casa, en el cual se ejecutaron intervenciones artísticas.

**Solicita en definitiva:** Se resuelva el contrato entre las partes; se



**Foja: 1**

condena a los demandados a restituir a la demandante la suma de \$29.171.397.- o pagar la misma suma a título de indemnización de perjuicios por daño emergente; se condene a los demandados a pagar a la demandante una indemnización de perjuicios de \$167.036.979.-; que las sumas a que se condene pagar de conformidad a lo solicitado deban pagarse reajustadas, de acuerdo a la variación que experimente el IPC entre la fecha de la notificación de la demanda y el pago efectivo, o con el reajuste que el tribunal estime prudente de acuerdo al mérito del proceso; que dichas sumas deban pagarse con los intereses corrientes que corresponda aplicar para operaciones reajustables en moneda nacional, desde la fecha de la notificación de la demanda hasta el pago efectivo; con costas.

En subsidio, deduce demanda de indemnización de perjuicios, fundada en los mismos antecedentes de hecho y derecho expuestos, los que da por reproducidos en función del principio de economía procesal; y, adicionalmente en virtud de lo establecido en el artículo 1553 del Código Civil que autoriza expresamente al acreedor, frente al incumplimiento de una obligación de hacer, a optar por demandar directamente los perjuicios resultantes de la infracción del contrato. De esta manera, para el improbable evento que se estime que no procede la resolución del contrato y se rechace la demanda intentada, en forma subsidiaria deduce directamente la indemnización de perjuicios.

Estos daños son:

- Daño emergente por \$98.603.176.-, correspondientes al total de lo pagado a los demandados por el diseño y construcción de una obra que no servía para el fin previsto; más el costo de demolición y reconstrucción del inmueble a efectos de que pudieran ejecutarse en él los trabajos necesarios para que el inmueble sirva realmente para el fin comercial previsto; más el costo del cambio de los ventanales sugeridos por el demandado; más la cantidad pagada a la revisora independiente Paulina Costas; más el costo de reemplazar el inservible sistema eléctrico instalado bajo la administración del demandado.

- Lucro cesante por \$67.605.200.-, que la actora dejó de percibir por concepto de rentas de arrendamiento de los locales comerciales durante los 13 meses transcurridos entre la fecha en que aquel debía entregar el





**Foja: 1**

inmueble en condiciones de servir (12 semanas desde el 21 de noviembre de 2016 que se iniciaron las obras, es decir, el 21 de febrero 2017) y la fecha en que se proyecta que el inmueble quedará listo para tales fines, merced a los nuevos trabajos que se están realizando (11 de marzo de 2018).

- Daño moral de \$30.000.000.- derivados del menoscabo de los derechos de la personalidad, tales como la reputación, fama, prestigio y confianza comercial, que también alcanza a las personas jurídicas como su representada. La procedencia del daño moral que se reclama fue expuesta en la demanda principal, la que reproduce en razón del principio de economía procesal.

Solicita se declare que los demandados incumplieron el contrato celebrado con la actora; se les condene a pagar a la demandante una indemnización de perjuicios de \$196.208.376.- reajustada de acuerdo a la variación que experimente el IPC entre la fecha de la notificación de la demanda y el pago efectivo; con intereses corrientes desde la fecha de la notificación de la demanda hasta el pago efectivo; con costas.

En presentación de 20 de abril de 2018, los demandados **contestaron** la demanda principal y subsidiaria, solicitando su rechazo, con costas. El relato de la actora respecto de lo ocurrido contiene graves omisiones y tergiversaciones, propias de una relación acomodada para fundamentar falsas alegaciones y que su parte esclarecerá. Efectivamente la relación contractual entre las partes nació a partir de la necesidad de la actora de renovar un inmueble de su propiedad ubicado en calle Luis Pasteur N°6.368, comuna de Vitacura, para lo cual contactó a don Cristián Cummins a fin que se desempeñara como constructor, proporcionando un diseño de construcción y un presupuesto. Luego de una reunión entre las partes, este último envió una lista de trámites, trabajos y mejoras que proyectaba en el inmueble, vía correo electrónico el 19 de octubre de 2016. El 25 de octubre del mismo año, don Osvaldo Romo Figueroa, representante y abogado de la demandante, manifestó su conformidad con los trabajos propuestos y su representado le señaló el mismo día que los pasos a seguir eran la realización de un proyecto concreto de remodelación, un presupuesto por los trabajos proyectados, la definición de una forma de trabajo, forma de pago y fechas, y la firma de un contrato sencillo. Aprobado el plan de acción



**Foja: 1**

por la actora, el 9 de noviembre de 2016, envió lista de trabajos y un presupuesto, dividido en partidas, que contemplaba, entre otras, trabajos exteriores de demolición, trabajos exteriores de mejoramiento y remodelación, exteriores de pintura, de desarme y demolición. Los honorarios de su representado pactados por las partes para este diseño de remodelación fue de 50 UF, de los cuales solo se pagaron 30 UF mediante depósito en la cuenta corriente personal del señor Cummins. El mismo día que se le envió el presupuesto a la demandante, ella misma -por medio de sus representantes- decidió iniciar los trabajos, sin permisos de edificación y con el pleno conocimiento de los riesgos que esto conllevaba, en su calidad de contratante experto en materia inmobiliaria y de construcción. Ello queda reflejado con el hecho de que el último pago a su parte -según consta del presupuesto aprobado- estaba supeditado a la recepción municipal de la obra (trámite administrativo del cual su parte no era responsable). Por ende, la actora asumió el riesgo de ejecutar los trabajos sin los permisos y con pleno conocimiento de los inconvenientes a que se exponía. Luego, durante noviembre y diciembre de 2016, se llevaron a cabo diversas modificaciones al plan de trabajo original, propuestas principalmente por el señor Osvaldo Romo.

En febrero de 2017, su representado, analizando las diversas modificaciones que solicitaba el señor Romo y sin haber pronunciamiento de los órganos administrativos respecto a las solicitudes de cambio de destino del inmueble, diligentemente se contactó con el arquitecto José Miguel Canales para que tomara a su cargo la arquitectura del proyecto y los permisos de edificación. Lo anterior se le comunicó a la actora el 26 de febrero de 2017, mediante correo electrónico, en el que el señor Canales manifiesta lo siguiente: *“El Sr. Cristian Cummins, que a efectos de recepción final, será quien figurará como constructor o supervisor de la obra, me contrató para realizar solicitud de permiso de obra y posterior recepción final, como arquitecto proyectista y calculista, para la alteración en edificio existente (con cambio de destino de vivienda a comercio) ubicado en Av. Luis Pasteur 6368, comuna de Vitacura”*. En efecto, a partir del marzo de 2017, la contraparte comenzó a pagar directamente a dicho arquitecto para la obtención de los permisos municipales y fue este último quien finalmente



**Foja: 1**

ingresó el permiso de obra a la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Vitacura firmando como arquitecto del proyecto. Nueva demostración del obrar recurrente de la actora en este caso: decidió ingresar el proyecto sin esperar las observaciones municipales, con conocimiento claro de lo que esto podía generar. Luego, habiéndose cumplido el plazo para que la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Vitacura realizara las indicaciones al permiso señalado, se verificó una reunión con el encargado de esta materia en dicho organismo, don Sergio Nazal, en la cual se pudo avanzar con la tramitación del permiso de obra pero ya se vislumbraba un problema con los estacionamientos del inmueble, que no podían ubicarse en el antejardín. Ante esto, el señor Canales, en su calidad de arquitecto del proyecto, escribió al señor Nazal fundamentando que si podían ubicarse en aquel lugar. Frente a esta situación, la actora decidió contratar a la revisora independiente doña Paulina Costas para que se ocupara desde ese momento en adelante como la revisora del proyecto e incluso las partes -Santa Carmen y su representado- estuvieron de acuerdo en descontar el \$1.000.000.- incluido en el presupuesto original para la presentación (no elaboración ni tramitación) de la solicitudes administrativas de edificación como parte del pago que recibiría la señora Costas. En virtud de lo anterior, el 20 de abril de 2017, su representado escribió a don Osvaldo Romo confirmando lo expuesto y dando cuenta que su gestión había terminado, a lo cual el señor Romo respondió expresa y textualmente: *“Te agradezco toda tu ayuda porque quedé muy contento con la casa”*. Por lo tanto, queda en evidencia del tenor de estas conversaciones que la relación contractual entre su representado y la actora terminó satisfactoriamente para esta última, por cumplimiento íntegro y perfecto de las obligaciones que asumió su mandante: constructor, no arquitecto. Por eso constituyó una gran sorpresa que posteriormente don Osvaldo Romo haya imputado defectos del inmueble al demandado, vía correo electrónico primero, y luego haya entablado las presentes demandas.

Omisiones inexcusables en el relato de los libelos: como se sostuvo, la demandante omitió mencionar diversos elementos del vínculo que obligacional que la ligó con su parte.



Foja: 1

En primer lugar, prescindió indicar que el rol que el demandado iba a cumplir en la obra (renovación) era como constructor y no como arquitecto. Sabe la contraria, con su dilatada experiencia en el rubro, que son encargos completamente diversos. Lo anterior se comprueba mediante el correo precitado de 26 de febrero del año 2017, en el cual el señor Canales asume como arquitecto responsable y encargado del cambio de destino. Sorprende en este punto que la demandante haya imputado a su representado haber actuado sin su autorización para designar al señor Canales como arquitecto responsable, olvidando para su conveniencia que esto se comunicó a dicha empresa y fue el mismo Osvaldo Romo quien le pagó directamente al señor Canales por sus servicios.

En segundo lugar, olvida mencionar que don Osvaldo Romo, por la actora, tomó la decisión de iniciar los trabajos a los pocos días de manifestar su conformidad con el presupuesto que le remitió su parte, sin la aprobación previa del proyecto por parte de la Dirección de Obras Municipales respectiva y asumiendo, por ende, el riesgo que ello conllevaba, todo para terminar lo antes posible las obras.

En tercer lugar, dentro del presupuesto referido y respecto al cambio de destino, solo se incluyó la presentación administrativa de las distintas solicitudes necesarias para ello. En ninguna parte su representado aparece obligado a la elaboración, tramitación o gestión de esos permisos, como erradamente relató la demandante. La sola referencia de presentación de las solicitudes se refleja en el valor presupuestado para tal diligencia, que ascendía a solo \$1.000.000.-, en circunstancias que es un hecho público y notorio que por la tramitación completa de dichas autorizaciones se pactan honorarios ampliamente superiores. Su parte fue contratada como constructor y nada más; el hecho que su profesión sea la de arquitecto, en este caso, es total y absolutamente irrelevante.

En cuarto lugar, se equivoca la demandante al señalar que la Constructora Cristián Cummins Limitada E.I.R.L. formó parte de la relación contractual en este proyecto de renovación. En efecto, el señor Cummins con la actora siempre actuó como persona natural- los pagos se hicieron a su cuenta personal- y, por ende, la Constructora carece de legitimación pasiva.



Foja: 1

En quinto lugar, omitió el demandante referirse a que la gestión de su representado se encuentra terminada, a plena y entera satisfacción suya, lo que se comprueba con el correo precitado de 20 de abril de 2017, en el que el señor Osvaldo Romo agradece al demandado su gestión e incluso le señala: *“Feliz de trabajar contigo la próxima vez para algo que requiera una remodelación sin la lata Municipal. Te agradezco toda tu ayuda porque quede muy contento con la casa. Ahora quiero ver que hacer bien con los permisos”*.

La relación contractual estaba y está extinguida por cumplimiento íntegro de las obligaciones, lo que es convenientemente “olvidado” por el demandante. En definitiva, el actor en su relato intentó acomodar los hechos para poder sostener su pretensión pero expuestas estas graves omisiones puede el tribunal conocer efectivamente como ocurrieron los hechos y de cómo no hubo incumplimiento alguno del contrato por parte de nuestro representado y, por ende, deben ser rechazadas las demanda de autos, con costas.

Excepciones y defensas que se oponen a la demanda principal y subsidiaria.

1.- No concurren las exigencias legales para la configuración de la responsabilidad contractual alegada en la demanda principal. Sus representados no incumplieron obligación contractual alguna, no han actuado con dolo o culpa, no han producido perjuicios a la demandante, menos aún daños que tengan como causa directa un incumplimiento convencional. La actora señala que las partes se obligaron a un contrato de construcción a suma alzada o un arrendamiento de obra aproximado, por sus características, a la compraventa de cosa futura. En virtud de este contrato “hibrido” supuestamente sus representados estaban obligados a desempeñarse como arquitectos responsables del proyecto, lo cual incorporaba todas las gestiones de tramitación administrativa respecto de la renovación encargada. Esto es completamente errado y la contraria olvidó que el rol que el demandado debía cumplir y cumplió en esta renovación era el de constructor de la obra. Lo anterior se refleja en correo electrónico de 26 de febrero del 2017 y también en el hecho de que dentro del presupuesto -que fue aprobado íntegramente por el señor Romo- respecto al



**Foja: 1**

cambio de destino, solo se incluyó la presentación administrativa de las distintas solicitudes necesarias para dicho cambio, mas no su elaboración ni tramitación.

Ahora bien, en cualquier caso y respecto al contrato de construcción -y no de arquitectura- que su parte sí celebró con la demandante, extraña profundamente que esta haya solicitado su resolución en la demanda principal, debido a que las partes dieron por terminada dicha convención, satisfactoriamente, el 20 de abril de 2017, mediante correo electrónico que el mismo señor Osvaldo Romo envió a su representado, y en el que expresa lo siguiente: *“Feliz de trabajar contigo la próxima vez para algo que requiera una remodelación sin la lata Municipal. Te agradezco toda tu ayuda porque quede muy contento con la cosa.”* Dicho correo da cuenta que el contrato terminó, de manera evidente e innegable, por cumplimiento íntegro y oportuno de las obligaciones que sí contrajo su parte. En efecto, el presupuesto se presentó por etapas y a medida que se terminaba una y se aceptaba a entera conformidad de la demandante, esta pagaba dicha etapa a su parte. Por ende y visto que no quedó ninguna deuda pendiente con su representado, necesariamente debe entenderse que todas las etapas fueron aprobadas satisfactoriamente por la actora. Es contradictoria la solicitud de declarar resuelto un contrato que ha terminado a todas luces.

Por tanto, tanto la demanda principal como subsidiaria deben rechazarse, con costas.

Además, no ha existido incumplimiento imputable del contrato por parte de sus representados y será cargo de la demandante probar la existencia de cada una de las obligaciones que imputa y el correspondiente incumplimiento culposo. El obrar diligente del presunto deudor -o la ausencia de culpa de este-, es una causal eximente de la responsabilidad contractual. Ningún reproche puede válida y legítimamente imputársele a sus representados. Cita al profesor Rodríguez Grez e indica que el deudor está obligado a un determinado grado de diligencia o cuidado, de manera que si se observa ese grado está exento de responsabilidad. En virtud de lo anterior, para determinar la responsabilidad de una parte no solo cabe tener en cuenta la conducta del sujeto, sino que también se deben tener presente las circunstancias en que dicha conducta se desplegó. Como señala Corral



Foja: 1

Talciani “no todo incumplimiento hará incurrir al deudor en responsabilidad por los daños causados, sino únicamente aquél que le sea imputable (...) La principal causa de imputación de la responsabilidad contractual, al igual que la extracontractual, es la culpabilidad, en cualquiera de sus dos formas: descuido o negligencia (culpa) o intención deliberada (dolo)”. En autos, el obrar del demandado no pudo ser más diligente, toda vez que desplegó la única conducta que se le podía exigir a un hombre medio en las mismas circunstancias: cumplir con su encargo y del cual la actora desde siempre se manifestó totalmente conforme. En razón de lo expuesto, las demandas interpuestas carecen de sustento.

Controvierte expresa y formalmente la existencia de todos y cada uno de los perjuicios que la demandante detalla. Es por ello que, en el improbable e hipotético evento que se estime que el contrato fue incumplido por su parte, la actora deberá acreditar, de forma fehaciente, su naturaleza, especie y monto.

i.- Inexistencia de daño emergente.

El artículo 1558 del Código Civil exige que los perjuicios sean consecuencia inmediata y directa de no haberse cumplido con la obligación y además consistir en daños reales y efectivos (y no meramente hipotéticos y eventuales); corresponder a una consecuencia directa y necesaria de los presuntos hechos ilícitos de su parte; y, en todo caso, ser cabal e íntegramente probados por la demandante. Por lo anterior, controvierte y rechaza todos y cada uno de los conceptos y montos demandados a título de perjuicios. Como lucro cesante, el actor solicita una indemnización de más de 67 millones de pesos ya que supuestamente dejó de percibir rentas de arrendamientos de los locales comerciales suma que obedece a parámetros antojadizos que no se condicen con la realidad. Y en cuanto al daño moral, si bien parte de la jurisprudencia nacional ha fallado a favor de la titularidad activa de las personas jurídicas para obtener una compensación por los daños morales, este no es un criterio asentado y uniforme en los tribunales superiores de justicia. Si se acepta dicha hipótesis, en autos no se ha cumplido con las exigencias que la jurisprudencia ha establecido para su procedencia, a saber, (i) demostrar que ha existido una lesión a la imagen de la empresa; y, (ii) acreditar, de una manera real y



**Foja: 1**

cierta, las consecuencias económicas en que se ha traducido ese desprestigio, excluyendo aquéllos que son meras conjeturas o posibilidades. Y la actora no ha explicado ni detallado de qué manera se ha afectado la reputación de la persona jurídica y como trascendió ello en la situación económica de la empresa. Sus alegaciones no pasan de referirse a una supuesta lesión en su reputación comercial, sin explicar siquiera cómo se llega al monto de 30 millones de pesos que solicitan por este supuesto desprestigio. Solo comenta una supuesta ruina funcional del inmueble, que según ella se debe al trabajo de su representado, lo que se tradujo en que debió tener cerrado un inmueble en una calle de alto flujo, lo que le habría ocasionado un desprestigio.

En cualquier evento, la contraria deberá probar la causalidad entre el presunto e inexistente incumplimiento y el daño emergente, pues de lo contrario estos supuestos daños no son indemnizables. El artículo 1558 del Código Civil exige que los perjuicios sean una consecuencia inmediata y directa de no haberse cumplido con la obligación. De los hechos del libelo no es posible dar por establecida una relación de causalidad jurídicamente relevante entre los perjuicios que alega la demandante y la conducta que se le atribuye a ambos demandados.

En subsidio, falta de legitimación pasiva de Constructora Cristian Cummins Limitada E.I.R.L. ya que no se encuentra vinculada a esa relación jurídica, y por ende no existe relación procesal que la una con la acción interpuesta por la actora: el único contrato celebrado (y que terminó satisfactoriamente), se celebró con el demandado don Cristián Cummins como persona natural.

En presentación de 2 de mayo de 2018, la demandante evacuó la **réplica**, refutando cada una de las consideraciones en que la contraria sustenta su contestación. Respecto de la E.I.R.L., ésta fue parte de la relación contractual con su mandante, en la que el arquitecto demandado actuaba indistintamente como persona natural o a través de su Constructora. Así, el señor Cummins dirigió múltiples correos electrónicos a su mandante desde la casilla de su empresa, [cumminsyncia@gmail.com](mailto:cumminsyncia@gmail.com); e, incluso, en correo de 14 de noviembre de 2016, solicitó que los pagos se efectuaran en la cuenta corriente de su E.I.R.L. Resulta completamente





**Foja: 1**

contrario a la buena fe contractual pretender que se ponga a resguardo el patrimonio de esta E.I.R.L., arguyendo que el contrato de diseño y construcción que se celebró con su mandante solo ligó al señor Cummins como persona natural, y no también a la E.I.R.L. que este constituyó, precisamente, para ese giro. Respecto a las obligaciones que asumió el arquitecto, llama la atención las gravísimas contradicciones y absurdos en los que incurrió en su intento por reducir su función profesional a la de un mero constructor. Este, inmediatamente después de afirmar que se le contrató solo para que actuara en dicha calidad, reconoció que proporcionó al efecto un “diseño de construcción y un presupuesto”. La arquitectura, de acuerdo a la segunda acepción del Diccionario de la Real Academia Española, significa, precisamente, “diseño de una construcción”. Resulta contradictorio que un arquitecto niegue que se desempeñó como tal y al mismo tiempo, reconozca que envió un “diseño de construcción”. Un constructor podrá elaborar presupuestos, cronogramas o tablas Gantt de una construcción, pero el diseño de la misma, por definición, corresponde al arquitecto. El demandado diseñó el proyecto que luego ejecutó, elaborando planos de arquitectura, elevaciones y otros instrumentos propios de un profesional de la arquitectura. Además, la boleta de honorarios N°145 de 30 de diciembre de 2016 que emitió a su representada por la suma de \$24.390.497, se extendió bajo la glosa “asesorías inmobiliarias y honorarios por proyecto de arquitectura”. Adicionalmente, firmaba todos los correos electrónicos como arquitecto, además de extender instrumentos tributarios en calidad de tal.

Por otra parte, el hecho de que el demandado haya contactado, meses después del diseño e inicio de la construcción del proyecto, a otro profesional para que se encargara de los trámites municipales, en modo alguno lo releva de su responsabilidad como arquitecto. Aquel delegó parte de sus funciones en José Miguel Canales, presentándolo como arquitecto del proyecto frente a la autoridad municipal. Sin embargo, ello no produjo como efecto que el demandado dejara de responder de sus obligaciones como arquitecto y constructor del proyecto respecto de su contraparte en el contrato de autos. Esa jamás fue la intención común de los contratantes. El demandado, además, reconoce que fue él quien contrató al arquitecto



**Foja: 1**

Canales solo para el trámite municipal, razón por la cual aquel nunca dejó de ser el arquitecto de la obra para su mandante y nunca llegó a tener una relación contractual con este. Así, por ejemplo, en correo de 18 de marzo de 2017, Cristián Cummins se refiere al señor Canales como “el de trámites y permisos”, mientras que en otro reconoce que es arquitecto solo “para efectos” de municipalidad. En consecuencia, resulta completamente contrario a la intención de las partes y a la buena fe que el demandado pretenda eludir su responsabilidad de arquitecto del proyecto; y, peor aún, que intente endilgarle tal responsabilidad al señor Canales.

Es absolutamente falso que las demandadas no hayan asumido la obligación de tramitar los permisos y, en concreto la recepción definitiva, en la Dirección de Obras Municipales de Vitacura. Ello queda de manifiesto, por ejemplo, en correo electrónico de 18 de octubre de 2016, en el cual el señor Cummins describe los trámites que había que realizar para cambiarle el destino al inmueble y que pudiera servir para locales comerciales. Al día siguiente, este mismo explicó “debían hacer los trámites municipales para solicitar el cambio de destino de vivienda particular a servicios profesionales, pero al mismo tiempo cumpliendo con la ordenanza para destino comercial en caso de un nuevo cambio futuro. Sobre todo para la factibilidad de obtención de la patente comercial, se requieren de algunos cambios prácticos”. Y luego, el 9 de noviembre de 2016, presentó a Osvaldo Romo un presupuesto de los trabajos que debían realizarse conforme a su diseño del proyecto, destacando en dicho presupuesto la partida de la recepción municipal de las obras. Resulta absurdo pretender que la partida relativa a la recepción municipal que el señor Cummins incluyó en su presupuesto se restringía a la mera presentación de los instrumentos y no abarcaba el resultado consistente en la obtención de la recepción municipal. La pretensión de la contraria importa una grave desnaturalización del contrato celebrado y de la función del arquitecto y constructor de un proyecto para uso comercial. La contraria, en un último intento por eludir su evidente responsabilidad, alega que su representada tendría la calidad de contratante experto y, además, que asumió los riesgos de empezar a construir sin permiso de edificación. Sobre el particular, se advierte, en primer lugar, que la actora no es una empresa inmobiliaria que realice negocios en el rubro a



**Foja: 1**

gran escala. Se trata de una empresa familiar que solo se dedica a las rentas de carácter residencial, siendo el inmueble de marras su primera incursión en el rubro comercial. En todo caso, aunque su parte pueda ser calificada como un contratante experto, ello no exime en modo alguno al señor Cummins del estricto cumplimiento de las obligaciones que asumió en virtud del contrato, y en su calidad de profesional de la arquitectura. Experta o no, la demandante contrató los servicios del demandado, para que este fuera el que se encargara del diseño y construcción del proyecto de remodelación de un inmueble a efectos de que pudiera albergar tiendas comerciales; y, la contraria no ejecutó el encargo con la diligencia debida.

Por otra parte, se advierte que es bastante frecuente que las obras de remodelación se realicen sin contar con un permiso de edificación previo. Sin embargo, contrario a lo que parecieran sugerir los demandados, con ello los mandantes asumen los riesgos de una multa o de una posible paralización de faenas, que en este caso no ocurrió, pero en ningún caso que, en definitiva, la obra diseñada y construida por un profesional experto no sirva para el fin que se previó. Así se desprende del artículo 133 de la Ley de Urbanismo y Construcción.

En cuanto a los incumplimientos imputables, su representada confió en que el proyecto diseñado respetaría la normativa sectorial aplicable y que, en consecuencia, la ejecución del mismo permitiría satisfacer la finalidad del contrato. De lo contrario, ¿para qué incurrir en los ingentes costos de ejecución del proyecto? ¿Para qué convertir un inmueble habitacional en tres tiendas que nunca podrían abrir al público? La contraria, en un forzado intento por demostrar que cumplió el contrato, alude a un correo electrónico de Osvaldo Romo, en el cual se declara “muy contento con la casa”. Sin embargo, lo que los demandados omiten es que las expresiones del señor Romo, de profesión abogado, fueron proferidas antes de que se manifestara la ruina funcional que terminó siendo el proyecto diseñado y construido por aquellos. En efecto, el correo electrónico que cita la contraria en forma completamente descontextualizada fue enviado antes de las múltiples observaciones planteadas por Dirección de Obras Municipales de Vitacura, y de los informes de la revisora independiente Paulina Costas y del arquitecto Gonzalo Martínez, que, entre



**Foja: 1**

otras cosas, daban cuenta de que los estacionamientos de las tiendas comerciales se emplazaban en una zona de cesión municipal, donde no está permitido emplazar estacionamientos. Dicho correo electrónico también fue enviado antes de los hallazgos del electricista Flavio Reyes, que informó acerca de los graves riesgos que el sistema eléctrico del proyecto construido por el demandado representaba para los futuros usuarios de las tiendas. Y, finalmente, el citado correo electrónico también fue enviado antes de que comenzaran a manifestarse otros groseros defectos constructivos, como el levantamiento del parquet, el resquebrajamiento de la losa y la filtración en los baños. En este contexto, resulta increíble que la defensa de la contraria le haya dado a esa pasajera manifestación de conformidad un carácter permanente y liberatorio.

En tercer término, las demandadas controvierten la existencia de perjuicios, lo que en efecto, se demostrará en la etapa procesal correspondiente.

En presentación de 16 de mayo de 2018, la demandada evacuó la **dúplica**. Sobre la falta de legitimación pasiva de la Constructora, la contraria ha señalado que el arquitecto demandado dirigió múltiples correos electrónicos a la contraria desde la casilla de su empresa, e incluso que en uno de 14 de noviembre de 2016, solicitó que los pagos se efectuaran en la cuenta corriente bancaria de dicha empresa. Lo anterior es completamente falso, en primer lugar, ya que el correo electrónico que aquel utilizó para intercambiar correspondencia con la actora tiene como casilla “cumminsycia@gmail.com” lo que en ningún caso corresponde a una referencia directa o específica a la Constructora. Por lo demás, el nombre de una casilla electrónica no puede ser un elemento determinante para que el nombre escrito en ella sea parte de un vínculo contractual. El señor Cummins podría tener como nombre de su casilla “Juanito Pérez” y no por eso obliga a una persona que tenga ese nombre. Respecto de la supuesta solicitud de su mandante de que los pagos se efectuaran en la cuenta corriente de la E.I.R.L., indica que en un correo electrónico de 25 de octubre de 2016, su representado le escribió al señor Osvaldo Romo pidiéndole que le depositara los 30 UF, por concepto de honorarios, en su cuenta personal del Banco de Crédito e Inversiones. En virtud de lo



Foja: 1

anterior, lo señalado por la contraria es completamente errado.

Sobre las obligaciones que asumió el arquitecto y en cuanto a las acepciones de arquitectura, olvida mencionar que su primera definición en el diccionario castellano es el “arte de proyectar y construir edificios” o también que la tercera es “conjunto de construcciones y edificios” o que por último la cuarta correspondería a “estructura lógica y física de los componentes de una computadora”. La demandante intenta acomodar el diccionario español para su conveniencia y, por lo demás, los distintos significados que pueda tener una palabra en ningún caso pueden sobreponerse a la intención que tenían las partes al momento de contratar y a lo que específicamente dialogaron. En efecto, recuerda nuevamente a la contraria el contenido del correo electrónico de 26 de febrero de 2017 en el que el señor Canales -arquitecto del proyecto- manifiesta lo siguiente al señor Romo: *“El Sr. Cristian Cummins, que a efectos de recepción final, será quien figurará como constructor o supervisor de la obra, me contrató para realizar solicitud de permiso de obra y posterior recepción final, como arquitecto proyectista y calculista, para la alteración en edificio existente (con cambio de destino de vivienda a comercio) ubicado en Av. Luis Pasteur 6368, comuna de Vitacura”*. También que ellos mismos pagaron directamente al arquitecto señor Canales para la obtención de los permisos. Sobre la boleta de honorarios que diría “asesorías inmobiliarias y honorarios por proyecto de arquitectura” es una mera referencia para fines tributarios y en ningún caso determinante y superior al tenor literal de lo pactado y la intención de las mismas partes. Por último, respecto de la firma del demandado en sus correos electrónicos es insólita la escasez de recursos que tiene la contraria para intentar fundamentar sus alegaciones, claramente lo que se firme en un correo no se debe considerar respecto a un contrato en particular. Es indudable que su representado es de profesión arquitecto, pero de eso no se sigue que en todos los contratos que pacte que se va a desempeñar con aquel rol: de hecho, y la contraria lo sabe bien, se dedica a la construcción y en esa calidad fue contratado y en ninguna otra.

Sobre la obligación de tramitar los permisos y la recepción definitiva dentro del presupuesto, solo se incluyó la presentación administrativa de las distintas solicitudes necesarias para dicho cambio. En ninguna parte de



**Foja: 1**

dicho presupuesto su parte aparece como obligada a la elaboración, tramitación o gestión de esos permisos. La sola referencia de presentación de las solicitudes se refleja en el valor presupuestado para tal diligencia, que ascendía a solo un millón de pesos, en circunstancias que es un hecho público y notorio que por la tramitación completa de esas autorizaciones se pactan honorarios ampliamente superiores.

Sobre la calidad de contratante experto y los riesgos asumidos por la actora, la contraria señaló que no son una empresa inmobiliaria que realice negocios a gran escala sino que más bien una familiar, siendo el inmueble de autos su primera incursión en el rubro comercial. Lo anterior es contradictorio a lo señalado en su demanda, ya que señalaron, expresa y textualmente, ser una sociedad que se dedica “fundamentalmente a la inversión en activos inmobiliarios que generan una rentabilidad periódica y estable”; por ende cabe preguntarse en cuál escrito están diciendo la verdad: evidentemente la actora es contratante experta en materia inmobiliaria y de construcción; basta revisar su razón social. Además, aun cuando la demandante no detentara la calidad de contratante experto, de todas formas, libre y voluntariamente, optó por correr dos grandes riesgos en el presente negocio que debe asumir y no puede pretender eludir a estas alturas. El mismo día que se le envió el presupuesto, ella -por medio de sus representantes- decidió iniciar los trabajos, sin permisos de edificación y con el pleno conocimiento de los riesgos que esto conllevaba. En segundo lugar, decidió ingresar el proyecto a la Dirección de Obras Municipales de Vitacura, donde el señor Canales firma como arquitecto del proyecto, sin esperar las observaciones municipales con el riesgo que aquello conlleva. Por último, en su réplica, ellos mismos han indicado que estaban contestes de aceptar multas, paralización de faenas u otra sanción en virtud de los riesgos a los cuales ellos optaron, lo cual refleja la negligencia (o a lo menos la temeridad) con la cual la contraria se conduce en sus negocios, conducta que ciertamente debe asumir y no intentar traspasársela a mi parte.

Sobre los supuestos incumplimientos imputables y el contrato terminado, las partes dieron por terminado el contrato de construcción que los unía, satisfactoriamente, el 20 de abril de 2017, mediante correo electrónico que el mismísimo Señor Osvaldo Romo le envió a su



**Foja: 1**

representado. El presupuesto se presentó por etapas y a medida que se terminaba una y se aceptaba a entera conformidad de la demandante, esta última pagaba esa etapa a su parte. Por ende no quedó ninguna deuda pendiente. Sobre los perjuicios no los detalla y omite explicar cómo llega a la cifra demandada.

El 11 de junio de 2018 se llevó a efecto comparendo de conciliación, el que no prosperó.

Por resolución de 20 de junio de 2018, se recibió la causa a prueba.

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

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que el abogado Osvaldo Romo Figueroa, en representación de la Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Santa Carmen SpA, demanda en juicio ordinario a don Cristián Cummins Sotomayor por sí y en representación de Constructora Cristián Cummins E.I.R.L., solicitando como acción principal que se resuelva el contrato de construcción de obra menor y se le restituya lo pagado ascendente a \$29.171.397.-, o como daño emergente, más indemnización de perjuicios que desglosa en: a) daño emergente por \$69.431.779.- b) lucro cesante por \$67.605.200.-; y c) daño moral por \$30.000.000.- más reajustes, intereses y costas.

En subsidio, solicita la misma indemnización de perjuicios por incumplimiento contractual.

Fundamenta su pretensión en haber contratado a los demandados para el diseño y ejecución de trabajos de remodelación de un inmueble con el objeto de dejarlo apto para destinarlo a locales comerciales, finalidad que no logró porque las obras no cumplían, e incluso transgredían, la normativa urbanística para el cambio de destino y los trabajos quedaron mal ejecutados.

**SEGUNDO:** Que el demandado don Cristián Cummins Sotomayor opuso la excepción de falta de legitimación pasiva de la empresa de su mismo nombre; y respecto del fondo señala que aun cuando es arquitecto, fue contratado solamente como constructor para ejecutar un diseño ya previsto por la sociedad dueña del bien, quien siendo experta en el área



Foja: 1

decidió iniciar los trabajos sin la obtención previa de los permisos, de manera que ello no era de su responsabilidad. Niega que hubiere incumplimientos y estima improcedente la solicitud de resolución del contrato, pues este terminó y las obras fueron entregadas a satisfacción del mandante. Rechaza además que existan perjuicios.

TERCERO: Que no se encuentran discutidos los siguientes hechos:

- a) Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Santa Carmen SpA encargó a Cristián Cummins Sotomayor la remodelación de una casa, ubicada en la comuna de Vitacura, transformándola en 3 locales comerciales.
- b) Cristián Cummins Sotomayor es arquitecto y tiene una empresa IERL
- c) Las obras fueron acordadas a fines de octubre de 2016 y entregadas a fines de abril de 2017.
- d) Dichas obras se pagaron, salvo lo relativo a una suma destinada a la obtención de los permisos municipales.

CUARTO: Que entonces se mantienen como controvertidos, si el demandado fue contratado como persona natural o también su empresa; si el encargo contemplaba la tramitación y obtención de los permisos, en la afirmativa, las razones para que ese objetivo no fue alcanzado; y si las obras estuvieron mal ejecutadas.

QUINTO: Que el artículo 1698 del Código Civil establece que “Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta”.

SEXTO: Que el demandante allegó los siguientes antecedentes documentales:

1.- Set de correos electrónicos, entre don Cristián Cummins ([cumminsycia@gmail.com](mailto:cumminsycia@gmail.com)) y don Osvaldo Romo, entre el 19 de octubre y el 27 de octubre de 2016:

a) **19/10/16** demandado remite al segundo una lista de los trámites, trabajos y mejoras que proyecta para la casa de Luis Pasteur, detallando los ítems: **1. Cambio de destino:** “Sse deben hacer los trámites municipales para solicitar el cambio de destino de vivienda particular a servicios profesionales, pero al mismo tiempo cumpliendo la ordenanza para destino comercial en caso de un nuevo cambio futuro. Sobre todo





Foja: 1

para factibilidad de obtención de la patente comercial, se requieren algunos cambios prácticos.

2. Trabajos exteriores: demoler muro y retirar reja de antejardín, sacar y retirar plantas, árboles y raíces del antejardín, rebaje de solera, radier estacionamientos, posible extensión eléctrica para iluminación exterior, pintura de fachada muros y rejas, tratamiento cubierta techo y revisar filtraciones, levantar muro en terraza posterior, reponer vidrios rotos, propuesta de modificación de fachada manteniendo el carácter pero logrando una imagen más corporativa.

3. Trabajos interiores: demoler tabique acceso, retirar muebles de cocina, retirar cerámica piso y muro en cocina, nuevo piso parquet en cocina, reparar, pulir y vitrificar parquet, pulir y sellar piso baldosa, retirar papel tipo corcho, arranque de agua y alcantarillado para kitchenette, cambiar artefactos de baño visita, modificar closet para nuevo lugar de archivos, demoler muro divisorio entre dormitorios 2 y 3, empastar muros y pintar, revisar puertas y pintar, propuesta pilastra moldura puertas y guardapolvos.

b) 24/10/16 demandado indica: “Los siguientes pasos para seguir avanzando son: 1.- Hacer un proyecto concreto de la remodelación: planos, EETT, cubicación y descripción de cada punto, etc. (valor UF 50); 2.- presentar un presupuesto por los trabajos proyectados; 3.- definir forma de trabajo, forma de pago y fechas; 4.- firmar un contrato simple”.

c) 24/10/16 respuesta de Osvaldo Romo: “(...) Inicialmente son 50 UF. Cuánto son los honorarios de las siguientes etapas?”

d) demandado contesta: “(...) Las otras etapas no tienen costo. Pero es imposible pasar a las otras etapas sin definir previamente pues se debe presupuestar sobre algo en concreto y definido, sobre un proyecto aprobado con generalidades, detalles y metrajes”.

e) 25/10/16 Osvaldo Romo señala “Perfecto. Apruebo el presupuesto (...)”

d) misma fecha demandado solicitó “Deposítame UF 30 en mi cuenta” y remitió al primero los datos de su cuenta personal.

2.- Set de correos electrónicos entre don Cristián Cummins, don Bito Feris, interiorista y decorador ([bitoferis@gmail.com](mailto:bitoferis@gmail.com)) y don Osvaldo



C-2680-2018

Foja: 1

Romo, de 7/11/16, en el cual aquel les remite una serie de detalles a definir en conjunto y coordinan una reunión.

3.- Set de correos electrónicos entre don Cristian Cummins y don Osvaldo Romo:

a) 9/11/16, en que el demandado señala: “Te adjunto: 1. Presupuesto por los trabajos de remodelación casa Luis Pasteur; 2. Plano esquemático de la remodelación. El presupuesto está detallado por partida y cada partida por unidad. Esto permite que sea fácil de actualizar en caso de cambios. También está definido un plazo y se propone una forma de pago (...)”. Adjunta los documentos “plantas y elevaciones para remodelación” y “presupuesto”. Este último documento arroja un total de \$19.071.497.- y un plazo de los trabajos a contar del inicio de las obras de 12 semanas. Conforme a los ítems siguientes:





PROYECTO	REMODELACIONN CASA LUIS PASTEUR				
PROPIETARIO	OSVALDO ROMO				
UBICACION	LUIS PASTEUR 6368				
FECHA	8 NOV. 2016				
CONTENIDO	PRESUPUESTO				
<b>1 Cambio de destino:</b>					
1.1	Presentar carta de solicitud de trabajos de obra menor a la Direccion de Obras Municipalidad de Vitacura				
1.2	Presentar Solicitud de Permiso de Obra Menor a la Direccion de Obras municipalidad de Vitacura				
1.3	Presentar proyecto de remodelacion ante la Municipalidad de Vitacura				
1.4	Presentar Solicitud de Cambio de Destino del Inmueble.				
1.5	Presentar Informe Favorable por parte de Revisor Independiente				\$ 1,000,000.00
<b>2 Trabajos exteriores de demolicion.</b>					
		Unidad.	Cantidad	Valor unit	Total
2.1	Demoler muro piedra antejardin	ml	7	40000	\$ 280,000.00
2.2	Retirar reja Antejardin	ml	20.4	10000	\$ 204,000.00
2.3	Retirar plantas y sacar raices de antejardin	Asignado			\$ 150,000.00
2.4	Rebajar terreno para radier estacionamiento	m2	91	2000	\$ 182,000.00
2.5	Retirar plantas jardin posterior	Asignado			\$ 50,000.00
2.6	Retiro de escombros	uni.	2	80000	\$ 160,000.00
<b>3 Trabajos exteriores de Mejoramiento y Remodelacion</b>					
		Unidad.	Cantidad	Valor unit	Total
3.1	Nuevo radier estacionamiento . 10cm. espesor ( Segun plano.)	m2	91	30000	\$ 2,730,000.00
3.2	Delineado adoquin estacionamiento. (Segun plano.)	ml	85	13000	\$ 1,105,000.00
3.3	Limpieza piedra zocalo con hidrolavadora y asido muriatico	ml	68	2000	\$ 136,000.00
3.4	Nueva reja entre casa y medianero norte	ml	4	50000	\$ 200,000.00

3.5	Nuevo pasamanos acceso en fierro redondo 40mm diametro.	Asignado			\$ 178,000.00
<b>4 Trabajos exteriores de Pintura</b>					
		Unidad.	Cantidad	Valor unit	Total
4.1	Pintar fachadas exteriores 2 manos esmalte al agua. Zipa.	m2	155	3500	\$ 542,500.00
4.2	Pintar cubierta techo . Esmalte sintetico al agua tricolor.	m2	150	4500	\$ 675,000.00
4.3	Pintar muros perimetrales 2 manos esmalte al agua. Zipa.	m2	120	2200	\$ 264,000.00
4.4	Raspar y pintar tapacanto techo Esmalte sintetico Zipa.	ml	68	2200	\$ 149,600.00
4.5	Pintar aleros 2 manos esmalte sintetico Zipa	m2	58	3500	\$ 203,000.00
4.6	Pintar y reparar ventanas. Esmalte sintetico Zipa.	uni.	20	30000	\$ 600,000.00
4.7	Pintar fachadas visibles de ampliaciones . 2 manos esmalte agua Zipa.	m2	44.25	4500	\$ 199,125.00
<b>5 Trabajos interiores de desarme y demolicion</b>					
		Unidad.	Cantidad	Valor unit	Total
5.1	Demoler tabique acceso y parchar muros y cielo	m2	4	30000	\$ 120,000.00
5.2	Demoler viga cielo entre living y comedor para unir los cielos.	ml	1	50000	\$ 50,000.00
5.3	Retirar muebles de cocina	Asignado			\$ 70,000.00
5.4	Picar y retirar ceramicas de muro y piso en cocina	m2	52	3000	\$ 156,000.00
5.5	Retirar alfombras, guardapolvos y papel mural	Asignado			\$ 100,000.00
5.6	Retirar interior y puertas de closet	uni.	4	20000	\$ 80,000.00
5.7	Demoler muro divisorio entre dormit. 2 y 3.	m2	8.5	30000	\$ 255,000.00
5.8	Modificar muro closet dormitorio 2 segun plano	m2	4	60000	\$ 240,000.00
5.9	Modificar y ampliar bano closet corredor segun plano	Asignado			\$ 140,000.00
5.11	Modificar y agrandar bano ventana cocina segun medidas plano	m2	4	50000	\$ 200,000.00
5.12	Retirar baldosa baño visita para midificar alcantarillado y agua	Asignado			\$ 60,000.00
5.13	Retirar ceramica muros baño visita. Dejar listo para papel mural	m2	13	10000	\$ 130,000.00
5.14	Retiro de escombros	uni.	1	80000	\$ 80,000.00
<b>6 Trabajos interiores de mejora y remodelacion</b>					
		Unidad.	Cantidad	Valor unit	Total
6.1	Nuevo piso parque cocina	m2	13.5	25000	\$ 337,500.00
6.2	Reparar , parchar , pulir y vitrificar parque living/comedor	m2	35	20000	\$ 700,000.00
6.3	Pulir y vitrificar parque dormitorios 2 y 3	m2	17.5	10000	\$ 175,000.00
6.4	Reparar, parchar , pulir y vitrificar parque dormitorio 1	m2	13	20000	\$ 260,000.00



6.5	Pulir y sellar baldosas corredor y baños	m2	30	15000	\$	450,000.00
6.6	Nuevos guarda polvos pintados	ml	98	4000	\$	392,000.00
6.7	Nueva conexión de agua y desague para kitchenet	asignado			\$	80,000.00
6.8	Nuevo piso parque baño viciata	m2	2	25000	\$	50,000.00
6.9	Nuevo espejo en baño 2 40x50	uni.	1	20000	\$	20,000.00
6.11	Nueva puerta de acceso en acero	uni.	1	300000	\$	300,000.00
6.12	Modificar ventana fachada ex/cocina	uni.	1	280000	\$	280,000.00
6.13	Modificar ventana sector kitchenet para hacer puerta y salir a jardín	uni.	1	200000	\$	200,000.00
6.14	Reinstalar puertas .Concidera bisagra bronceada DAP, NO cerradura.	uni.	8	60000	\$	480,000.00
<b>7</b>	<b>Trabajos interiores de pintura</b>					
		Unidad.	Cantidad	Valor unit		Total
7.1	Puertas interiores. Raspar y empastar. Pintar esm. Sint. 2 manos	Uni.	7	30000	\$	210,000.00
7.2	Empastar muros interiores. Pasta Tajamar F15	m2	108	3000	\$	324,000.00
7.3	Pinata muros interiores . Esmalte al agua 2 manos. Zipa.	m2	108	3500	\$	378,000.00
7.4	Pintar cielo interior. Latex 2 manos. Zipa	m2	140	3000	\$	420,000.00
<b>8</b>	<b>Proyecto electricidad e iluminacion</b>					
		Unidad.	Cantidad	Valor unit		Total
8.1	Focos embutidos en radier para iluminacion comercial. (segun plano)	uni.	9	39000	\$	351,000.00
8.2	Focos led 25w en postes para seguridad (segun plano)	uni.	2	53000	\$	106,000.00
8.3	Arranque nuevos enchufes segun plano propuesto por el diseñador .	uni.	15	30000	\$	450,000.00
8.4	Reemplazo teclado y enchufes existentes. Schneider linea Iridium.	uni.	15	8000	\$	120,000.00
8.5	Arranque luz en cielo	uni.	1	15000	\$	15,000.00
8.6	Instalacion foco embutido dicroico en cielo. (NO concidera foco)	uni.	20	15000	\$	300,000.00
<b>9</b>	<b>Otros gastos</b>					
9.1	Traslados y fletes	asignado			\$	250,000.00
						VALOR
						\$ 17,337,725.00
						ADMINISTRACION
					10%	\$ 1,733,772.50
						<b>TOTAL</b>
						<b>\$ 19,071,497.50</b>

6.5	Pulir y sellar baldosas corredor y baños	m2	30	15000	\$	450,000.00
6.6	Nuevos guarda polvos pintados	ml	98	4000	\$	392,000.00
6.7	Nueva conexión de agua y desague para kitchenet	asignado			\$	80,000.00
6.8	Nuevo piso parque baño viciata	m2	2	25000	\$	50,000.00
6.9	Nuevo espejo en baño 2 40x50	uni.	1	20000	\$	20,000.00
6.11	Nueva puerta de acceso en acero	uni.	1	300000	\$	300,000.00
6.12	Modificar ventana fachada ex/cocina	uni.	1	280000	\$	280,000.00
6.13	Modificar ventana sector kitchenet para hacer puerta y salir a jardín	uni.	1	200000	\$	200,000.00
6.14	Reinstalar puertas .Concidera bisagra bronceada DAP, NO cerradura.	uni.	8	60000	\$	480,000.00
<b>7</b>	<b>Trabajos interiores de pintura</b>					
		Unidad.	Cantidad	Valor unit		Total
7.1	Puertas interiores. Raspar y empastar. Pintar esm. Sint. 2 manos	Uni.	7	30000	\$	210,000.00
7.2	Empastar muros interiores. Pasta Tajamar F15	m2	108	3000	\$	324,000.00
7.3	Pinata muros interiores . Esmalte al agua 2 manos. Zipa.	m2	108	3500	\$	378,000.00
7.4	Pintar cielo interior. Latex 2 manos. Zipa	m2	140	3000	\$	420,000.00
<b>8</b>	<b>Proyecto electricidad e iluminacion</b>					
		Unidad.	Cantidad	Valor unit		Total
8.1	Focos embutidos en radier para iluminacion comercial. (segun plano)	uni.	9	39000	\$	351,000.00
8.2	Focos led 25w en postes para seguridad (segun plano)	uni.	2	53000	\$	106,000.00
8.3	Arranque nuevos enchufes segun plano propuesto por el diseñador .	uni.	15	30000	\$	450,000.00
8.4	Reemplazo teclado y enchufes existentes. Schneider linea Iridium.	uni.	15	8000	\$	120,000.00
8.5	Arranque luz en cielo	uni.	1	15000	\$	15,000.00
8.6	Instalacion foco embutido dicroico en cielo. (NO concidera foco)	uni.	20	15000	\$	300,000.00
<b>9</b>	<b>Otros gastos</b>					
9.1	Traslados y fletes	asignado			\$	250,000.00
						VALOR
						\$ 17,337,725.00
						ADMINISTRACION
					10%	\$ 1,733,772.50
						<b>TOTAL</b>
						<b>\$ 19,071,497.50</b>

b) respuesta de Osvaldo Romo: “Me parece razonable el presupuesto (...)

Lo que no me queda claro es la administración, ¿ésta se suma a tus honorarios? ¿tú eres el administrador? (...)

c) respuesta del demandado: “(...) La Administración por el 10% si la realizo yo y está considerada en el total del presupuesto. Es prácticamente un presupuesto a suma alzada por 19m, pero con el detalle de las partidas para facilitar los cambios o modificaciones”.



Foja: 1

4.- Set de correos electrónicos entre don Cristián Cummins, don Bito Ferisy don Osvaldo Romo, de 14/11/16, en el cual el primero envía un set de fotos, entre otras, unas para incorporar al radier del estacionamiento, y los otros dos participantes de la cadena de correos manifiestan gustarles. 5.- Set de correos electrónicos, entre don Cristian Cummins y don Osvaldo Romo, de 14/11/16, en el cual el primero adjunta presupuesto actualizado, por un total de \$19.093.497.- Señala que este no contempla pintar vidrios y ventanas pues presupuestará instalar nuevas ventanas PVC blanco, pero sí contiene actualización de proyecto eléctrico. Y agrega “Luego de nuestro encuentro de hoy donde aceptaste el presupuesto, te comento: (...) Para este viernes, favor realizar el primer abono según contrato, ítem forma de pago, por 2 millones a la cuenta Constructora Cristián Cummins EIRL (...); - Te vuelvo a remarcar que el presupuesto considera mano de obra, material, administración y flete de los ítems considerados y descritos. Por tanto los ítems no considerados, cambios o modificaciones pueden alterar el presupuesto; - En caso de cambiar el presupuesto por cualquier motivo, yo te enviaré un mail explicando el cambio y el valor que implica para tu aprobación o desaprobación y si cambia o no el plazo de entrega. Este cambio o modificación se llevará a cabo solo si tú lo autorizas por mail (...)”.

6.- Correo electrónico, entre don Cristian Cummins y don Osvaldo Romo, de 21/11/16, en el cual el primero comenta al segundo que el presupuesto por todas las ventanas en PVC blanco y thermopanel es de \$6.154.914.-

7.- Correo electrónico, entre don Cristian Cummins y don Osvaldo Romo, de 21/11/16, en el cual el primero comenta al segundo que se definieron los siguientes cambios: no se demolerán los muros de piedra exteriores pero sí los muros del baño de visita, los que producen cambios en el presupuesto y solicita su OK. En la misma fecha el segundo da su aprobación.

8.- Correo electrónico, entre don Cristian Cummins y don Osvaldo Romo, de 22/11/16, en el que se adjunta presupuesto de ventanas al detalle y se sugiere cambiar al menos las de la fachada.



Foja: 1

9.- Set de correos electrónicos, entre don Cristian Cummins y don Osvaldo Romo, entre el **22 y 28/11/16**.

a) demandado comunica: “Vino un eléctrico y me dio un diagnóstico del estado instalaciones eléctricas. Para resumirte, están obsoletas, no cumplen con la norma y no son seguras (...)” e indica los ajustes que deben hacerse.

b) otro correo, igual fecha, demandado dice señala existen 2 alternativas para el tema eléctrico, las que enuncia con detalle y montos, solicitando se le confirme cuál se prefiere para comenzar a la brevedad. La primera de ellas, en sus palabras, implica “en resumen cambiar todo”. En la misma fecha don Osvaldo Romo responde escoger dicha opción.

c) **23/11/16**, demandado comenta las posibilidades de demolición de la chimenea y ajustes necesarios para ello, el monto al que ascienden los cambios y solicita se le dé la aprobación para proceder con ellos.

d) **24/11/16** Osvaldo Romo manifiesta su conformidad con dichos cambios.

e) **28/11/16** demandado escribe: “Favor dame la info para la Muni. Finalmente el proyecto fue cambiando y se han botado varios muros. Ya no es una remodelación solo estética. Si van los inspectores de la muni nos van a multar y pueden hasta parar la obra!! Nosotros ni siquiera hemos ingresado la solicitud de permiso y como comenté son muy lentos”.

10.- Correo electrónico, entre don Cristián Cummins y don Osvaldo Romo, de **30/11/16**, en el cual el primero escribe: “Te adjunto un último presupuesto actualizado. Vienen al final los extras aprobados. Están destacados los ya terminados. Favor abóname \$1.435.000.- lo que corresponde a los extras terminados ya que por los extras no pudimos adelantar en los otros ítems esta semana (...)”. Se adjunta el presupuesto, en cuya última página se observa: “Cambios autorizados por Osvaldo” con un abono por extras terminados de \$1.435.000.-

11.- Set de correos electrónicos, entre don Cristián Cummins y don Osvaldo Romo, **30/11/16 y 1/12/16**, en los que el primero remite opciones sobre ventanal fachada, con trabajos a efectuarse, montos. Se discute sobre los trabajos que deben hacerse ante la opción escogida. El



Foja: 1

segundo elige la opción de demoler todo, con dos pilares de acero. Se adjunta plano respectivo.

12.- Correo electrónico, entre don Cristián Cummins y don Osvaldo Romo, de 1/12/16, en el cual se adjunta planta y cubierta de cafetería, con respectivo plano.

13.- Correo electrónico, entre don Cristián Cummins y don Osvaldo Romo, de 2/12/16, en el cual se adjunta presupuesto por cambio de techo y aislación, con detalles y montos y el segundo manifiesta su conformidad con estos.

14.- Correo electrónico, entre don Cristián Cummins y don Osvaldo Romo, de 2/12/16, en el cual el demandado señala: “Abono retenido? Yo puedo financiar pero me tienes que advertir, sino me generas un inconveniente” y el segundo contesta: “desde la próxima semana mándame mail a mí y a ella porque ellos hacen los pagos. Idealmente al inicio de la semana para saber cuánto es y que te paguen por adelantado”.

15.- Correo electrónico, entre don Cristián Cummins, don Osvaldo Romo y doña Elena Figueroa ([elenaderomo@gmail.com](mailto:elenaderomo@gmail.com)), de 14/12/16, en el cual el primero indica: “Adjunto rendición de extras y presupuesto inicial. En resumen: Presupuesto original \$19.093.500.- abonos \$4.500.000.-; presupuesto extras \$4.041.000.- abonos y descuentos \$3.612.500.-. Para el viernes, favor disponer pago de \$788.500.-. De esta forma de abona el 100% de los extra a la fecha y si no hay más cambios comenzamos a regirnos por el presupuesto original (...)”.

16.- Set de correos electrónicos, entre don Cristián Cummins y don Osvaldo Romo, entre el 16 y 20/12/16, en el cual el demandado indica nuevos extras, con respectivos detalles y montos. El segundo manifiesta su conformidad, con sugerencias, agregando verá los materiales con Bito y agradeciendo la colaboración del demandado, por estimarla muy acertada.

17.- Correo electrónico, entre don Cristián Cummins, don Osvaldo Romo y doña Elena Figueroa, de 22/12/16, en el cual el primero hace un resumen de las cuentas: “1. Del presupuesto original por \$19.093.497.- se han abonado dos cuotas de \$2.000.000.- y \$2.500.000.- total \$4.500.000.- saldo presupuesto inicial \$14.593.497.-; 2.





**Foja: 1**

De los extras aprobados han abonado \$1.435.000.-, \$1.500.000 y \$788.500.-. Total abonos extras \$3.723.500.-; 3. Extras aprobados y pendientes de terminar y pagas \$974.500.- (...).”

**18.-** Correo electrónico, entre don Cristián Cummins y don Osvaldo Romo, de **3/1/17**, en el que se reenvía presupuesto de ventanas.

**19.-** Correo electrónico, entre doña Oriana Lazcano ([olazkano@vekachile.cl](mailto:olazkano@vekachile.cl)) y don Cristián Cummins, con copia a don Osvaldo Romo, de **17/1/17**, en el que ella adjunta detalle de ventanas con aperturas que le dieron en la obra y solicita confirmar para proceder con su producción.

**20.-** Correo electrónico, entre don Cristián Cummins y don Osvaldo Romo, de **19/1/17**, en el cual solicita se le transfiera \$1.000.000.- a su cuenta personal del banco BCI

**21.-** Correo electrónico, entre don Cristián Cummins y don Osvaldo Romo, de **25/1/17**, en el cual se solicita dejar cheque por \$3.000.000.- para retirar durante la mañana y se adjunta estado de cuenta.

**22.-** Set de correos electrónicos, entre don Cristián Cummins y don Osvaldo Romo, entre el **25 y 27/1/17**:

a) el primero señala: “Te adjunto planos propuesta de la nueva construcción exterior de 34 m2. Te adjunto también las EETT, estas son las especificaciones de materialidad y terminaciones para un producto terminado, pero sin los muebles (...) Este presupuesto es por obra vendida y los trabajos toman 6 semanas. Si asignas un valor de 1,5 m2 de arriendo, equivale a 1 año de arriendo aprox”.

b) el segundo realiza sugerencias y solicita una fachada “más linda, más tipo cabaña en el bosque”.

**23.-** Correo electrónico, entre don Cristián Cummins y don Osvaldo Romo, de **31/1/17**, en el que se envían 3 opciones respecto de la cafetería. Se adjuntan planos.

**24.-** Correo electrónico, entre don Cristián Cummins y don Osvaldo Romo, de **9/2/17**, en el que se adjunta propuesta de modificación de los baños, construyendo 2 en el baño “1” y costos asociados a dicha modificación. **25.-** Correo electrónico, entre don Cristián Cummins, don Osvaldo Romo y doña Elena Figueroa, de **14/2/17**, en el cual el



Foja: 1

demandado escribe: “Te adjunto un estado de cuenta actualizado para que lo revises. En resumen: Presupuesto original \$19.071.497.- Abonos \$17.635.197 Saldo \$1.436.300.-; Presupuesto Extras al día 15/02/17 \$8.477.500.- Abonos \$5.023.500.- Saldo \$3.455.000.-; Saldo total \$4.891.300.-. Luego del cheque del día 24/02/17 quedará un saldo pendiente de \$1.891.300.-

**26.-** Correo electrónico, de don José Miguel Canales ([jcanalesc@yahoo.es](mailto:jcanalesc@yahoo.es)) a don Cristián Cummins, de **28/2/17**, asunto: “Comprobante ingreso expediente alteración con cambio de destino Luis Pasteur 6.368, Vitacura y observaciones sobre rebaje de solera”, en el cual se observa: “Adjunto comprobante según asunto, además los documentos que se presentaron en la alteración con cambio de destino a excepción del formulario de solicitud y la escritura que justifica la representación legal de la propiedad. Con respecto al rebaje de solera verás en los planos que se presentaron que se gráfica, sin embargo no me permitieron presentar solicitud de rebaje junto con la alteración, por lo cual te adjunto lo que habría que presentar para el rebaje como parte de una solicitud de plano de tratamiento de espacio público (que es una modalidad que contempla este municipio), yo considero que esto debería ser un adicional. Ya que hay que realizar proyecto y planos fuera de la línea oficial actual. Planteo \$120.000.- adicionales a ser cancelados 50% para realizar trabajos y 50% una vez recibido todo (alteración + rebaje de solera con RF), espero su aprobación. Con respecto al baño que falta en el local comercial 2, comenté a la propiedad que es probable que la falta de este pueda ser observada, sin embargo que con el constructor habíamos acordado que presentaríamos así y en caso que se observará se debería proyectar”. Adjunta planos; documentos “especificaciones técnicas” y “memoria de cálculo”, firmado por José Miguel Canales como arquitecto y por don Osvaldo Romo como propietario; presupuesto informativo de alteración;

**27.-** Correo electrónico, de don Cristián Cummins a don Osvaldo Romo, de **15/3/17**, en el que señala: “Ya vi el tema municipal para lo que sería la ampliación, actual casucha. Tú puedes desarmar la casucha y hacer una nueva construcción de hasta 40m2”



Foja: 1

**28.-** Set de correos electrónicos, entre don Osvaldo Romo y don Cristián Cummins, entre el 19 y el 21/3/17:

a) el primero hace una serie de consultas y observaciones al segundo, especialmente en lo relativo al número de los estacionamientos y tablas del techo. Además, le pregunta sobre el nuevo local comercial y su presupuesto para saber si está dentro del rango de precio que está dispuesto a invertir.

b) respuesta de 20/3/17, el demandado aclara dichas consultas, señalando no se perdió un estacionamiento, sino que están aquellos que se habían previsto y se puede sumar un décimo si se corre el medidor. Además, respecto de la nueva construcción que reemplace a la existente, indica puede ser prefabricada, salvo el muro que va adosado al vecino. Su valor es de entre UF20 y UF25, dependiendo de las especificaciones y nivel de terminaciones con que quiera entregarse. Indica no contar con información básica para el diseño pues desconoce a quién se arrendará dicho local y los interesados tenían distintas ideas.

c) misma fecha, don Osvaldo Romo contestó desear 10 estacionamientos y una entrada despejada. Además informó que las nuevas arrendatarias son aquellas de la tienda de ropa y dio indicaciones sobre lo pretendido por ellas. Señaló que 20UF supera su presupuesto.

d) mismo día demandado indicó lo deseado por las referidas arrendatarias, con indicaciones técnicas como a la vez, respecto a los valores de construcción, que si ellas lo querían sin terminaciones se podría llegar a UF16 (neto) aprox. Agregó que de no interesarle, “yo paso”. El plazo de ampliación es de 2 meses y requiere de otro permiso municipal. Solicitó se le avisará si estaba dentro de su presupuesto y flujos para saber si se juntaba con las arrendatarias a hacer un anteproyecto.

e) demandado respondió: “Yo hablé hoy en la pm con Josefina y quedamos que el metraje era: 35 local para arriendo, un baño por fuera y común. De bodega no se habló”.

f) 21 de marzo de 2017, don Osvaldo Romo le solicitó a este último que los temas los viera directamente con él, no con Josefina ni las arrendatarias, a fin de no generar malos entendidos. Una vez se les



Foja: 1

enviaran las propuestas y estos las seleccionaran, ellos presentarían las opciones aprobadas a las arrendatarias.

**29.-** Set de correos electrónicos, entre don Cristián Cummins y don Osvaldo Romo, de 22 de marzo de 2017, en el cual se adjunta propuesta de ampliación total 40m<sup>2</sup> y se comenta que todos los interesados querían más frente hacia Luis Pasteur. El segundo, manifiesta gustarle la distribución pero no la fachada y le pregunta cuáles materiales le tincan.

**30.-** Set de correos electrónicos, entre don Cristián Cummins, don Osvaldo Romo, doña Carolina Bruce ([carolina.bruce.rodillo@gmail.com](mailto:carolina.bruce.rodillo@gmail.com)) y doña Francisca Collins ([franciscacollins@gmail.com](mailto:franciscacollins@gmail.com)), de **23/3/17**, en el cual el primero adjunta propuesta de planta para local en Luis Pasteur. Indica que enviará otro correo con la intención de fachada. Doña Carolina Bruce contesta que por su lado están ok y solo falta aprobar el diseño de la fachada.

**31.-** Set de correos electrónicos, entre don Cristián Cummins y don Osvaldo Romo, de **6 y 10/4/17**, en el cual el primero pide una reunión a fin de “1. Definir programa, número de locales o unidades funcionales. Es importante para poder hacer el nuevo proyecto e ingresarlo a la municipalidad y no presentar mas cambios ya que cualquier cambio, independiente de que si se pueda, toma mínimo 30 días de trámites; 2. Ver los cambios que se requieren para lograr la subdivisión (baño?); 3. Ver el tema del nuevo local. Proyecto, presupuesto y plazos; 4. Solicitudes de los locatarios baño/bodega, cierre entretecho y si existen otras que se puedan incorporar como conexión de agua y gas, reja seguridad, etc.; 5. Ver en el lugar los trabajos realizados (...)”.

**32.-** Correo electrónico de don José Miguel Canales a Sergio Nazal, arquitecto revisor Dirección de Obras de la Municipalidad de Vitacura ([snazal@vitacura.cl](mailto:snazal@vitacura.cl)), de **31/3/17**, en el que se lee: “Como es de vuestro conocimiento hoy 31.03.2017 me apersoné en el departamento de edificación de la I.M. de Vitacura, con sorpresa me explicaron que aun al día 31 desde la fecha de ingreso que se identifica en el asunto, no se ha emitido el acta de observaciones, por lo cual solicita tenga a bien tratar de acelerar el proceso de emisión de la mencionada acta de



Foja: 1

observaciones (...). El 10 de abril de 2017 insiste, consultándose sobre en qué estado están las observaciones.

**33.-** Set de correos electrónicos, entre don Cristián Cummins y don Sergio Nazal, en el que el primero consulta “respecto a los estacionamientos que debo arrendar para cumplir la cuota exigida, estos deben ser en edificio comercial? O pueden ser viviendas particulares?” y el segundo contesta “pueden ser de viviendas, pero tienen que estar aprobados por la DOM. Como estacionamientos supernumerarios”. Este correo es posteriormente reenviado al señor Osvaldo Romo.

**34.-** Set de correos electrónicos entre doña Paulina Costas ([pcostasf@gmail.com](mailto:pcostasf@gmail.com)) y don Osvaldo Romo ([osvaldoromof@gmail.com](mailto:osvaldoromof@gmail.com)), entre el 24 de abril y 2 de mayo de 2017, en el cual la primera remite **informe de revisión** del proyecto de avenida Luis Pasteur N°6.368, comuna de Vitacura; que dice el predio del proyecto está en un área de resguardo con restricción por riesgo de inundación y tiene un sector hacia la calle en el cual no pueden emplazarse más construcciones ni estacionamientos. Parte de la edificación se emplaza en antejardín que debe mantenerse. Pueden generarse unidades funcionales pero no acogerse a la ley de co-propiedad inmobiliaria porque no cuenta con superficie predial mínima. En el caso de modificaciones a la estructura deben incorporarse planos y memorias. Sugiere revisar las observaciones de la DOM. Debe incorporarse cuadro de superficie por cada unidad funcional, considerar superficie estándar para estacionamientos, acotar puertas de escape con ancho mínimo libre para personas con discapacidad, servicios higiénicos separados para hombres y mujeres, además de baño preferencial para discapacidad, incorporar cortes para verificar altura mínima, incorporar informe de seguridad contra incendio, graficar muro de adosamiento distinto de medianero, en el plano de emplazamiento integrar ciertos puntos. Finaliza con un recuadro acerca de documentos pendientes de presentar para obtener el permiso de edificación.

**35.-** Set de correos electrónicos, entre doña Paulina Costas y don Osvaldo Romo, con copia al demandado, entre 12 y 17/4/17:



Foja: 1

a) Paulina Costas remite presupuesto de revisora independiente del proyecto “Alteración y Ampliación para cambio de destino a equipamiento comercial”.

b) Romo manifiesta su conformidad con él y solicita datos para efectuar transferencia por \$1.000.000.- Se adjunta el referido presupuesto.

c) 16/4/17 Romo consulta: “Tengo una duda en el acceso de los automóviles al estacionamiento de atrás, solo entraría un auto. ¿Es posible que la misma vía sirva de acceso y salida?”

d) Paulina Costas contesta: “El plan regulador de Vitacura permite un pasillo de circulación vehicular de acceso y salida, lo que debemos procurar es que los autos tengan la posibilidad de maniobrar para ingreso y salida (...)”.

**36.-** Correo electrónico de don Cristián Cummins a doña Elena Figueroa y a don Osvaldo Romo, de 18/4/17, en el cual se observa: “Entregué por escrito a Osvaldo la última rendición (que adjunto), ya la revisamos juntos, pero puede volver a hacerlo. Los \$500.000.- que usted no tenía respaldados eran de una transferencia electrónica. Favor para el jueves dejar cheque por \$1.800.200.- El saldo de \$1.000.000.- es para los permisos y trámites municipales según se acordó”. Adjunta documento “resumen casa Luis Pasteur”, que arroja un saldo total de \$2.806.200.-

**37.-** Correo electrónico de don Cristián Cummins a don Osvaldo Romo, de 20/4/17, en el cual se lee: “Osvaldo, - respecto al cambio de destino de la casa Luis Pasteur, en el presupuesto 1 aprobado, se le asignó un valor de \$1.000.000.-; - este millón fue descontado del presupuesto y destinado a pagar a Paulina Costa para que lo gestione (Cummins corre con los gastos generados por el pago al revisor anterior que resultó ineficiente); - Yo fui a la municipalidad y pregunté por la carpeta 223/2017 que se derivó al sr Jorge Nazal para ver en que estaba. La verdad es que logre que adelantara unos puestos, pero siguen sumamente atrasados; - seria bueno que tu como propietario y el mas interesado le escribieses a este sr para preguntar y ver si al menos logras una nueva fecha de entrega; - con esto to ya no tendría una relación paga con esta gestión”. (sic)



Foja: 1

**38.-** Set de correos electrónicos de **24/4/17**, entre don Cristián Cummins y don Osvaldo Romo:

a) demandado adjunta propuesta tipo de planta, elevación fachada y corte para el local 1 e indica datos técnicos.

b) respuesta: “Muchas gracias por haberme enviado el presupuesto. Conversé con mi familia el fin de semana y lo más probable es que vamos a tratar de dejar la construcción que ya está. Vamos a estudiarlo bien. En caso que decidamos hacer la proyección quieren que trabajemos con un arquitecto que ya nos hizo la otra remodelación. Entenderás que estamos muy preocupados por el tema municipal y me pidieron alguien con experiencia en el papeleo. Feliz de trabajar contigo la próxima vez para algo que requiera remodelación sin la lata municipal. Te agradezco toda tu ayuda porque quedé muy contento con la casa. Ahora quiero ver que hacer bien con los permisos. Ojala haya cero rollo y volvamos a hacer otro proyecto (...)”.

c) demandado responde: “Ok. Cero rollo y ningún problema. Suerte y espero que Paulina te pueda ayudar (...)”.

**39.-** Correo electrónico entre don Cristián Cummins, don Osvaldo Romo y Elena Figueroa, de **27/4/17**, en el cual aquel señala haber dejado las llaves de Luis Pasteur en su casa y solicita confirmar datos para boleta, consultando además si ingresó correctamente la boleta N°145.

**40.-** Set de correos electrónicos, de don José Miguel Canales a don Cristiaá Cummins, con copia a don Osvaldo Romo y doña Elena Figueroa, entre el **15 y 31/5/17**:

a) don José Miguel Canales escribe: “Estimados, una vez retirada el acta de observaciones de la solicitud de rebaje (que se adjunta en el presente) y de varias conversaciones con el revisor Sr. Nazar, los cambios a seguir para la obtención del permiso de obra, que originalmente se había proyectado serían estas según mi consideración. Antes de todo habría que considerar que con fecha 12.05.2017 el expediente N°223/2017 por alteración con cambio de destino fue reasignado al sr. David Mclean, por lo cual aún pueden aparecer observaciones con respecto al interior de los locales como el tema del baño del local 2. A la fecha no se ha emitido el



**Foja: 1**

acta de observaciones del ingreso en cuestión. Entonces con respecto a las acciones o pasos a seguir y así obtener el permiso de obra por alteración serían (...)

b) Osvaldo Romo, en la misma fecha responde “No entiendo nada. Ni sé quién es”.

c) Paulina Costa, por su parte, “Yo tampoco conozco a José Miguel Canales, pero por los antecedentes que he tenido en vista, fue el arquitecto patrocinante del expediente que está en revisión en la DOM de Vitacura y que todavía no tiene acta de observaciones emitida. Respecto de la revisión del expediente en sí, te puedo contar que Sergio Nazal, quien era el revisor asignado originalmente y con quien yo hablé, debido al atraso en sus expedientes, se reasignaron varios de ellos, dentro de los cuales figura el de Luis Pasteur (...) Con Gonzalo de todas maneras ya estamos trabajando en la nueva propuesta y por lo que adjunta el sr. Canales no nos conviene presentar un nuevo rebaje de solera y mantener solamente el existente, ya que se complica si requiere aprobación del Serviu (...)”.

d) Finalmente, el 31/5/17 doña Paulina Costas: “Hola Osvaldo, como estas: De acuerdo a la información en línea, el expediente 223/17 en trámite en la DOM de Vitacura ya cuenta con acta de observaciones emitida. Te habrá llegado notificación al respecto? Sería super práctico contar con las observaciones para complementar nuestra nueva propuesta y aprovechar si tenemos alguna duda el hecho de que Gonzalo conoce a David Mclean (...)”.

**41.-** Correo electrónico de don Osvaldo Romo a don Cristián Cummins, de **20/6/17**, en el cual se lee: “Tal como te he comentado en varias oportunidades me gustaría conversar contigo (...) Todo el proyecto de Luis Pasteur no cumple con ninguna normativa, está todo mal hecho: los baños no sirven, los estacionamientos no podían ponerse en el antejardín, no podía abrirse la fachada, los anchos de las puertas no cumplen con la normativa, no hay accesos por ramplas, etc (...) Quería saber si eres arquitecto realmente por haber hecho un proyecto que no sirve para nada, que no firmaste ni los planos ni ningún trámite e incluso en la municipalidad me dijeron que les sorprendió que tramitaste al mismo





Foja: 1

tiempo dos permisos que jamás se hacía así. Y es acta de observaciones es lamentable, está llena de observaciones. Es una lata terminar así un trabajo, pero claramente hay una negligencia grave de parte tuya, en que no advertiste de los riesgos y de las normas de construcción que había que seguir. Si contraté un arquitecto es porque es especialista, no un contratista que hace lo que le pidan. Dentro de los honorarios estaba obtener ese permiso y ese permiso nunca se logrará porque todo estuvo mal hecho. Entiendo que dirás que yo fui quien decía que se debía hacer, pero tú como arquitecto debieses haberme dejado claro que se podía y que no se podía hacer. Pero eso ni tú lo sabías. Al final perdí toda la inversión de lo que hice porque tendremos que modificar toda la casa y ahí te cabe responsabilidad (...)"

**42.-** Set de correos electrónicos, entre Romo, Cummins y Clarita Fantini ([clarita@empresasromo.cl](mailto:clarita@empresasromo.cl)), de **agosto de 2017**, en el cual aquel señala: "Cristián, te envío imágenes de problemas de construcción de Luis Pasteur. Además de los problemas municipales. Te he escrito por mail, llamado por teléfono y escrito por whatsapp sin recibir respuesta alguna. Copio a Clarita Fantini, abogada que va a ver este problema". El resto de los correos tratan de la información que la abogada efectúa al demandado, invitándolo a una reunión en sus oficinas y dándole cuenta de los defectos en la construcción y su responsabilidad en ellos. Se adjunta además fotografías de un piso desnivelado y de un techo humedecido.

**43.-** Dos set de correos electrónicos, de don Osvaldo Romo a doña Clarita Fantini, de **24/8/17**, remiendo información sobre la corredora de propiedades que ofrecía los arriendos de locales comerciales, quien estaba al tanto de que lo único pendiente para concretarlos era la recepción final. En ellos correos constan las ofertas realizadas por las eventuales arrendatarias, la marca Milagro No Santo ofreció \$1.750.400.- mensuales, firmando un contrato de arriendo por 2 años y Umo por \$1.250.000.- con un contrato a 3 años.

**44.-** Set de correos electrónicos, entre don José Miguel Canales, don Osvaldo Romo y doña Elena Figueroa, entre el **27 y 30/6/17**.



Foja: 1

a) En el primero aquel señala: “El sr. Cristián Cummins me comunicó que él está desvinculado de dichos permisos, originalmente yo llegué a un acuerdo con él sobre estos permisos (alteración con cambio de destino y solicitud de rebaje de solera), por lo cual quería saber cuál era su intención en relación a ellos. Comprenderán que yo como arquitecto firmé las solicitudes y entregué patentes para gestionarlos, aun se gestionan en la municipalidad, atento a vuestros comentarios”.

b) Como respuesta, don Osvaldo Romo: “No te conozco y no sé quién eres. El sr. Cummins por qué te contrató? Tuvieron muchísimos errores en el proyecto el cual no sirve para nada. Nada cumple con la normativa ni grosor puertas, ni estacionamientos ni baños. Te agradecería que lo aclares (...)”.

c) Don José Miguel Canales contestó: “Disculpa Osvaldo yo firmé un contrato con Cristián Cummins sin embargo yo haré gestiones para ver qué pasa en Vitacura con la solicitud de permiso de obra, yo conocí a tu madre y padre que firmaron los planos que presenté, sobre la negligencia no sé de qué me hablas como comenté en correos anteriores, el tema de los estacionamientos tiene solución, siento lo que pasó pero como te comenté con Cristián Cummins yo llegué a un acuerdo, del cual yo siento el compromiso de que el permiso de obra se apruebe. Por otra parte quería comentarles que yo a efectos legales solo aparezco como arquitecto proyectista y no como constructor”.

d) Finalmente, don Osvaldo Romo replicó: “Con mayor razón, los problemas son del proyectista. Si quieres anda a ver las observaciones. Estaba todo mal. Así que sería bueno que aclararas tu rol en todo esto (...)”.

**45.-** Boleta de honorarios N°000145, emitida a la actora por don Cristián Cummins Sotomayor, el 30 de diciembre de 2016, por atención profesional “Asesorías Inmobiliarias y Honorarios Proyecto Arquitectura”, por un líquido a pagar \$24.390.457.

**46.-** Dos “Acta de observaciones, Dirección de Obras-Municipalidad de Vitacura, de 8 y 25 de mayo de 2017, solicitud N°31/2017, correspondiente a la solicitud “Trat. Espacio Público de la propiedad ubicada en Av. Luis Pasteur N°6.368 Rol 01275-00004”, en la que se



**Foja: 1**

efectúan diversas advertencias en relación a los antecedentes y planos, con las respectivas normas transgredidas.

**47.-** “Acta de visita y constatación propiedad ubicada en calle Luis Pasteur N°6.368, de la comuna de Vitacura, Santiago”, emitida por doña Valeria Ronchera Flores de la 10ª notaría de Santiago, que certifica que el 5/12/17 se constituyó en dicha propiedad a fin de constatar su estado actual, pudiendo “constatar personalmente que se encontraba recién modelado y estaba circundado por un panel de madera provisorio en donde se había realizado una intervención artística, al entrar por estos paneles de madera que rodeaban la casa pudo apreciar diversas fisuras en el radier de los estacionamientos, imperfecciones en la pintura exterior del inmueble, algunas tejas corridas y ventanales de marca Veka instalados en la fachada del inmueble. A un costado de la casa, existe una casa de madera de color gris en malas condiciones con apariencia de bodega. Que al entrar al inmueble por una escalera convencional. En el interior de la casa, constaté que las murallas de las habitaciones y de los daños presentaban serios problemas producto de la humedad. La pintura estaba dañada con grumos, en partes descascarada y en otras con aureolas color café. El piso del interior del inmueble es de tipo parquet y se encontraba levantado, presentaba surcos. A los baños no se podía ingresar debido a que la puerta de acceso no abría a propósito del piso de parquet levantado. Pude constatar la existencia de agua en gran parte del piso y cables de electricidad expuestos a la vista”. Se adjuntan 28 fotografías relativas a lo observado por la notaria.

**48.-** Documento “Especificaciones Técnicas Locales Luis Pasteur” emitido Alex Popp Caroca de Popp Ingeniería Civil, que comprende fundaciones de hormigón armado, albañilería, tabiques, tabiquería de acero, materiales.

**49.-** Ordinario DOM N°1.356, Mat: “Comunica rechazo por plazo vencido”, de 7/8/17, emitido por el Director de Obras Municipales a la Actora, que señala: “Comunico a usted que la solicitud reseñada en el ant. se encuentra a la fecha sin cumplir con las observaciones formuladas en el acta de observaciones de fecha 25-05-2017. Considerando los plazos que otorga la normativa legal vigente sobre la materia, me



**Foja: 1**

permiso informarle que habiendo transcurrido 60 días desde la fecha de notificación del acta de observaciones, plazo fijado en el artículo 1.4.9 inciso 4° de la Modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se procede a rechazar su solicitud”.

**50.-** Contrato de Construcción, de **11/12/17**, suscrito entre doña Elena Figueroa Navarrete, por la actora y como propietaria; y también por doña Mónica Sommer Matus y don Gonzalo Martínez Oportus por Sociedad Constructora Meiggs Ltda., como empresa constructora, quien aceptó la dirección, administración y ejecución de las obras de remodelación de la propiedad con destino local comercial ubicada en avenida Luis Pasteur N°6.368, comuna de Vitacura, de acuerdo al proyecto de arquitectura, cálculo y especificaciones técnicas que en el mismo documento se especifican. En su cláusula tercera consta que la empresa constructora ejecutaría las obras bajo el sistema de suma alzada, por un monto de \$88.905.466.- valor neto, siendo de su cargo contratar la mano de obra, comprar los materiales, subcontratar partidas y obtener, de los organismos pertinentes, los permisos y autorizaciones necesarios hasta la completa conclusión de las obras encargadas.

**51.-** Set de 3 boletas de honorarios electrónicas (N°10, 12 y 13), emitidas a la actora por el demandado don Cristián Cummins Sotomayor, el 30 de diciembre de 2016, por atención profesional “asesorías inmobiliarias y honorarios por proyecto de arquitectura” por la suma de \$24.390.497.- cada una de ellas.

**52.-** Set de 9 cheques, todos emitidos por la actora a nombre de don Cristián Cummins Sotomayor, por los siguientes montos: \$2.500.000.- el 25 de noviembre de 2016; \$1.450.000.- el 2 de diciembre de 2016; \$1.500.000.- el 7 de diciembre de 2016; \$1.697.500.- el 12 de enero de 2017; \$3.000.000.- el 2 de febrero de 2017; \$3.000.000.- el 10 de febrero de 2017; \$3.135.197.- el 24 de febrero de 2017; \$3.000.000.- el 17 de febrero de 2017; y, \$1.800.200.- el 20 de abril de 2017.

**53.-** Informe de **18/12/17**, realizado según visita en inmueble de avenida Luis Pasteur N°6.368, comuna de Vitacura por don Flavio Reyes Alvial, en cuya conclusión se lee: “Instalación interior realizada bajo ninguna norma eléctrica vigente (4/2003; 2/84; 10/84), la falta de tablero de alumbrado



**Foja: 1**

hace muy peligrosa toda la instalación ya que no tiene una individualización de cada circuito, ni tampoco protectores diferenciales para cada uno de ellos, la falta de algún sistema de puesta de tierra de protección tanto en el tablero general, como para el interior, es un riesgo para quienes operen elementos o artefactos de dicha instalación. No se recomienda colocar en funcionamiento la instalación mencionada anteriormente sin antes resolver los puntos observados en informe”.

**54.-** Print, página web Superintendencia de Electricidad y Combustibles, en la que se verifica la licencia de instalador eléctrico de don Flavio Reyes Alvial.

**55.-** Correo electrónico, de don Gonzalo Martínez a doña Doris Espinoza, con copia a don Osvaldo Romo, de **21/1/18**, en el cual se adjunta calendario de pagos de Luis Pasteur tras aprobación de este último del presupuesto de adicionales. Se adjunta documento “Presupuesto Remodelación Local Comercial Luis Pasteur 6.368” de 5 de diciembre de 2017 por un total neto de \$76.955.676.- y “presupuesto adicional remodelación Luis Pasteur 6.368” de 21 de enero de 2018 por un total neto de \$12.049.790.-

**56.-** Set de 6 facturas electrónicas (N°36, 37, 38, 39, 42, 44) todas emitidas a la actora por Sociedad Constructora Meiggs Limitada, por conceptos de anticipo, avance y adicionales de obra de Luis Pasteur, por los siguientes montos y fechas: \$33.506.114.- el 5 de diciembre de 2017; \$25.491.751.- el 2 de enero de 2018; \$22.864.564.- el 1 de febrero de 2018; \$250.000.- el 1 de febrero de 2018; \$23.485.076.- el 5 de marzo de 2018 (adjunta cheque por dicho monto y glosa “recibido” con una firma ilegible; y, \$285.600.- el 13 de abril de 2018 (adjunta cheque por dicho monto).

**57.-** Set de 5 comprobantes de transferencias hechos por la actora a Sociedad Constructora Meiggs Limitada, por los siguientes montos y fechas: \$3.114.564.- el 9 de febrero de 2018; \$5.000.000.- el 7 de febrero de 2018; \$5.000.000.- el 7 de febrero de 2018; \$5.000.000.- el 8 de febrero de 2018; y, \$5.000.000.- el 9 de febrero de 2018.



Foja: 1

**58.-** documento “Chat”, en el que se observan transcripciones de conversaciones entre “Cristián Cummins” y “Osvaldo”, entre el 9/2/17 y el 16/8/17.

**59.-** Copia de inscripción en el Registro de Comercio de Santiago de fojas N°17.381 N°14.120 correspondiente a la actora, cuyo objeto “será la adquisición, enajenación, comercialización, corretaje, arrendamiento, subarrendamiento y otra forma de explotación, loteo, subdivisión, construcción, urbanización de bienes raíces, por cuenta propia o ajena (...)”.

**60.-** Informe, emitido por don Gonzalo Martínez, arquitecto, respecto de la planimetría ingresada a la Dirección de Obras de Vitacura correspondiente a la solicitud de alteración y cambio de destino de la propiedad de que se trata, en el cual da cuenta: i) el proyecto presentado y las obras ejecutadas no dan cumplimiento a lo establecido en el D.S. N°50 de las disposiciones de la Ley N°20.422 sobre accesibilidad universal para personas con discapacidad; ii) de conformidad al artículo 5.1.6. de la OGUC no es factible alterar, demoler, intervenir o modificar cualquier parte de la construcción fuera de la línea de edificación, por lo que todas las intervenciones que se hicieron a la fachada están fuera de lo establecido por la ley y deberán demolerse; en la propiedad se hicieron modificaciones significativas en instalaciones sanitarias sin contar con un proyecto suscrito por un profesional competente en dicha especialidad; las dimensiones del terreno y los distanciamientos del proyecto no corresponden a la realidad y están alterados en el dibujo planimétrico; los estacionamientos están contruidos en un área donde está prohibido estacionar; la planimetría presentada contiene graves errores de dibujo, por lo que proyecto deberá ser reevaluado de acuerdo a la normativa y presentado nuevamente; no coincide el nombre del arquitecto proyectista con el del patrocinante del proyecto. Además de los aspectos normativos y planimétricos indicados que hacen inviable la aprobación de las obras ejecutadas, enumera aspectos técnicos de la obra que deben ser reemplazados, corregidos, modificados o rehechos. Adicionalmente, se adjuntan documento “Especificaciones Técnicas



Foja: 1

Remodelación Luis Pasteur”, elaborado por el mismo arquitecto y respecto del mismo inmueble.

61.- Presupuesto Remodelación Local Comercial Luis Pasteur 6.368, de 7/6/17, con descripción de obras a ejecutar, y un total neto de \$52.006.946.- y respectivo plano, ambos elaborados por don Gonzalo Martínez, arquitecto.

Item	Sección	Descripción	Un.	Cant.	Precio Un.	Sub Total
<b>PRESUPUESTO REMODELACIÓN LOCAL COMERCIAL LUIS PASTEUR 6368</b>						
					Obra	1705 LP
					Lugar	Luis Pasteur 6368
					Pres. N°:	025-17
					Fecha:	07-06-2017
<b>1 Trabajos Preliminares y Demoliciones</b>						
1.1		Ejecución e instalación de cierre perimetral con placa	ml	28	\$ 24.450	\$ 684.600
1.2		Trazados y Niveles	gl	1	\$ 90.000	\$ 90.000
1.3		Demolición de muros de piedra (acceso y terrazas)	ml	32	\$ 19.500	\$ 624.000
1.4		Demolición construcción existente, retiro y sellado de instalaciones	gl	1	\$ 1.480.000	\$ 1.480.000
1.5		Demolición escalera de acceso y baranda existente	gl	1	\$ 80.000	\$ 80.000
1.6		Demolición de baños existentes, retiro y sellado de instalaciones	gl	1	\$ 380.000	\$ 380.000
<b>TOTAL</b>						<b>\$ 3.338.600</b>
<b>2 Obras Civiles Sector Acceso y Terraza</b>						
2.1		Escalera de acceso gradas de hormigón visto en volado (según cálculo)	gl	1	\$ 745.000	\$ 745.000
2.2		Baranda metálica con pasamanos de bronce	gl	1	\$ 450.000	\$ 450.000
2.3		Impermeabilización de espejo de agua con fibra de vidrio	gl	1	\$ 975.300	\$ 975.300
2.4		Sistema motor de recirculación de agua	un	1	\$ 324.990	\$ 324.990
2.5		Borde superior de espejo de agua con revestimiento impermeabilizante	gl	1	\$ 280.000	\$ 280.000
2.6		Estructura soportante terraza (fundación HA, rolizo impregnado, vigas metálicas)	m2	65	\$ 23.800	\$ 1.547.000
2.7		Placa de terciado de 24 mm sobre estructura terraza	m2	65	\$ 8.300	\$ 539.500
2.8		Hormigón 6 cms. con malla acma C92 para recibir pavimento terraza	m2	65	\$ 16.500	\$ 1.072.500
2.9		Hormigón liviano de nivelación para terraza	m2	65	\$ 12.000	\$ 780.000
2.10		Muros de hormigón perimetrales nueva terraza	ml	30	\$ 21.500	\$ 645.000
2.11		Baranda rampa discapacitados según normativa vigente	gl	1	\$ 375.000	\$ 375.000
2.12		Escalera de acceso a terraza con peldaños en hormigón visto	un	1	\$ 480.000	\$ 480.000
<b>TOTAL</b>						<b>\$ 8.214.290</b>
<b>3 Pavimentos</b>						
3.1		Reubicación de adoquines existentes en sector acceso principal	m2	18	\$ 9.800	\$ 176.400
3.2		Reposición pavimento estacionamiento con hormigón malla acma C139	m2	18	\$ 18.000	\$ 324.000
3.3		Pavimento estacionamientos nuevos con hormigón malla acma C139	m2	142	\$ 18.000	\$ 2.556.000
3.4		Borde de estacionamientos nuevos con adoquines idem existentes	ml	50	\$ 18.500	\$ 925.000
3.5		Pavimento mármol travertino sin retape para acceso principal	m2	15	\$ 60.250	\$ 903.750
3.6		Sellado pavimento mármol travertino rústico a la veta (acceso)	m2	15	\$ 8.500	\$ 127.500
3.7		Pavimento terraza nueva porcelanato mod. Brasilia Concrete color granito	m2	125	\$ 29.800	\$ 3.725.000
3.8		Pavimento baños nuevos porcelanato mod. Brasilia Concrete color granito	m2	20	\$ 29.800	\$ 596.000
3.9		Pavimento técnico mod. Stop Graphite para discapacitados según normativa	m2	15	\$ 16.700	\$ 250.500
3.10		Provisión y reparación parquet existente (incluye pulido y sellado)	gl	1	\$ 2.152.500	\$ 2.152.500
<b>TOTAL</b>						<b>\$ 11.736.650</b>
<b>4 Tabiquerías</b>						
4.2		Tabiquería volcometal con volcánita 10 mm. dos caras (incl. aislación)	m2	78	\$ 15.650	\$ 1.220.700
<b>TOTAL</b>						<b>\$ 1.220.700</b>
<b>5 Pinturas y Empastes</b>						
5.1		Lija, yeso y empaste tabiquería y cieloraso	m2	78	\$ 3.200	\$ 249.600
5.2		Pintura Esmalte al agua blanco para tabiquerías y muros de interior	m2	153	\$ 7.800	\$ 1.193.400
5.3		Pintura Esmalte al agua blanco para cieloraso	m2	130	\$ 7.800	\$ 1.014.000
5.4		Pintura exterior con grano	m2	170	\$ 8.600	\$ 1.462.000
<b>TOTAL</b>						<b>\$ 3.919.000</b>
<b>6 Puertas y Cristalería</b>						
6.1		Puerta de acceso en placarol pintada (incl. quincallería y tirador)	un	1	\$ 238.500	\$ 238.500
6.2		Provisión e instalación de ventanas nuevas (originales de la casa)	gl	1	\$ 1.443.890	\$ 1.443.890
6.3		Provisión e instalación de cristalería con puerta de acceso para discapacitados	gl	1	\$ 1.621.315	\$ 1.621.315
6.4		Provisión e instalación de cristalería con puerta de acceso para local 02	gl	1	\$ 1.289.450	\$ 1.289.450
6.5		Puertas de acceso a oficinas en vidrio con marco de aluminio	un	3	\$ 428.400	\$ 1.285.200
<b>TOTAL</b>						<b>\$ 5.878.355</b>
<b>7 Revestimientos Interiores</b>						
7.1		Revestimiento de muros baños porcelanato idem piso	m2	18	\$ 29.800	\$ 536.400
<b>TOTAL</b>						<b>\$ 536.400</b>
<b>8 Especialidades</b>						
8.1		Ejecución e instalación eléctrica según plano adjunto	gl	1	\$ 2.416.600	\$ 2.416.600
8.2		Provisión e instalación de clima	un	3	\$ 850.000	\$ 2.550.000
8.3		Ejecución e instalación sanitaria (agua y alcantarillado según proyecto)	gl	1	\$ 980.000	\$ 980.000
8.4		Modificación medidor exterior enterrado con doble tapa	gl	1	\$ 687.500	\$ 687.500
<b>TOTAL</b>						<b>\$ 6.634.100</b>



Foja: 1

9		Luminarias					
9.1	Foco embudo cielo marca philips con led integrado	un	5	\$	13,990	\$	69,950
9.2	Foco de piso IP67 para exterior según plano de iluminación	un	13	\$	34,570	\$	449,410
9.3	Foco tipo estaca para iluminación de jardín IP67	un	4	\$	42,980	\$	171,920
				TOTAL		\$	691,280
10		Artefactos sanitarios					
10.1	Provisión e instalación de lavamanos para discapacitados según normativa vigente	un	1	\$	105,600	\$	105,600
10.2	Provisión e instalación de grifería para discapacitados	un	1	\$	74,760	\$	74,760
10.3	Provisión e instalación de barra de acero inoxidable para discapacitados	un	1	\$	89,548	\$	89,548
10.4	Provisión e instalación de VVC para discapacitados	un	1	\$	205,800	\$	205,800
10.5	Provisión e instalación de dispensador de papel higiénico doble acero inoxidable	un	2	\$	53,890	\$	107,780
10.6	Provisión e instalación de dispensador de toalla de papel con cerradura	un	2	\$	50,560	\$	101,120
10.7	Provisión e instalación de dispensador de jabón vertical acero inoxidable	un	2	\$	39,850	\$	79,700
				TOTAL		\$	764,308
11		Vertos					
11.1	Retiro de escombros	gl	1	\$	960,000	\$	960,000
11.2	Aseo permanente y de entrega	gl	1	\$	180,000	\$	180,000
				TOTAL		\$	1,140,000
				SUBTOTAL		\$	44,073,683
				18% G.G.+UTILIDADES		\$	7,933,263
				TOTAL NETO		\$	52,006,946

NOTAS:

- 1) Forma de Pago: 40% de anticipo, 25% al día 30 corrido, 25% al día 60 corrido, 10% contra entrega.
- 2) Las partidas que no están incluidas en este presupuesto significa que no están consideradas.
- 3) Instalación eléctrica deberá revisarse en terreno una vez iniciadas las obras. No incluye modificación eléctrica interior existente.
- 4) No incluye aumento de empalme eléctrico. Propietario deberá pagarlo directamente en compañía.
- 5) No se incluye en presente presupuesto cubierta de terraza.
- 6) Es de responsabilidad del propietario el pago de los servicios básicos durante el transcurso de la obra.
- 7) Cualquier adicional al presente presupuesto deberá valorizarse previo a su ejecución.
- 8) Presupuesto incluye tramitación ante SEC y Certificado TE-1.

SÉPTIMO: Que además esa parte rindió la testimonial de las siguientes personas:

- de doña **Paulina Ximena Costas Finkelstein**, quien reconoció la autoría y contenido del correo electrónico de 24 de abril de 2017, remitido a don Osvaldo Romo e informe de revisión, proyecto “Habilitación para cambio de destino a equipamiento comercial”.

- de don **Mario William Guzmán Salinas**, quien sobre la efectividad de haberse efectuado los trabajos a satisfacción del demandante, señaló que en la parte que vio no se cumplían con las normas y de hecho llegó a hacer unas reparaciones, porque no estaba en buenas condiciones, había cortocircuitos y tuberías en mal estado. La casa tenía un cortocircuito y como era antigua, tenía tuberías metálicas, entonces como aprovecharon esas, no las trabajaron bien, le metieron clavos nuevos. Lo atribuye a una mala ejecución, por lo que se dañó el conductor y se produjeron los cortocircuitos. Atendida su experiencia en el rubro de la electricidad, indica que el trabajo no se realizó de buena manera. Por lo que pudo apreciar de las instalaciones eléctricas, las reparaciones se habían hecho un par de meses antes, observó el conductor que se instaló. Por eso señala que un par de meses. Pero una instalación eléctrica puede durar 40 años. En cuanto a si la instalación eléctrica fue sustituida en su totalidad o simplemente reparada en





Foja: 1

una parte, señaló que en la casa se cambió todo, pero se ejecutó mal. Faltaba la línea general, pero desconoce si eso estaba en el trato. La línea general es el alimentador que alimenta desde el empalme hacia la casa. Realizó sus trabajos de reparación en junio de 2017. Desconoce quien realizó los trabajos que él reparó. Agregó que a la luz de las reparaciones que efectuó, el trabajo no representaba un riesgo para la seguridad de las personas que harían uso de la casa, porque contaba con protecciones. Aclaró que antes de sus reparaciones, tampoco representaba un riesgo. De hecho por eso se provocan los cortocircuitos, porque cuenta con protecciones. En cuanto al respeto de las normas urbanísticas, indicó que él solo ve las normas eléctricas solamente, contaba con protecciones. Le faltaban conectores a las cajas, utilizaron huinchas en vez de conectores, lo que por norma no se puede hacer. Piensa que la persona quería hacer el trabajo bien hecho pero no lo supo ejecutar. Sobre los perjuicios, señaló que él solo reparó un sector. Si hay que reparar la casa completa son \$5.500.000.-. Él cobró \$600.000.- pero no reparó todo, lo que estaba fallando, el sector del alumbrado. Desconoce si se tuvieron que hacer reparaciones en otra parte de la casa. Finalmente, afirmó era necesario hacer más reparaciones, porque estaban mal trabajadas las tuberías y puede que duren 1 o 5 años, por eso se provocaban los cortocircuitos. Él cambiaría toda la tubería.

- de doña **Carolina Susana Bruce Rodillo**, quien sobre la calidad en que fue contratado el demandado, afirmó que como arquitecto a cargo de una remodelación. Le consta porque iba a arrendar esa casa y se juntó con él para mostrarle algunas referencias. Se lo dijo Osvaldo Romo, la persona con que hablaba para el arriendo de la casa y por el mismo arquitecto. Además, era encargado de construir y ejecutar la remodelación de la casa. El señor Cristian Cummins le presentó solo referencias en fotos sobre el diseño y remodelación del espacio que arrendaría. No vio propuesta en planos. De estas referencias a su juicio se desprendía un trabajo de remodelación a efectuar sobre el espacio que arrendaría, había que botar una casa que había en un costado y un muro, hacer obras de demolición y de construcción. No recuerda en qué fecha se hizo dicha presentación, pero agregó que cuando se efectuó el proyecto estaba en construcción. En cuanto



**Foja: 1**

a haberse terminado los trabajos a satisfacción del demandante señaló que no, aunque el proyecto se terminó. Señaló además que aunque el proyecto se terminó no pudo arrendar la tienda que estaba proyectada en la casa, pues no pudo ser recibido por la municipalidad, ya que no cumplía muchos de los requerimientos que se pedían. Lo que más le llamó la atención es que no tenía entrada para minusválidos, que hoy es algo que comúnmente piden las municipalidades. Agregó que sigue esperando la posibilidad de arrendar la casa. No sabe si era viable su construcción. Sobre los perjuicios indicó no saber el monto. Los hay porque la casa debió haber estado lista hace por lo menos 1 año. A ella le provocó un perjuicio profesional y supone que al dueño de la casa también al no haber podido arrendarla. La renta del espacio que se le arrendaría ascendía a \$1.300.000.- y correspondía solo a uno de los espacios de la tienda, a 30 metros aproximadamente. Tenía proyectado haber entrado en la tienda hace un año.

- de don **Flavio Jesús Antonio Reyes Alvial**, quien reconoció como propio el informe de 18 de diciembre de 2018, ratificó su contenido, firma y licencia de instalador eléctrico de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.

- de don **Gonzalo Ignacio Martínez Oportus**, quien reconoció como efectuados por él informe de arquitectura y documento “especificaciones técnicas de remodelación”, presupuesto de remodelación y plano “unidades funcionales independientes con destino comercial”, ratificando su contenido.

Indicó conocer el proyecto original que pretendía llevar a cabo don Osvaldo Romo en la casa de avenida Luis Pasteur, que era habilitar la propiedad para locales comerciales. Sobre si se le informó que los trabajos se iniciaron sin los permisos de edificación exigidos por la Dirección de Obras a petición de don Osvaldo Romo, indicó se le informó que se habían iniciado de ese modo, pero desconoce si ello fue a expresa petición de don Osvaldo Romo. En su experiencia como arquitecto, ello acarrea como riesgo que si el proyecto no es aprobado, se puede demoler. La regla general es que los proyectos se inicien una vez aprobados los permisos de edificación, pero no siempre se cumple.



Foja: 1

- de doña **Josefina Eyzaguirre Coz**, quien sobre la calidad en que fue contratado el demandando indicó que como arquitecto para remodelar la casa de Luis Pasteur y transformarla en una casa comercial, dividida en tres locales o más, porque en algún momento pudieron ser cuatro. Lo conoció, se presentaba como arquitecto y estaba encargado de diseñar y construir el proyecto. Agregó que estaba a cargo de los trámites municipales de recepción de la propiedad. Solo se entendía con él en ese minuto. Él, para justificar el atraso en la habilitación de los locales comerciales, daba como argumentos trámites municipales. Jamás se le dijo se trataba de equivocaciones. Sobre cómo le consta que el demandado fue contratado por la actora como arquitecto y no como constructor, indicó que así le fue presentado. Sobre si los trabajos fueron efectuados a satisfacción del demandante, señaló que no, pues no se han logrado terminar los locales para poder entregarlos. Al día de hoy estos no se encuentran terminados ni ocupados por las arrendatarias. Ha pasado más de un año y cuatro meses desde que el demandado comenzó con los diseños y la ejecución del proyecto. Tomó conocimiento del proyecto que este iba a ejecutar en junio o julio de 2017. En cuanto a los perjuicios, conoce los montos en que se iban a arrendar los locales. El total de la casa era \$4.300.000.-. No lo tiene claro porque ha pasado un año y medio y ya no trabaja en esa corredora. Todos los arreglos que se le hicieron a la casa y fueron pagados y muchos de ellos no servían para ser comercial. Fue a ella en su calidad de corredora que la actora compró la casa de Luis Pasteur, con un propósito comercial. Toda la cuadra en que se ubica se encuentra habilitada para dichos fines. En el momento en que le vendió la casa quedó como corredora exclusiva para poder arrendársela. Sabe que el proyecto no tenía los permisos que debe otorgar la Dirección de Obras para llevar a cabo su ejecución. Se iban a sacar. Esto se le informó a las eventuales arrendatarias, que estaban en proceso, conjuntamente con la remodelación. Desconocía el riesgo de ofrecer en arrendamiento un local comercial que no tenía los permisos de la Dirección de Obras para su diseño y ejecución. Siempre se dijo que se podía hacer, que eran trámites que estaban avanzando. Esto último se lo decía Osvaldo y Cristián.



Foja: 1

- de doña **María Paz Mercado Obrador**, quien sobre la calidad en que fue contratado el demandado señaló lo fue como arquitecto, ya que él se presentó así. Una vez fueron a medir la tienda para poner percheros y otras cosas y él se presentó como arquitecto. Él les mostró los planos y los cambios que iban a hacer en la tienda. Sobre si aquel le propuso algún cambio o remodelación del espacio que iba a arrendar, señaló que sí, que les dijo lo de la vitrina, cambios en las puertas. Conoció al demandado cuando estaban haciendo las remodelaciones de la casa que se iba a usar para tres tiendas. Ella fue a ver de vez en cuando y en una oportunidad se encontró con él y se presentó como arquitecto. Visitaba regularmente la casa porque quería ver cómo iban los cambios. Ella iba a arrendar un espacio para su marca de ropa. Iba a medir para poner los percheros y el probador. Buscaba una casa en Luis Pasteur y esta tenía un cartel afuera y llamó y se contactó con la corredora Josefina, quien le mostró la casa y el proyecto. Respecto de las normas urbanísticas, indicó que nunca llegó a término la casa y nunca se les pudo entregar la tienda que iba a arrendar. Después se fue a otra tienda. Le explicaron que la remodelación fue rechazada por la municipalidad y que nunca llegaron a tener patente. Las propuestas del arquitecto no eran viables. La casa no podía tener esos cambios por ser rechazada por la municipalidad. Sobre los perjuicios, indicó que el espacio que iba a arrendar tenía un canon de arriendo de \$1.700.000.- Le consta dicho valor porque hizo una oferta sobre este espacio por email, la que fue aceptada. Además de su espacio iban a haber dos tiendas más para la misma casa, pero desconoce el valor del arriendo de estos. Hizo la oferta a inicios de 2017, al parecer en marzo. Se le dijo que la tienda le sería entregada en mayo del mismo año. Le fueron cambiando la fecha de entrega y desistió en marzo de 2018. Primero se lo comunicaba la corredora y después comenzó a hablar con don Osvaldo Romo, luego desistió. El espacio que arrendaría tenía 50 metros cuadrados o un poco menos.

OCTAVO: Que además absolvió posiciones don Cristian Eugenio Cummins Sotomayor, quien indicó ser efectivo que la relación contractual que tuvo con la actora se fundó en la confianza y en sus aptitudes y experiencia profesional. En cambio, no lo es que aquella le encargó el



**Foja: 1**

diseño del proyecto de remodelación del inmueble ubicado en calle Luis Pasteur N°6.368, comuna de Vitacura. Se le contrató para hacer un trabajo de mejora en el inmueble y el diseño estaba avanzando con un diseñador de nombre Bito Feris. Se le invitó a participar en el proyecto y si bien aportó y propuso algunas cosas, se le contrató para llevar a cabo las modificaciones y trabajos. Respecto a si sus honorarios se pagaban indistintamente, según lo instruyera él mismo, en su cuenta personal o en la de su empresa constructora, indicó no recordarlo. Tampoco es cierto que el proyecto de remodelación que diseñó consistía en la habilitación de tres tiendas comerciales en el inmueble, que antes tenía destino habitacional. El proyecto en un principio consideraba una oficina de corretaje de propiedades y eventualmente un segundo arrendatario que tuviera relación con el diseño. Posteriormente y a petición del propietario, el proyecto fue mutando y se sumaron distintas exigencias hasta llegar a ser tres o cuatro locales comerciales, sin considerar a la oficina de corretaje de propiedades. Todo esto a petición de don Osvaldo Romo, quien solicitaba cambios y él como diseñador los ejecutaba y actualizaba. Quien plasmó en los planos todos estos cambios fue el arquitecto y revisor independiente don José Miguel Canales, que entró a participar en el proyecto con conocimiento y aceptación de las partes. Fue don Osvaldo Romo quien le pagó. Es efectivo se le encargó a él el proyecto de remodelación. No lo es que los servicios que se contrataron concluían con la obtención de los permisos municipales, incluyendo los trámites de cambio de destino. Se le contrató como constructor y se hizo un itinerario, cronograma y estado de pago relacionado con la construcción y al término de la construcción efectivamente se habían recibido y pagado todas las partidas y trabajos, sin tener como condición ningún tipo de permiso o trámite municipal. No puede obligarse a una obtención que no depende de él sino de la Dirección de Obras de la Municipalidad. Tampoco se condicionó el inicio de los trabajos de remodelación a la obtención de permisos. Esto debido a que don Osvaldo Romo quería dar inicio a los trabajos de forma inmediata y optó por no esperar a su obtención. No formaba parte del encargo ni la obtención de los permisos ni el cambio de destino. Se le contrató para presentar la solicitud de cambio de destino. Su propuesta de honorarios,



**Foja: 1**

aceptada por la actora, contemplaba un pago por el hito referido al cambio de destino del inmueble. Pero no que él lo realizaría. Es efectivo que la demandante pagó oportunamente la totalidad de los honorarios que le correspondían por la construcción del proyecto. Por la revisión y el cambio de destino no. El plazo convenido para la ejecución del proyecto original fue de 12 semanas. Pero para el proyecto resultante, que fue el que se ejecutó finalmente, se fue aplazando en la medida que se fueron incorporando nuevos trabajos. Agrega que los estados de pago eran contra entrega de las partidas, por lo tanto en el momento de hacer una entrega correspondía un pago, y al efectuarse este, se entendía la aceptación de ese trabajo en particular. No es efectivo que el plazo estipulado para la ejecución del proyecto no se cumplió. Si lo es que las partes convinieron una serie de modificaciones al proyecto, las que cuando generaron un costo adicional, fueron pagadas oportunamente por la demandante. No es efectivo que la falta de cumplimiento en el plazo estipulado no se debió a las modificaciones convenidas sino que a la demora en la obtención de los permisos municipales. Cuando se efectúa cualquier modificación en el proyecto se debe hacer un nuevo ingreso o solicitud de permiso. Habiéndose efectuado cambios desde el primer hasta el último día era imposible obtener un permiso efectivo que tuviera relación con los trabajos. Es efectivo que no se encargó de la obtención de los trámites municipales asociados al proyecto, sino que delegó esa función en otro profesional. No se cobró ni pagó \$1.000.000.-, contemplado en su propuesta de honorarios, por la obtención de estos. No es cierto que la Dirección de Obras Municipales de Vitacura formuló una serie de observaciones al proyecto que diseñó y ejecutó, pues solo lo ejecutó. No le consta que dichas observaciones no hayan sido subsanadas pues no se hizo cargo de ellas. Tampoco le consta que, tras el primer ingreso a la autoridad municipal, esta haya observado que el rebaje de la solera debía hacerse nuevamente de acuerdo a un plano de tratamiento de espacio público. Eso lo veía el arquitecto revisor señor Canales. En el proyecto no llegaron a ejecutarse rampas de acceso para personas con movilidad reducida. No le consta que este haya importado alteraciones o intervenciones fuera de la línea de edificación. Eso lo veía el señor Canales. Respecto de que en la ejecución del proyecto se hayan



**Foja: 1**

realizado modificaciones significativas en instalaciones sanitarias, sin que haya existido un proyecto suscrito por un profesional competente para dicha especialidad y sin que se hayan consignado en los ingresos efectuados en la Dirección de Obras Municipales de Vitacura, indicó que como constructor todas las modificaciones que se hicieron fueron solicitadas por don Osvaldo Romo. Si se reflejaron en el proyecto no le consta porque eso lo veía el señor Canales. Sí le consta que luego del ingreso se efectuaron un sinnúmero de modificaciones que difícilmente se podrían haber plasmado en el proyecto ingresado. No es efectivo que las dimensiones del terreno y los distanciamientos presentados en el proyecto no corresponden a la realidad y están alterados en el dibujo planimétrico elaborado por él. Eso lo veía el señor Canales. No le consta que las superficies interiores, superficies de terreno y superficie bruta no correspondan a lo aprobado en el permiso primitivo. Tampoco que los estacionamientos construidos están emplazados en un área donde está prohibido estacionar. Ni que en la planimetría ingresada en la Dirección de Obras Municipales no se dibujaron los medianeros, faltaron las medidas de deslindes, faltó toda la información del espacio público que enfrenta la propiedad y faltaron los ductos de extracción de gases, climatización, estacionamientos para bicicletas, cierros de la propiedad. No le consta que los pavimentos exteriores que se ejecutaron en virtud del proyecto no cumplieran con la normativa para personas con poca visibilidad. Ni que los ventanales de salida a las terrazas con puertas correderas no cumplieran con la normativa de acceso y evacuación, fueron mandados a hacer directamente por don Osvaldo Romo. Tampoco que los anchos de las puertas no cumplieran con la normativa sectorial y urbanística; que el tablero eléctrico general exterior que se instaló no tenía protección contra la lluvia o polvo; que el sistema eléctrico que se instaló no contempló tierra de servicio para proteger la estructura del tablero ni que no haya considerado un protector diferencial; que los conductores instalados son inadecuados para el amperaje del disyuntor; que en el nuevo sistema eléctrico no existía selectividad de protecciones entre el tablero general y el medidor; que el disyuntor instalado está obsoleto y fuera de normativa; que no se instaló un tablero de distribución de alumbrado, fuerza o calefacción al interior de la casa; que se instaló solo un circuito



**Foja: 1**

para toda la instalación y que no cumplía con la norma eléctrica 4/2003; que el sistema eléctrico no contempló un dimensionamiento de carga para circuito de enchufes e iluminación; que dicho sistema no contempló un conductor de tierra de protección para toda la instalación; que las conexiones en cajas de derivación no tenían unión por bajo punto de fusión; que la conexión de iluminación exterior no tenía cajas derivación para conexiones de cordones ni que las nuevas instalaciones eléctricas constituyan un riesgo para las personas que operaran elementos o artefactos en el inmueble. No sabe si el nuevo sistema eléctrico que se instaló con la ejecución del proyecto debió volver a cambiarse. Respecto a si es efectivo que los baños y habitaciones presentaron problemas de humedad después de la entrega de las obras, señaló que estas se entregaron y fueron recibidas oportunamente, lo que ocurrió después no le consta. Es falso que el piso nuevo que se instaló resultó excesivamente irregular, dificultando el tránsito. En su mayor parte el que se puso fue el mismo que existía. También lo es que al entregarse las obras, el parqué del inmueble estaba levantado, observándose surcos entre cada palmeta de madera y que la pintura interior del inmueble presentó serios problemas de calidad. El cliente recibió y aprobó los trabajos. No le consta que el radier de los estacionamientos presentó fisuras. No es efectivo que, debido a las múltiples observaciones que formuló la autoridad municipal en relación al proyecto, haya recomendado a su mandante la contratación de una revisora independiente, ya que existía un arquitecto en dicha calidad, el señor José Miguel Canales. Luego de las observaciones, don Osvaldo Romo solicitó un nuevo revisor. Tampoco que haya propuesto que el dinero que se le había pagado por la obtención de los permisos municipales fuera descontado para pagar los servicios de la revisora independiente. Lo que propuso es que lo que se había destinado o pagado al señor Canales para la obtención de los permisos fuera destinado a pagar a la nueva revisora. No es cierto que el proyecto que diseñó y ejecutó nunca obtuvo los permisos municipales correspondientes. No le consta que el proyecto nunca haya servido para albergar tres tiendas comerciales. No sabe si a la fecha el inmueble permanece cerrado al público. Finalmente, no sabe ni le consta si la actora





Foja: 1

debió contratar el diseño y construcción de un nuevo proyecto de remodelación en el inmueble.

NOVENO: Que por su parte la demandada rindió las siguientes pruebas documentales:

1.- Set de correos electrónicos, entre don Osvaldo Romo Figueroa y don Cristián Cummins, de **24 y 25/10/16:**

a) el primero señala: “Inicialmente son 50 UF. Cuánto son los honorarios de las siguientes etapas”.

b) el segundo contesta: “Las otras etapas no tienen costo. Pero es imposible pasar a las otras etapas sin definir esta previamente pues se debe presupuestar sobre algo en concreto y definido, sobre un proyecto aprobado con generalidades, detalles y metrajes”.

c) Romo señala: “Perfecto. Apruebo el presupuesto. Eso sí me gustaría ver si puedes trabajar en conjunto con un decorador de interiores, Bito Feris, con quien me gustaría tmb que lo viera (...)”

d) demandado contestó: “(...) No tengo ningún problema en trabajar con un decorador”, señalando además se le depositará el monto de 30 UF y enviando los datos de su cuenta corriente personal para ello.

3.- Set de correos electrónicos, de 25/4/17, entre don Osvaldo Romo Figueroa y don Cristián Cummins en que el primero señala: “Se factura a nombre de Inmobiliaria e Inversiones Santa Carmen Limitada. Doris, por favor comprueba con contabilidad si se ingresó la boleta 145. Por favor envía el rut y datos de facturación de Inmobiliaria e Inversiones Santa Carmen Limitada”.

4.- Correo electrónico, de José Miguel Canales a don Cristián Cummins, de **8/2/17**, en el cual se adjunta documento “Contrato prestación de servicios Confección Proyecto de Arquitectura Alteración por Remodelación de Fachada y Tabiques”, sin fecha y sin completar los datos del propietario mandante y sin firmas.

5.- Correo electrónico, de don José Miguel Canales a doña Elena Figueroa, de **26/2/17**, en el cual se lee: “El sr. Cristián Cummins, que a efectos de recepción final, será quien figurará como constructor o supervisor de la obra, me contrató para realizar solicitud de permiso de obra y posterior recepción final, como arquitecto proyectista y calculista;



Foja: 1

para la alteración en edificio existente (con cambio de destino de vivienda a comercio) ubicado en Av. Luis Pasteur 6.368, comuna de Vitacura. Por lo cual acordé con él, me tendría que poner en contacto con ustedes para que el representante legal de la Inmobiliaria e Inversiones Sta. Carmen Ltda. Sr. Osvaldo Romo Valdivia pudiera firmar la solicitud mencionando los siguientes documentos (...).”

6.- Correo electrónico, de don José Miguel Canales a don Cristián Cummins, de **28/2/17**, en el que el primero adjunta al segundo comprobante de ingreso expediente alteración con cambio de destino Luis Pasteur 6.368, comuna de Vitacura y observaciones sobre rebaje de solera. Además, realiza comentarios sobre el rebaje de la solera y baño.

7.- Correo electrónico de don Cristián Cummins a don Osvaldo Romo, de **18 y 19/3/17**, señalando el primero: “Hola Osvaldo, si quieres me transfieres a mí y yo le transfiero los \$50.000.- al del trámite y permisos. De otro modo favor ve que reciba la \$ el lunes” y el segundo contesta: “Mándame los datos pa’ pedirle a mi hermana que transfiera”.

8.- Correos electrónicos, sostenidos entre don Cristián Cummins y Osvaldo Romo, entre el **19 y 25/4/17**, referidos a propósito de la prueba de la actora.

9.- Correo electrónico, enviado por don Bito Feris a don Cristián Cummins, de **21/11/16**, que señala: “Hola Cristián, te mando la planta final de suelos! El piso de la cocina lo veo yo”.

10.- Correo electrónico, sostenido entre don Cristián Cummins y Osvaldo Romo, el **25/11/16**, informando costo de demolición de muro cocina comedor por \$150.000.- Indica que según instrucción de este último ya lo están demoliendo y es lo más grande que se puede hacer sin debilitar la cadena.

11.- Correo electrónico, sostenido entre don Cristián Cummins y Osvaldo Romo, el **25/11/16**, en el cual este último pide botar baño de al medio, señalando que se hará otro si comercialmente se justifica. Pide averiguarlo para dejarlo en regla.

12.- Correo electrónico, enviado por don Cristián Cummins a doña Oriana Lazcano, de **26/12/16**, solicitando presupuestar ventanas según plano e indicaciones. Señala ser la misma casa que solicitó



Foja: 1

presupuestar hace un mes, pero surgieron cambios en las fachadas, por lo que solicita avaluar nuevamente.

13.- Correo electrónico, sostenido entre don Cristián Cummins y Osvaldo Romo, el 16/1/17, en el cual el primero efectúa comentarios sobre la nueva construcción para cafetería, con valor aproximado e indicaciones técnicas, entregando un plazo para ello. Pide confirmar si está “ok” para trabajar en los planos, desarmar la construcción existente y entregarle un proyecto y presupuesto detallado para su aprobación definitiva.

14.- Correos electrónicos, sostenido entre don Cristián Cummins y Osvaldo Romo, entre el 27 y 30/1/17, en el que el segundo consulta sobre cuánto costará hacer dos baños y si ello es necesario. Posteriormente, el demandado pide confirmar presupuesto del daño y entrega indicaciones técnicas. Hace presente que: “con todas las modificaciones y extras se alargó bastante el proyecto y debo organizarme pues tengo otros trabajos pendientes que estoy postergando”.

15.- Correo electrónico, enviado por don Cristián Cummins a don Osvaldo Romo, el 6/4/17, solicitando una reunión para ver algunos puntos: definir programa, número de locales o unidades funcionales; ver los cambios que se requieren para lograr la subdivisión; ver el tema del nuevo local, presupuesto y plazos; entre otros. Sobre el primero de los puntos hace presente su importancia a fin de hacer el nuevo proyecto e ingresarlo a la municipalidad y no presentar más cambios, ya que cualquiera de ellos, independiente de que si se pueda, tomará mínimo 30 días de trámites.

16.- Correos electrónicos, entre don José Miguel Canales y don Sergio Nazal, de 10 y 11/4/17, sobre estacionamientos del inmueble e indicaciones técnicas.

17.- Set de correos electrónicos, sostenidos entre doña Paulina Costas y Osvaldo Romo, entre el 12 y 17/4/17, referidos a propósito de la prueba de la actora.

18.- Correo electrónico, enviado por don Cristián Cummins a don Osvaldo Romo, el 20/4/17, dando cuenta de haberse juntado con Paulina



**Foja: 1**

y haberle entregado la información que obtuvo en la municipalidad. Señala el resumen es favorable pues se pueden botar las dos casuchas de madera y construir un nuevo local de 43 m<sup>2</sup>, agregando las condiciones que deben reunirse para ello.

**19.-** certificado de título de arquitecto del demandado don Cristián Cummins Sotomayor, otorgado el 2 de abril de 2001 por la Universidad Finis Terrae.

**DÉCIMO:** Que respecto de la falta de legitimación pasiva de la empresa Cristián Cummins Sotomayor EIRL, de los documentos del considerando sexto, en particular los correos numerados como 5 y 27 y las boletas del número 51, es posible extraer, conforme al artículo 426 del Código de Procedimiento Civil, que don Cristián Cummins actuaba indistintamente por sí y en representación de su empresa constructora, que al ser además del tipo IERL, es decir, una empresa individual de responsabilidad limitada, dedicada al giro que le permite la profesión de arquitecto hacen entendible que para el cliente fueran una sola persona, puesto que actúan bajo una misma voluntad y en el mismo negocio.

**UNDÉCIMO:** Que por lo tanto la respuesta de no recordar a quién se realizaban los depósitos que manifiesta en la absolución de posiciones el señor Cummins, no es suficiente para desvirtuar la evidencia y esta excepción debe ser desechada.

**DUODÉCIMO:** Que en cuanto al cumplimiento de las obligaciones contraídas por el contrato de construcción, de lo reconocido por las partes así como los correos transcritos en el considerando sexto de octubre y noviembre de 2016, así como de los que también acompañó el demandado y que se aprecian en el considerando noveno, número 1, 8, 9, 10, 11, y 12, constituyen plena prueba de acuerdo a lo prevenido en los artículos del 1702 Código Civil y del 342 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, de que el cliente solicitó la remodelación de una casa para albergar a 3 locales comerciales a un arquitecto que tiene además una empresa constructora, con el requerimiento adicional de colaboración de un interiorista respecto de lo cual no hubo objeción.

**DÉCIMO TERCERO:** Que en cuanto a los términos específicos del contrato, de los mismos correos reseñados en el considerando sexto entre el



Foja: 1

mandante y el arquitecto, si bien no se dice expresamente si en el diseño existía plena libertad de este último o hubo intervención del propietario y en qué medida, especialmente porque la figura del interiorista sugiere exigencias estéticas del mandante. Sí queda claro es que en el primer ítem de actividad, tanto en los correos preliminares de octubre como en el del 19 de noviembre de 2016 final, se establecía el “Cambio de Destino” con todos los antecedentes que debían acompañarse, con un presupuesto acotado.

En este ítem se emplea siempre la expresión “presentar”, por lo que es claro que tratándose de obras civiles, lo que se presenta debe tener factibilidad de construcción, puesto que de su tramitación es exitosa depende el cambio de destino del inmueble que era la pretensión del contrato conocida por el ejecutor.

¿Por qué no se obtuvo dichos permisos antes de comenzar las labores?

DÉCIMO CUARTO: Que Chile las ciudades están sometidas a un conjunto de normas reguladoras que ordenan el territorio, la urbanización y la edificación y son estrictamente fiscalizadas por la administración pública, en particular por los municipios. Así la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N°18.695.-, establece dentro de sus facultades privativas, en el artículo 3° letra b) que “La planificación y regulación de la comuna y la confección del plan regulador comunal de acuerdo con las normas legales vigentes” y letra e) “Aplicar las disposiciones sobre construcción y urbanización, en la forma que determinen las leyes, sujetándose a las normas técnicas de carácter general que dicte el ministerio respectivo”. Estableciendo en su artículo 24 que “A la unidad encargada de obras municipales, le corresponderán las siguientes funciones: a) velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, del plan regulador y de las ordenanzas correspondientes, para cuyo efecto gozará de las siguientes atribuciones específicas: (...) 2) Dar aprobación a los proyectos de obras de urbanización y de construcción; 3) Otorgar los permisos de edificación de las obras señaladas en el número anterior; 4) Fiscalizar la ejecución de dichas obras hasta el momento de su recepción, y 5) Recibirse de las obras ya citadas y autorizar su uso (...)” entre otras funciones.

DÉCIMO QUINTO: Que la Ley General de Urbanismo y Construcciones, Decreto Supremo N°458 del MINVU, con sus diversas



**Foja: 1**

modificaciones contiene los principios, atribuciones, potestades, facultades, responsabilidades, derechos, sanciones y demás normas que rigen a los organismos, funcionarios, profesionales y particulares, en las acciones de planificación urbana, urbanización y construcción. La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Decreto Supremo N°47 MINVU, regula el procedimiento administrativo, el proceso de Planificación urbana, urbanización y construcción, y los estándares técnicos de diseño y construcción exigibles. A lo que deben añadirse los Planes Reguladores comunales con sus normas técnicas, que contienen y definen las características técnicas de los proyectos, materiales y sistemas de construcción y urbanización, para el cumplimiento de los estándares de la Ordenanza.

**DÉCIMO SEXTO:** Que en cuanto a las fases del proceso de construcción, cada obra debe tener un proyecto o anteproyecto y obtener los permisos para realizar las obras que otorga la DOM, el cual tiene por objeto reconocer que éste se encuentra ajustado a la normativa urbanística. Y si bien éste debe ser solicitado por el propietario, debe contar con el diseño y especificaciones técnicas del arquitecto a cargo. Por eso el otorgamiento de este permiso o autorización de obra le da a su titular la posibilidad construir bajo las condiciones previstas en las normas de edificación y el derecho a la estabilidad de la autorización.

La Recepción Municipal por otro lado, se otorga terminada que haya sido la obra o parte de la misma y debe ser solicitada por el propietario y el arquitecto y acredita que ha sido ejecutada conforme al permiso otorgado. Ello permite que la obra sea habitada y el propietario puede enajenarla o hipotecarla.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que en el caso de obras menores, también debe solicitarse autorización, especialmente si lo que se pretende es el cambio de destino el inmueble y estas solicitudes deben adjuntar planos, croquis, dimensiones y otros datos que minuciosamente se exigen las ordenanzas. Si estos antecedentes no cumplen las exigencias legales, se le devuelven al autor del proyecto para que los corrija o enmiende. Lo que se conoce como las observaciones.



Foja: 1

DÉCIMO OCTAVO: Que legalmente la obligación de solicitar los permisos inicialmente es del dueño de la propiedad, pero como además debe tener la preparación de los antecedentes y el respaldo del arquitecto a cargo del diseño, proyección y en algunos casos, como sucedía en éste, además de la construcción, era razonable que el contrato lo dejara de cargo de este último.

DÉCIMO NOVENO: Que por ello el actor no insistió en la obtención previa, puesto que tratándose de una cuestión tan técnica e incorporada en el presupuesto, delegó su responsabilidad en el arquitecto, para quien esta obligación estaba en primer lugar. Y posiblemente también porque como dijo la testigo Josefina Eyzaguirre “Toda la cuadra en que se ubica se encuentra habilitada para dichos fines (comerciales).”

VIGÉSIMO: Que por razones que se desconocen el arquitecto y constructor decidió subcontratar este trabajo, entregándole la responsabilidad al arquitecto José Miguel Canales, pero cuando los trabajos ya estaban terminándose, con un aviso por correo, a la sociedad propietaria, en febrero de 2017.

Así lo acreditan los correos del numeral 44 del considerando sexto, aunque esa parte señale que este trabajo debía realizarlo un tercero y que fuera pagado directamente por el dueño de la obra. Ello que carece de relevancia si se tiene en consideración de que el diseño y por lo tanto la proyección de la remodelación siempre estuvieron a su cargo, resultando poco estético que luego se desentendiera del proceso de ajuste a las observaciones de la DOM.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que en definitiva la parte demandada no podía desentenderse de esa tarea, aun cuando la realizara a través de un tercero, motivo por el cual en efecto incumplió una obligación importante del contrato.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que la parte demandante imputa también a la contraria, haber diseñado y ejecutado un proyecto que transgredía las normas de urbanización y que en definitiva no permitieron la obtención del cambio de destino de habitacional a comercial.

VIGÉSIMO TERCERO: Que al respecto, si se revisa el proyecto contemplado en el correo de 19 de noviembre de 2016 y el plano de la casa



Foja: 1

y se lo contrasta con las observaciones emanadas de la DOM y las observaciones de Paulina Costas en su calidad de revisora independiente y del eléctrico Flavio Reyes -ambos reconociendo sus informes en la testimonial rendida- que da establecido conforme a los artículos 342 y siguientes y 384 del Código de Procedimiento Civil que los problemas se presentaron por la intervención realizada en el frontis del inmueble y su adecuación de estacionamientos y accesos, así como la necesidad de contar con baños de hombres, mujeres y personas con discapacidad diferenciados, pero no otros ítems de tipo estructural, por lo que se trató en un comienzo de observaciones que pudieron ser reparadas o al menos no se demostró en este juicio que los eventuales “errores de diseño y ejecución” fueren definitivos e insalvables, recordemos que el Ordinario 1356 dice que no se otorgaron los permisos por haber transcurrido más de 60 días desde que se realizaron las observaciones sin que ellas se corrigieran. Y en especial porque en el informe de Paulina Costas, ella aparece más bien sugiriendo vías de solución más que desestimando el proyecto inicial y proponiendo la elaboración de planos por espacialidad. Así también, el eléctrico deja claro en su testimonio que la instalación no ofrecía peligro.

En el mismo sentido, las constataciones de la notaria Valeria Ronchera, son de cuestiones menores como pintura o terminaciones finas pero nada estructural, que haga pensar en la inviabilidad completa del proyecto.

VIGÉSIMO CUARTO: Que los tres presupuestos indicados en los números 50, 54, 55 y 60 del considerando sexto por sumas que van desde los \$52.006.946 a los \$88.905.466.- no se entienden en el contexto de los arreglos primitivos que no superaban los \$20.000.000.- como por ejemplo explicar claramente ¿qué se demolió? ¿qué fue lo que se diseñó mal y/o se ejecutó mal? no pudo ser el sistema eléctrico porque eran cuestiones menores, tampoco la pintura ¿faltaron los baños, la rampla del estacionamiento?

VIGÉSIMO QUINTO: Que es cierto que las Especificaciones Técnicas de Alex Popp y los presupuestos de Martínez se refieren a cambios estructurales en la propiedad, indicando este último en el documento N°61 de junio de 2017 que “las intervenciones realizadas en la fachada, es decir,





Foja: 1

eliminación del muro perimetral, aumento en dimensiones de vanos, modificaciones a ventanas existentes, cambio de estructura”. Pero dichas observaciones no son concluyentes respecto a si fueron las modificadas por el proyecto anterior, cuánto cuesta eso y qué gravitación tuvo en la solicitud ante la DOM puesto que los documentos oficiales no lo mencionan, y tampoco la revisora independiente. Parece más bien que se decidió un nuevo y completo proyecto nuevo.

VIGÉSIMO SEXTO: Que en definitiva lo que quedó sin realizar fue la tramitación de los permisos de edificación que en efecto debieron ser presentados con antelación para poder corregir a tiempo cualquier error del proyecto, lo que no se hizo por quien debía realizarlo, haciéndose cargo de las observaciones y su corrección hasta el final, pero no se acreditó fehacientemente la mala ejecución de las obras ni si de ello se derivaba inviabilidad de la remodelación para los fines esperados.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que la obligación de tramitar los permisos era una obligación convenida y cuantificada en \$1.000.000.- por el contrato, pero cuyo incumplimiento generó para el actor otros perjuicios como fue no tener en el tiempo previsto de 12 semanas la obra lista para ser usada.

Por ello el contrato desde esta perspectiva no está terminado, no siendo atendible la renuncia unilateral a realizarlo por la parte demandada.

VIGÉSIMO OCTAVO: Que por la naturaleza del contrato en que se realizan obras civiles que ya están pagadas, se trata más bien de la figura que ampara el artículo 1553 del Código Civil, es decir, del cumplimiento imperfecto que permite -según dicha norma- la indemnización de perjuicios, de manera que se rechazará lo pedido a título de “restitución” de \$29.171.397.- y también el pago subsidiario de esa cantidad como daño emergente.

VIGÉSIMO NOVENO: Que el artículo 1546 del Código Civil establece “Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella”.

El artículo 1553 del Código Civil dice “Si la obligación es de hacer y el deudor se constituye en mora, podrá pedir el acreedor, junto con la



Foja: 1

indemnización de la mora, cualquiera de estas tres cosas, a elección suya: 1ª. Que se apremie al deudor para la ejecución del hecho convenido; 2ª. Que se le autorice él mismo para hacerlo ejecutar por un tercero a expensas del deudor; 3ª. Que el deudor le indemnice de los perjuicios resultantes de la infracción del contrato”.

Y el 1557 que “Se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, o si la obligación es de no hacer desde el momento de la contravención”.

TRIGÉSIMO: Que como se indicó en el considerando vigésimo séptimo, el costo de la gestión de los permisos fue determinado por las partes en \$1.000.000.- los cuales no fueron cobrados por el demandado ni pagados por el demandante por lo que el daño emergente en este caso no existe, salvo lo gastado en arreglo de electricidad por \$600.000.- que según el testigo Mario Guzmán le pagaron, pero que al ser una cantidad mayor a 2 UTM no puede ser acreditadas por sus dichos.

TRIGÉSIMO PRIMERO: Que en cambio sí ha existido un lucro cesante al no contar con las obras listas para su uso en el tiempo contemplado en el contrato puesto que a fines de 2017 aún seguía sin ser recibida la obra, subsanados los errores y obtenido el cambio de destino.

TRIGÉSIMO SEGUNDO: Que el actor hizo consistir estos perjuicios en los arrendamientos que no concretó y que cuantifica en determinados montos. Esta circunstancia se encuentra probada con las testigos Carolina Bruce y María Paz Mercado, quienes esperaron un año el arriendo de los locales que sería por \$1.300.000.- la primera y \$1.700.000.- la segunda por 1 año, esto es, un total \$36.000.000.- que por concepto de arrendamiento no percibió, a cuyo pago se le dará lugar ya que estos testimonios más el de doña Josefina Eyzguirre permiten presumir fundadamente de acuerdo al artículo 426 del Código de Procedimiento Civil que ese es el precio que se paga en el sector por arriendo de locales comerciales.

TRIGÉSIMO TERCERO: Que en cambio tratándose del daño moral por ser una persona jurídica de la cual no se ha probado el daño a la imagen, lo pedido a su respecto será desechado.

TRIGÉSIMO CUARTO: Que la restante prueba en nada altera lo decidido.



Foja: 1

TRIGÉSIMO PRIMERO: Que las sumas ordenadas pagar lo serán con reajustes del Índice de Precios al Consumidor desde el 24 de abril de 2017 hasta su pago efectivo más intereses corrientes desde que la sentencia quede ejecutoriada hasta su pago también efectivo.

TRIGÉSIMO QUINTO: Que por haber sido vencida en lo esencial, la parte demandada pagará las costas.

En consecuencia y visto lo dispuesto en los artículos 1546, 1553, 1557 y 1698 y siguientes del Código Civil; Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza; y artículos 144, 170 y 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

I.- Que se rechaza la falta de legitimación pasiva.

II.- Que se acoge la demanda sólo en cuanto se declara incumplido el contrato respecto de la obtención de los permisos municipales.

III.- Que se condena a la demandada al pago de lucro cesante por la suma de \$36.000.000.- con los reajustes e intereses del considerando trigésimo segundo.

IV.- Que se rechaza en lo demás pedido.

V.- Que se condena en costas a la parte demandada.

Regístrese, notifíquese y archívese.

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



C-2680-2018

Foja: 1



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.

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