

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 77 .-setenta y siete.-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 3º Juzgado Civil de Viña del Mar  
CAUSA ROL : C-2855-2018  
CARATULADO : GONZÁLEZ/INMOBILIARIA MARCHANT  
LIMITADA

**Viña del Mar, veintiséis de septiembre de dos mil diecinueve.**

**Visto:**

**I.- De la demanda de indemnización de perjuicios.**

Con fecha 2 de enero de 2019 y como se lee en folio 1 del cuaderno principal, compareció el abogado don Rodrigo Alonso Herrera Grillo, junto al abogado don Michael Niels Ulriksen Gutiérrez, en representación de don **Sergio Andrés Guerrero Badaracco**, chileno, químico farmacéutico, y de doña **Carolina Andrea Campos Estrada** químico farmacéutico, ambos domiciliados en Riveros Cruz 777, Condominio Todd Evered, casa G, Viña del Mar; también de don **Cristián Gonzalo Ramírez Barahona**, chileno, abogado, y doña **Laura Ruby González González**, chilena, abogada, ambos domiciliados en Riveros Cruz 777, Condominio Todd Evered, casa D, Viña del Mar; y también en representación de don **Esteban Alejandro Apablaza Pezoa**, chileno, ingeniero civil industrial, y doña **Verónica Patricia Bilbao Velásquez**, ingeniero Civil Bioquímico, ambos domiciliados en Riveros Cruz 777, Condominio Todd Evered, casa I, Viña del Mar; quienes de conformidad al artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y demás normas aplicables, interponen demanda de indemnización de perjuicios contractuales contra el patrimonio de **Inmobiliaria Marchant Limitada**, empresa del giro inmobiliario, Rol Único Tributario N° 77.918.400-5, debidamente representada por don Francisco Javier Marchant Riquelme, chileno, constructor civil, casado, ambos domiciliados en calle Gregorio Marañón N° 1270, Viña del Mar, Región de Valparaíso, por los siguientes antecedentes de hecho y de derecho que se exponen:

I) Antecedentes de Hecho comunes a los demandantes:

1) Los demandantes son dueños de las casas G, D e I del Condominio Todd Evered, respectivamente según la individualización que antecede, propiedades ubicadas en el sector de Miraflores Bajo, con acceso principal por la calle Riveros Cruz N° 777, Viña del Mar, proyecto inmobiliario desarrollado por la demandada Inmobiliaria Marchant Limitada.

2) El proyecto presentado a la Dirección de Obras Municipales de la ciudad de Viña del Mar (en adelante indistintamente "DOM") por la Inmobiliaria, fue aprobado según los planos y especificaciones técnicas que allí se señalan, los que



«RIT»

Foja: 1

debieron ser extendidos respetando tanto la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante LGUC) como la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante OGUC). Es importante mencionar esto pues, como se describirá en el párrafo siguiente, las viviendas construidas no solo no respetaron las especificaciones técnicas presentadas al DOM para la aprobación del proyecto y el otorgamiento del respectivo permiso de edificación, sino que, ni siquiera cumplen requisitos mínimos exigidos por la OGUC.

3) Las viviendas fueron construidas sin respetar las especificaciones técnicas de aislación térmica, llamadas “Memoria acondicionamiento térmico” o Memoria Térmica, por lo que los inmuebles en cuestión han sufrido de serios problemas de habitabilidad, de humedad, y de fríos muy intensos, en el período de invierno principalmente; por su parte, los demandantes han convivido con este problema desde el año 2014 cuando las propiedades se les entregaron después de haber pagado el precio por viviendas completas y acabadas, según las especificaciones técnicas con las que se contrató la compraventa del inmueble.

En este punto, el informe pericial acompañada en autos con fecha 6 de noviembre de 2018 (en folio 38 de cuaderno de medida prejudicial), es tremendamente claro, en su punto 3 “Constatación de lo expuesto por usuarios”, donde se indica que *“Si bien se incluye un documento con esta denominación, no es más que copiar las disposiciones que dispone la OGUC deben ser cumplidas como mínimo. Se echa de menos una Memoria Técnica específica, propia del presente proyecto, que explique el camino seguido por el diseño, tanto de Arquitectura como por Cálculo para llegar a los espesores de muros, tabiques, techumbres que aseguren impermeabilidad climática y térmica, lo que claramente no se cumple.”* Agrega también: *“Nota del perito: es posible, en cualquier proyecto, que los espesores de muros exteriores diseñados por Cálculo, no coincidan con los espesores de esos mismos muros exteriores dados por el cálculo de aislamiento necesario para cumplir con 4.1.10 de OGUC; y verificar que no se produzca condensación de humedad interior. Debe prevalecer el espesor que de satisfacción a la no condensación. En su defecto el Arquitecto deberá especificar las medidas adecuadas, necesarias y suficientes para dar solución futura a la no condensación de humedad interior.*

*No basta autocalificarse “se cumple” cuando, en la práctica, no ha sido solución para el actual problema de condensación de humedad (problema principal reclamado) y bajas temperaturas interiores.”*

Por otra parte, el informe pericial es claro en afirmar que la falta se inicia con el diseño mismo de la casa y las pobres técnicas de construcción y que efectivamente hay incumplimientos claros en lo que respecta a aislación térmica y



«RIT»

Foja: 1

en dar soluciones a los problemas que aquejan actualmente a la comunidad. Es especialmente decidor lo que menciona el Sr. Perito Patricio Bustamante, en cuanto a los Planos del Proyecto de Cálculo, ya que se contemplaba estructura de Hormigón Armado de 20 centímetros de espesor, cuando en los hechos los muros tienen espesor tan solo de 15 centímetros (página 5 del informe).

La calidad general de los trabajos de las casas hechos por el demandado, muestran incluso falta de idoneidad en los profesionales encargados de supervisar los trabajos y en la supervisión y control de ejecución de los mismos (se aprecia en las conclusiones del informe).

En definitiva, las casas no tienen adecuada protección contra la humedad y las bajas temperaturas.

4) Los daños mencionados en el párrafo anterior se han materializado en humedad interior extrema, condensación en ventanas, daños al papel mural de los inmuebles, inundaciones en las casas, daños en las paredes y más. Esto ha traído como consecuencia que, dentro de las viviendas deben permanentemente usarse calefactores y deshumificadores, solo para que las casas sean habitables en términos similares para los cuales se las vendió. Esto es solo por enumerar algunos de los daños, sin mencionar las malas condiciones de habitabilidad de las viviendas, lo que claramente apunta a un daño no tan solo material, sino que también moral; esto último, especialmente considerando que estas circunstancias de inhabitabilidad se han mantenido durante años y ha afectado aspectos íntimos del diario vivir de los demandantes.

5) A raíz de que los problemas denunciados se habrían extendido en el tiempo y que hubo intentos de arreglar esta situación de mutuo acuerdo con la demandada, la Inmobiliaria habría prometido a algunos de los copropietarios aislar sus viviendas, sin embargo, los trabajos prometidos estaban completamente bajo el estándar solicitado y el que se necesita; sin perjuicio de lo anterior, la demandada igualmente habría realizado estos trabajos solo en algunas de las paredes perimetrales externas de las casas beneficiadas, pero bajo ningún respecto se trabajó en todos los inmuebles. La calidad de los trabajos y su ejecución fueron francamente mezquinos y de esto da cuenta, una vez más, el informe pericial que consta en autos.

II) Antecedentes de Hecho particulares a cada demandante:

Sin perjuicio de los hechos descritos con anterioridad, cada propiedad de los demandantes, ha sufrido en forma personalizada los perjuicios del incumplimiento de la demandada:

A.- Sobre los propietarios de la casa I:



«RIT»

Foja: 1

Respecto de don Esteban Apablaza Pezoa y doña Verónica Patricia Bilbao Velásquez, los propietarios de la casa I, pueden mencionar los siguientes antecedentes particulares. Se redactará en primera persona para su mejor comprensión:

Nosotros compramos la casa I del Condominio Todd Evered durante el año 2016 y desde entonces nos hemos visto expuestos a malestares bastante importantes. Como se mencionó antes, las casas en invierno son gélidas. Desde luego, la propiedad en cuestión sufre los deterioros comunes a todas las casas del Condominio: humedad constante en invierno, con filtraciones y condensaciones de agua que se vuelven auténticos ríos dentro de la casa, volviéndola casi inhabitable si no está constantemente funcionando un calentador/estufa para toda la casa y dos deshumificadores, los que se llenan de agua que hay que vaciar a los dos días de ocupados. Esto claramente ha traído bastantes problemas como matrimonio y como familia.

En el caso de Esteban Apablaza, ha dedicado mucho tiempo en trámites y gestiones necesarias con el intento de evitar la judicialización del presente caso, relegando a su familia a segundo plano durante estos periodos; situaciones que su esposa e hijo le han cuestionado duramente. Éste último, ha tildado incluso de mentiroso a su padre, pues a éste, joven de 16 años de edad, se le había prometido su propia habitación cuando se mudaran a su nueva casa, pero ello no se ha podido cumplir. El motivo de ello es que el joven sufre Asma, condición que sufre desde pequeño, que si bien ha mostrado cierta mejoría, la habitación que habría pasado a ocupar es tan helada que no puede vivir en ella. Por lo mismo, es su padre quien duerme en esa habitación, solo, y madre e hijo deben compartir la habitación matrimonial, que es ligeramente menos gélida. Esteban Apablaza estaba muy orgulloso de recibir su casa propia, pero dicho sentimiento se ha convertido en un importante malestar emocional, traducido en rabia y pena, por lo que la gran incomodidad de la casa le ha causado y por lo que ha tenido que soportar con su familia. Se siente humillado y estafado. Por lo anterior, reclama por concepto de daño moral la suma de \$6.000.000.- (seis millones de pesos).

En lo que respecta a Verónica Bilbao, siente frustración de no poder usar la casa que compró entre los meses de mayo a octubre de cada año con condiciones mínimas de comodidad. En dicho periodo, no puede traer visitas, pues ya es comentario obligado entre ellas lo gélido de la casa, lo que interrumpe de manera grave su vida social, especialmente considerando que trabaja desde su hogar como independiente. Las malas condiciones de habitabilidad de la casa también representan un malestar para su desempeño profesional, pues dificultan su trabajo, llegando en algunos casos extremos a verse forzada a dejar la casa para



«RIT»

Foja: 1

ir a trabajar en un café o biblioteca pública. Es común, durante otoño e invierno, que la temperatura afuera de la propiedad sea más cálida que adentro. Debe sumársele a lo anterior el hecho de que, incluso con los deshumificadores funcionando permanentemente, la casa es tan húmeda que los closets invariablemente se llenan de hongos y la ropa que se guarda en ellos se deteriora, por lo que mucha ropa, zapatos, carteras y otros objetos se han perdido al llenarse de hongos y no tener otro lugar en el que guardarlos. Por ello, Verónica Bilbao demanda por su parte, la suma de \$6.000.000.- por concepto de daño moral.

Por concepto de daño emergente, se demanda la suma de 17.673.156.- (diecisiete millones seiscientos setenta y tres mil ciento cincuenta y seis pesos). La suma corresponde a la valorización de los perjuicios realizada en el informe pericial respecto de los perjuicios incurridos tanto en costos en que se deberá incurrir para reparar la propiedad para dejarla conforme a los estándares normativos correspondientes y al costo de los trabajos que ya se han realizado por los demandantes. Esta cifra ha sido determinada por el perito judicial, por lo que goza de toda la seriedad e imparcialidad que corresponde a una valorización profesional de los perjuicios, que el informe confirma como reales. A continuación se desglosa el costo de reparación según el peritaje, pertinente a la casa I:

	<b>Casa I</b>				
1.	Impermeabilizac. Exterior	m2	230	72.981,83	16.785.820,90
2.	Sellos cubierta	ml	34	2.975,60	101.170,40
3.	Sellos alféizares ventanas	GL	GL		87.666,00
4.	Impermeabilización trascara	m2	15	46.566,60	698.499,00
					<b>17.673.156,30</b>

La indemnización calculada corresponde en partes iguales a Esteban Apablaza y a Verónica Bilbao.

B.- Sobre los propietarios de la casa D:

Respecto de don Cristian Ramírez Barahona y doña Laura Ruby González González, los propietarios de la casa D, pueden mencionar los siguientes antecedentes particulares.

En primer lugar, se repiten los daños de la propiedad descritos respecto de la casa I, los que se dan por expresamente reproducidos por motivos de economía procesal.

La casa D es una de las cuales el demandado, en un intento por paliar los perjuicios causados por los desperfectos constructivos de las obras, hizo trabajos de aislación externa en tres de las cuatro paredes de la casa. De más está decir que no hubo mejora en la aislación térmica de la casa, pues los problemas de condensación, humedad y fríos extremos persisten, por lo que deberán realizar nuevamente los trabajos, ahora por profesionales distintos a los del demandado



«RIT»

Foja: 1

que realicen la obra en el estándar de calidad el demandado debió realizar. Además, el demandado exigió al matrimonio el pago de \$500.000.-, que se le pagaron como condición para iniciar las obras que se suponían arreglarían la casa, lo que en definitiva no ocurrió, generándoles una pérdida aún mayor a la que ya tenían.

Además de lo anterior, el matrimonio ha debido invertir \$3.000.000.- en reparaciones ya realizadas, que incluyen desperfectos en el techo, sellado de filtración en el baño de visitas, reparación y pintado de diversas zonas deteriorado por efecto de la humedad y condensación, reemplazo en varias oportunidades del papel mural que se ha arruinado por causas ya explicadas, entre otros.

Por lo tanto, por concepto de daño emergente, don Cristian Ramírez Barahona y doña Laura Ruby González González demandan la suma de \$16.974.657.- (dieciséis millones novecientos setenta y cuatro mil seiscientos cincuenta y siete pesos), que se desglosan al final de este párrafo, a lo que debe sumarse \$500.000 (quinientos mil pesos) que debieron desembolsar para que se realizara por el demandado la fallida aislación de tres de los muros exteriores, lo que da un total de \$17.474.657.- (diecisiete millones cuatrocientos setenta y cuatro mil seiscientos cincuenta y siete pesos). La primera suma corresponde a la valorización de los perjuicios realizada en el informe pericial que se acompañó en autos, respecto de los perjuicios incurridos tanto en costos en que se deberá incurrir para reparar la propiedad para dejarla conforme a los estándares normativos correspondientes y al costo de los trabajos que ya se han realizado por los demandantes. Esta cifra ha sido determinada por el perito judicial, por lo que goza de toda la seriedad e imparcialidad que corresponde a una valorización profesional de los perjuicios, que el informe confirma como reales, salvo por el dinero exigido por el demandado para los trabajos de aislación (\$500.000), motivo por el cual se señala aparte. A continuación se desglosa el costo de reparación según el peritaje, pertinente a la casa D:

Casa D		U	Cant	PU	PT
1.	Impermeabilizac. Exterior	m2	230	72.981,83	16.785.820,90
2.	Sellos cubierta	ml	34	2.975,60	101.170,40
3.	Sellos alféizares ventanas	GL	GL		87.666,00
4.	Otros trabajos a ejecutar	GL	GL		
					<b>\$16.974.657,30</b>

En cuanto a daño moral, don Cristian Ramírez Barahona y doña Laura Ruby González González demandan cada uno, por los malestares causados (estrés agudo por tiempo dedicado a la tramitación de este juicio; intentos frustrados de alcanzar un acuerdo con el demandado; indiferencia de éste ante nuestro requerimiento; todo lo anterior, sin perjuicio del marcado ánimo depresivo



«RIT»

Foja: 1

por haber llegado a habitar con mucho entusiasmo una propiedad que no cumplía con las expectativas de venta ni que se habían formado) por las situaciones ya descritas latamente en los hechos comunes y en este apartado, la suma de \$4.000.000.- (cuatro millones de pesos) cada uno.

C.- Sobre los propietarios de la casa G:

Respecto de don Sergio Andrés Guerrero Badaracco y doña Carolina Andrea Campos Estrada, los propietarios de la casa G, pueden mencionar los siguientes antecedentes particulares.

En primer lugar, se repiten los daños de la propiedad descritos respecto de la casa I, los que se dan por expresamente reproducidos por motivos de economía procesal.

De dichos desperfectos, el daño emergente demandado es la suma de \$17.673.156.- (diecisiete millones seiscientos setenta y tres mil ciento cincuenta y seis pesos). Dichos costos corresponden a la valorización de los perjuicios realizada en el informe pericial respecto de los costos en que se deberá incurrir para reparar la propiedad para dejarla conforme a los estándares normativos correspondientes y al costo de los trabajos que ya se han realizado por los demandantes. Esta cifra ha sido determinada por el perito judicial, por lo que goza de toda la seriedad e imparcialidad que corresponde a una valorización profesional de los perjuicios, que el informe confirma como reales. La indemnización corresponde sea repartida en partes iguales entre don Sergio Andrés Guerrero Badaracco y doña Carolina Andrea Campos Estrada. A continuación se desglosa el costo de reparación según el peritaje, pertinente a la casa G:

	<b>Casa G</b>				
1.	Impermeabilizac. Exterior	m2	230	72.981,83	16.785.820,90
2.	Sellos cubierta	ml	34	2.975,60	101.170,40
3.	Sellos alféizares ventanas	GL	GL		87.666,00
4.	Desagüe receptáculo	GL	GL		45.650,00
5.	Colocación cerámicos	m2	2,85	28.000,00	79.800,00
					<b>17.100.107,30</b>

Por concepto de daño moral, ellos han sufrido las mismas molestias ya descritas en los hechos generales y en mayor detalle, mutatis mutandi, respecto de los demandantes anteriores, por lo que don Sergio Guerrero y doña Carolina Campos demandan cada uno por concepto de daño moral la suma de \$4.000.000.- (cuatro millones de pesos).

III) Antecedentes de Derecho:

El artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), establece en su artículo 18 la responsabilidad de la empresa constructora respecto de los vicios o defectos de construcción, haciendo directamente responsable a la



«RIT»

Foja: 1

empresa constructora. En efecto establece la norma en su inciso primero: “El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios. En el caso de que la construcción no sea transferida, esta responsabilidad recaerá en el propietario del inmueble respecto de terceros que sufran daños o perjuicios como consecuencia de las fallas o defectos de aquélla.”

La responsabilidad antes descrita tiene innegablemente su origen en el contrato la relación contractual del primer comprador con la demandada, pero de ninguna manera se limita a ella.

Siendo la responsabilidad una que tiene naturaleza contractual, proceden las mismas indemnizaciones que si se demandaran por las normas generales de la responsabilidad general del Código Civil, sin perjuicio de la regulación especial ya invocada y así se ha resuelto de manera uniforme por los tribunales de justicia y así también por la doctrina.

Teniendo la totalidad de los perjuicios sufridos por los demandantes sus orígenes en el incumplimiento de lo mandado por la LGUC, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, especialmente en su artículo 4.1.10, que establece los requisitos de aislamiento térmico que deben cumplir las viviendas urbanas, los requisitos de la responsabilidad de la inmobiliaria, establecidas en la citada ley se cumple a cabalidad.

Los perjuicios son imputables a una construcción deficiente de las casas, a incumplimientos normativos y a desatender las obligaciones de postventa por parte la inmobiliaria.

Por tanto, de acuerdo con lo expuesto y lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y demás normas aplicables, solicitan a este Tribunal se sirva tener interpuesta demanda de indemnización de perjuicios en contra de Inmobiliaria Marchant Limitada, empresa del giro inmobiliario, Rol Único Tributario N° 77.918.400-5, debidamente representada por don Francisco Javier Marchant Riquelme, acogerla a tramitación conforme a las normas del procedimiento sumario y en definitiva acogerla en todas sus partes, condenando a la demandada al pago total de las indemnizaciones individualizadas en el cuerpo de la demanda, con expresa condena en costas.

## **II.- De la notificación de la demanda.**





«RIT»

Foja: 1

Con fecha 10 de enero de 2019, y como se lee en folio 3, se notificó la demanda a don Francisco Javier Marchant Riquelme en representación de Inmobiliaria Marchant Limitada.

### **III.- De la audiencia de contestación y conciliación.**

El 16 de enero de 2019 y como se lee en folio 7, se llevó a efecto la audiencia de contestación y conciliación, con la asistencia de la parte demandante, representada por su abogado, don Rodrigo Alonso Herrera Grillo y del demandado, Inmobiliaria Marchant Ltda. representada por don Francisco Javier Marchant Riquelme y de su abogada doña Marcia Marchant Farías.

La parte demandante ratificó la demanda interpuesta en autos, y solicitó se diese lugar a ella en todas sus partes, con costas.

La parte demandada primeramente se opuso a la forma de notificación llevada a cabo por el receptor Carlos Foncea a Inmobiliaria Marchant Ltda, toda vez que tratándose de la demanda propiamente tal, la forma para deducir y accionar en contra y efectivamente contra la demandada y no la gestión preparatoria debió haberse notificado conforme lo disponen los artículos 38, 40 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, los cuales mandatan expresamente que la primer notificación a las partes o personas deberá hacerseles personalmente, que en este caso Inmobiliaria Marchant fue notificada por cédula sin anteceder la notificación personal, que en este caso la Jurisprudencia ha sido clara en el sentido de señalar que la acción efectiva para hacer valer las pretensiones son a través de la demanda estando una vez notificadas estas, dándole incluso desde aquel momento el valor para considerar trabada la litis y la alegación de excepciones, como en este caso se ha hecho con la prescripción.

Por tanto la demandada solicitó se tuviese por nula la notificación de la demanda por no cumplir con lo dispuesto en el artículo 38 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y artículo 2503, 2518 del Código Civil.

A este respecto, el Tribunal confirió traslado, evacuándolo en dicha audiencia la parte demandante, señalando que respecto del incidente de nulidad de notificación opuesto, solicita su rechazo, con la expresa condena en costas del incidente, en atención a los siguientes fundamentos:

En primer lugar el Código de Procedimiento Civil es claro en establecer que es la primera gestión de un juicio, es la que debe notificarse personalmente de conformidad a los artículo 38 y 40 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; y que la primera gestión en autos, consistió en la medida prejudicial probatoria de designación de perito que si fue notificada personalmente de forma sustitutiva del artículo 44 del Código ya citado, es que la ley y la jurisprudencia están contestes, que en caso que la demanda no sea la primera gestión de un juicio, esta se debe



«RIT»

Foja: 1

notificar por cédula. Además del incidente planteado no se desprende la existencia de perjuicio procesal alguno de la forma que se realizó la notificación. En efecto la demandada no solo ha opuesto dos excepciones, sino que además ha podido contestar la demanda mediante minuta escrita, no ha alegado que tomó conocimiento del presente juicio en fecha posterior a la de la notificación del 10 de enero y siendo un principio procesal arraigado en nuestro Código y la Jurisprudencia que no existe nulidad por nulidad, sino que esta procede en la medida que hay un perjuicio, solo reparable con la declaración de la misma, es que el incidente debe ser rechazado de plano. Lo anterior considerando además que las alegaciones de la contraparte son de derecho y por lo tanto no es necesario recibir el incidente a prueba.

Por tanto y en virtud de lo expuesto, solicitó el rechazo del incidente de nulidad de notificación de la demanda con expresa condena en costas. El Tribunal dejó su resolución para definitiva.

Seguidamente, la parte demandada en la referida audiencia, opuso la excepción de falta de capacidad del demandante por no constar ni acompañar a la presente causa el supuesto documento en que los demandantes le otorgan el patrocinio y poder al abogado Rodrigo Herrera, presente en la presente audiencia, no pudiendo entonces comparecer a la misma. El tribunal confirió traslado, el cual fue evacuado por la parte demandante señalando el rechazo de la referida excepción con la expresa condena en costas del incidente, en atención a que su comparecencia consta en sendas escrituras públicas de mandatos judiciales que se encuentran debidamente acompañados en autos, al solicitar tener presente su patrocinio y poder en el cuaderno de gestión preparatoria, agregando que dicho cuaderno es parte del presente juicio y por lo tanto no se puede alegar desconocimiento de dichos documentos, siendo esto tan evidente que el mismo tribunal en la resolución de fecha 3 de enero del presente año tuvo presente nuevamente el patrocinio y poder en los términos expuestos. El Tribunal tuvo por evacuado el traslado, y dejó su resolución para definitiva.

Luego, la parte demandada presentó minuta por escrito, la cual se lee en folio 6 de autos; oponiendo excepción de prescripción en lo principal, y contestando la demanda en subsidio.

Así, y como se lee en dicha presentación, la inmobiliaria demandada opuso excepción de prescripción extintiva de la acción civil deducida en autos, notificada con fecha 10 de enero de 2019, respecto de todos y cada uno de los demandantes, en virtud de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones número 2, 3 y toda acción que derive de la aplicación



«RIT»

Foja: 1

de esta norma, cuyo plazo tope para demandar sea de 5 años, en razón de los siguientes fundamentos de hecho y de derecho que se señalan:

1. Indica que el 10 de enero de 2019 se notificó demanda de indemnización de perjuicios, en juicio sumario, a Inmobiliaria Marchant Limitada, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por parte de don Sergio Guerrero Badaracco, doña Carolina Campos Estrada, don Cristian Ramírez Barahona, doña Laura González González, don Esteban Apablaza Pezoa y doña Verónica Bilbao Velásquez, domiciliados en Riveros Cruz 777, casas, G, D e I, respectivamente.

2. Manifiesta que, por lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en su inciso primero, el cual dispone: "el propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos de ella...

Señala a su vez el artículo 18 en su inciso noveno: "las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en los plazos que se señalan a continuación":

"Numero 2: en el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones."

Por último, el artículo 18 en su inciso final, dispone:

"los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la dirección de obras municipales... "

3. Añade que la recepción definitiva del condominio Todd Evered de cada una de las unidades habitacionales que pertenecían al mismo es de fecha 10 de diciembre de 2013, con el certificado número 357/2013, emitido por la firmado y timbrado por el director de obras municipales de la I. Municipalidad de Viña del Mar.

4. La posibilidad de accionar, demandar, o ejercer cualquier tipo de acción que la Ley General de Urbanismo y Construcciones concede, debió haberse efectuado, emplazo mediante notificación legal, hasta el día 10 de diciembre de 2018.

5. Así, para los efectos del conteo del plazo legal, el día 10 de enero de 2019, en la causa rol 2855-2018, el receptor judicial, Carlos Foncea, certifica que en dicho día dejó copia íntegra de la resolución más el proveído de la misma.

6. Si bien la contraria podrá señalar que su acción comenzó con la presentación de la medida prejudicial probatoria, ésta en ningún caso, constituye o provoca la interrupción de la prescripción, toda vez que una de las principales causas para ello ocurra es que el demandado sea legalmente notificado, esto es



«RIT»

Foja: 1

conforme a lo dispuesto en los artículos 2503 del Código Civil, artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones numeral 2.

Por tanto, en razón de los argumentos de hecho y de derecho expuestos, solicita a este Tribunal tener por opuesta la excepción de prescripción extintiva de la acción señalada en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su numeral 2, 3, y toda aquella acción derivada de la LGUC , de la OGUC, que tenga tope para demandar de 5 años a contar de la recepción definitiva, lo dispuesto en los artículos 2503, 2493, y 2510 del Código civil, toda vez que la recepción definitiva, según consta en su certificado emitido por la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, se produjo con fecha 10 de diciembre de 2013, que el numeral 2 del artículo 18 dispone el plazo fatal para hacer valer las garantías legales respecto de lo que en el punto 2 se señala, siendo este de 5 años contados desde la recepción definitiva de la obra, 3 que dicho plazo para haber ejercido la acción de indemnización de perjuicios, daño moral y emergente prescribió efectivamente el día 10 de diciembre de 2018, dado que la demanda solo fue notificada el día 10 de enero de 2019, traspasando los plazos de 5 años que la ley le otorga al consumidor de bien inmueble, para ejercer las acciones indemnizatorias, solicitando desde ya el total y absoluto rechazo de la acción deducida y notificada con fecha 10 de enero de 2019, por haber sido interpuesta fuera del plazo legal que la misma ley especial general de urbanismo y construcción dispone, con costas.

Luego, en subsidio de lo principal, la inmobiliaria demandada contestó la demanda de indemnización de perjuicios para el evento de ser rechazada la excepción opuesta, contestación que se formuló en los siguientes términos:

- Antecedentes, y hechos comunes de los demandantes:

1. Señala que es efectivo que el proyecto denominado Condominio Todd Evered, ubicado en Riveros Cruz 777, Miraflores bajo, de Viña del Mar, está compuesto por 15 viviendas unifamiliares de tres pisos, según consta en certificado de recepción definitiva número 357/2013, de fecha 10 de diciembre de 2013, donde consta que efectivamente el propietario es Inmobiliaria Marchant Ltda.

2. Señala el demandante, de manera abierta y temeraria lo siguiente en el punto 2 de su demanda:

*“(OGUC). Es importante mencionar esto pues, como se describirá en el párrafo siguiente, las viviendas construidas no solo no respetaron las especificaciones técnicas presentadas al DOM para la aprobación del proyecto y el otorgamiento del respectivo permiso de edificación, sino que, ni siquiera cumplen requisitos mínimos exigidos por la OGUC”.*



«RIT»

Foja: 1

De lo señalado por la demandante en el punto 2 de su demanda, al indicar que las viviendas no respetaron las EETT, entendemos por esta afirmación, que la parte demandante realizó un chequeo completo de cada una de todas las partidas que se indican en las especificaciones y que éstas fueron corroboradas en terreno por algún ministro de fe a cargo de ello. Siguiendo con su afirmación sin base alguna, la demandante ahonda supuestamente en la norma de construcción y señala de manera tajante que no cumplimos ni siquiera con los requisitos mínimos, exigidos por la Ordenanza general de urbanismo y construcción, sin especificar en qué punto, que partida del proyecto y cómo no se cumple.

3. Manifiesta que el demandante en este punto señala de manera más precisa la supuesta problemática que presentarías 3 de las 15 unidades unifamiliares del condominio. En donde señala que son se respetó la especificación térmica o memoria de acondicionamiento térmico y que lo llevó a que dichas viviendas sufrieran serios problemas de habitabilidad por los fríos intensos en la época de invierno.

Dentro del mismo punto 3 de su presentación, el demandante señala de manera tajante en virtud de un medio de prueba anticipado, informe pericial, que la memoria térmica no entrega los pasos a seguir para cumplir con la norma termina de la OGUC; aseverándose que las casas, las 3 unidades por las que se demanda, D, G , I, no tienen protección contra la humedad y las bajas temperaturas.

Como se acreditará más adelante, por medio de prueba documental, a la fecha de la notificación de la demanda, solo cabe mencionar que todas las casas del condominio cuentan con un tratamiento dispuesto por el listado oficial de soluciones constructivas para acondicionamiento térmico confeccionado por el MINVU. En este caso, de manera particular, si bien reconoce que la aislación térmica se hizo con un desfase de meses, a contar de la entrega de las casas, no es menos cierto que efectivamente se cumplió, a cabalidad, con lo dispuesto por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en lo particular con la solución térmica denominada por el código 1.2G.A5, correspondiente al sistema de impermeabilización de muro de hormigón armado de 100mm, con aislante exterior de poliestireno expandido, llevado a cabo por la empresa constructora del señor Jorge Passi Capdeville, constructor civil, quien emitió un informe con fecha 16 de junio del año 2014, haciendo presente que si bien la inmobiliaria no cumplió con memoria térmica presentada por el arquitecto Rodrigo Marchant, dentro del tiempo que correspondía, tenía igualmente la posibilidad de completar el proyecto a través de una solución dispuesta por un catálogo especial redactado por el Minvu. Porque la solución



«RIT»

Foja: 1

propuesta por el arquitecto Rodrigo Marchant, era interior y reduciría los espacios de cada dormitorio.

Después de este informe, y lo solicitado por el propietario de la casa J, esto es, se cumpliera con la norma térmica, la inmobiliaria demandada de autos, procedió a llevar a cabo el sistema propuesto por la constructora del señor Passi y aprobada por el mismo Minvu.

Respecto de las otras 12 casas del condominio, vieron subsanados sus problemas al momento de llevar a cabo el trabajo térmico.

4. El punto 4 hace referencia al problema de humedad, temperatura y filtraciones de aguas que supuestamente presentan las viviendas objeto de la demanda, sin embargo, en la pobreza de esta demanda, una vez mas no se especifica en que consistió el problema, vale decir, qué afectó directamente, solo ocupa términos genéricos, redundantes como humedad, condensación, inundaciones en las casas... ¿acaso el día en que el señor perito concurrió a verificar el estado de las casas, estas tres casas estaban inundadas? Como consecuencia de una lluvia, de un desagüe, de donde y hacia donde se produjo la inundación.

Señala el demandante en su punto 4 que los propietarios, sin distinción de casa, los tres juntos asume su parte, permanentemente usaban calefactores, y deshumidificadores, sin precisión de lo que fue afectado efectivamente en la casa que tiene cada uno de casi 120 m<sup>2</sup> aproximadamente, y como determinar el daño moral en orden a señalar de qué manera efectiva se vieron perjudicados, dado que de las 15 casas, solo estas 3 ejercieron sus acciones por supuestos incumplimientos, de la cuales dos de ellas tienen su tratamiento térmico realizado por empresa profesional del rubro, siendo aceptados por sus mismos propietarios demandante de autos, en el caso de Sergio Guerrero y don Cristian Ramírez.

Respecto de este último propietario, dueño de la casa D, señala que sorprende su presentación, en atención a que no solo se le cumplía con lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su ordenanza, sino que además vulneró el ismo (sic) su garantía legal, al contravenir el reglamento de copropiedad, el cual dispone de manera clara en su artículo la prohibición de realizar cualquier modificación, construcción o alteración al inmueble y condominio. En este caso el señor Ramírez, construyó una ampliación que adosó a la propiedad por la cual hoy demanda, para que él hubiese podido llevar a cabo la construcción de ello requería la autorización y aprobación del arquitecto a cargo del proyecto, hechos que en la realidad no ocurrió.

Los trabajos, ampliaciones y construcciones que realizó el señor Ramírez y doña Laura González en su propiedad no solo vulneraron toda la norma en



«RIT»

Foja: 1

materia de urbanismo y construcción, sino también aquella que especifica del mismo condominio. En lo material, ellos señalan que su casa se inunda, se humedece y sufre graves problemas porque la inmobiliaria no cumplió, sin embargo, al construir ellos esta ampliación, destrozaron todos los sellos, capas de poliuretano, sellantes, coberturas térmicas, asfálticas que la inmobiliaria había instalado en la terraza exterior del inmueble, para justamente evitar el traspaso del agua, pero en este caso, el perito, de manera insólita y poco profesional no dio cuenta de esa ampliación irregular con que cuenta la casa o, la que adolece de todo permiso y autorización.

Por otra parte el señor perito en su informe, debió haberlo señalado de manera clara, toda vez que no solo la prescripción de esta acción puede alterar el curso de la pretensión si no también la vulneración grave al reglamento de copropiedad, a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y otras normas.

Solo queda precisar, que como la inmobiliaria seria y cumplidora que ha sido, ejecutando por más de 35 años grandes proyectos inmobiliarios, lo siguiente:

Respecto de la casa D:

De acuerdo a lo informado en peritaje, se señala textual los problemas presentados por los propietarios:

PISO 1:

1. Humedad de condensación en diferentes lugares (vidrios de ventanas, Antepederos interiores, aristas verticales, cielos y otros).
2. Sensibilidad de baja temperatura ambiental interior.
3. Filtraciones de agua desde la terraza superior.

Por parte de la inmobiliaria, se hace entrega de las temperaturas y humedades que hubo durante los 5 días previos al peritaje. Según los datos recogidos por la estación meteorológica ubicada en el aeropuerto de Rodelillos.

ITEM	FECHA	T° MINIMA (C°)	T° MAXIMA (C°)	HUMEDA D PROMED IO
1	12-09-2018	10	17	65,8%
2	11-09-2018	8	20	68,7%
3	10-09-2018	13	25	44,1%
4	09-09-2018	8	20	69,9%
5	08-09-2018	8	22	55,0%

De los datos entregados, se obtienen los siguientes datos promedios:

	T° MINIMA (C°)	T° MAXIMA (C°)	HUMEDAD PROMEDI
--	----------------	----------------	-----------------



«RIT»

Foja: 1

			O
PROMEDIOS	7,8	17,3	50,6%

A. Con respecto al punto 1, se hace mención a humedad de condensación en diferentes lugares interiores de la vivienda. De la tabla de temperatura y humedades entregadas, se observa objetivamente que la humedad ambiente exterior era baja, por consiguiente, se puede concluir que la humedad observada al interior de la vivienda por el perito, es generada desde el interior de la vivienda y no desde el exterior.

B. Con respecto al punto 2, se informa sin instrumentación alguna, esto tanto como termómetros como medidores de humedad, de que la temperatura ambiental interior de la vivienda es baja. Entendiendo que los resultado entregados son meramente subjetivos. De la tabla de temperaturas adjuntas, se observa que durante ese periodo estas fueron agradables para la fecha. Por lo que la sensación de fría puede haber sido tomada como cálida para otra persona, por otra parte, el solo acompaña una foto ilustrativa, sin dar cuenta del lugar específico que se tomó la medida.

C. Respecto del punto tres, no se especifica por qué razón se produce la filtración de agua desde la terraza superior. De las tablas se observa que esos días no hubo precipitaciones, y tampoco se indica que se haya realizado una lluvia de agua con manguera. Por lo que no se entiende cómo es que perito comprueba esta información.

Respecto de la casa G:

De acuerdo a lo informado en peritaje, se señala textual los problemas presentados por los propietarios:

PISO 1:

1. Humedad en cielo esquina ventana en living, cuando llueve.
2. Humedad esquina escala. Pared contra el cerro. Actualmente reparada.
3. Humedad en alféizar int., inferior ventana dormitorio principal. (Foto 03).

(R2)

4. Humedad en alféizar int., superior ventana dormitorio principal. Reparada.

Por parte de la inmobiliaria, se hace entrega de las temperaturas y humedades que hubo durante los 5 días previos al peritaje. Según los datos recogidos por la estación meteorológica ubicada en el aeropuerto de Rodelillos.

ITEM	FECHA	T° MINIMA (C°)	T° MAXIMA (C°)	HUMEDA D PROMED





«RIT»

Foja: 1

				IO
1	12-09-2018	10	17	65,8%
2	11-09-2018	8	20	68,7%
3	10-09-2018	13	25	44,1%
4	09-09-2018	8	20	69,9%
5	08-09-2018	8	22	55,0%

De los datos entregados, se obtienen los siguientes datos promedios:

	T° MINIMA (C°)	T° MAXIMA (C°)	HUMEDAD PROMEDIO
PROMEDIOS	7,8	17,3	50,6%

Con respecto a las observaciones informadas por perito, se entiende que esta vivienda presenta durante su visita serios problemas de humedad, pero no queda claro cómo es que esta humedad pudo generarse desde el exterior, debido a que durante esa semana, no hubo precipitaciones y las temperaturas y humedades contradicen lo informado por perito.

Respecto de la casa I:

De acuerdo a lo informado en peritaje, se señala textual los problemas presentados por los propietarios:

PISO 1

1. Sello anti filtraciones, en ventana comedor, es silicona color.
2. El perfil de asentamiento de las ventanas es liso. No se puede comprobar existencia de rebaje y hacia el exterior, el alféizar no tiene pendiente.
3. Bow Windows, Señales de filtración de agua (del exterior) sobre alféizar en aristas izquierda y derecha inferior. Muestra hongos.

PISO 2

1. Dorm. Principal, Hongos dintel bow window. (Hongos en cortina), Muro cabecera de cama, hongos en esquina con muro fachada principal.

Por parte de la inmobiliaria, se hace entrega de las temperaturas y humedades que hubo durante los 5 días previos al peritaje. Según los datos recogidos por la estación meteorológica ubicada en el aeropuerto de Rodelillos.

ITEM	FECHA	T° MINIMA (C°)	T° MAXIMA (C°)	HUMEDAD PROMEDIO
1	12-09-2018	10	17	65,8%
2	11-09-2018	8	20	68,7%



«RIT»

Foja: 1

3	10-09-2018	13	25	44,1%
4	09-09-2018	8	20	69,9%
5	08-09-2018	8	22	55,0%

De los datos entregados, se obtienen los siguientes datos promedios:

	T° MINIMA (C°)	T° MAXIMA (C°)	HUMEDAD PROMEDI O
PROMEDIOS	7,8	17,3	50,6%

A.- Con respecto al punto número 1, muchas veces se instala un sellador de poliuretano y sobre este se aplica silicona pintable con el objetivo de dar un buen acabado.

B.- En relación al punto 2, referido al perfil de la ventana, entendemos que se refiere al perfil de PVC que se ubica en su parte inferior y que soporta a las ventanas fijas o a la ventanas de corredera, cualquiera sea el caso, estos perfiles que se confeccionaron en PVC, tienen el estándar de evacuación propia, dado que reciben las aguas lluvias o de condensación y las derivan hacia el exterior por medio de pequeñas aberturas propias del mismo perfil. El problema se produce cuando el propietario no limpia estas aberturas, generando que se tapen con suciedad y que posteriormente ocasionen el rebalse del agua hacia el interior. Generando problemas típicos de humedad locales a los costados de las ventanas.

C. En relación al punto 3, problemas de filtración de aguas exteriores en Bow Windows informadas por perito, se entiende que esta vivienda presenta problemas de filtración de agua desde el exterior hacia el interior, pero no queda claro cómo es que esta filtración pudo generarse desde el exterior, debido a que durante esa semana, no hubieron precipitaciones.

D. Perito indica de problemas de humedad en cortinas y detrás de respaldo de cama. Estos son típicos problemas de humedad debido a una mala ventilación que se le da a una vivienda por parte de propietarios.

FOTOGRAFIAS ANEXADAS EN PERITAJE:

De acuerdo a informe de peritaje, dice textual:

*"Las fotos adjuntas son sólo un breve resumen de lo visto en el Reconocimiento, ya que los defectos denunciados forman parte de una abundante colección de imágenes que forman parte del expediente de la presente medida prejudicial.*

*Hago notar que las imágenes adjuntas sólo quieren graficar, visualmente, las características del defecto mencionado, por lo que puedo haber usado alguna*



«RIT»

Foja: 1

*imagen que no coincida, exactamente, con la casa en que se encuentra, pero sí muestra con claridad el defecto comentado."*

En informe perito indica que utiliza imágenes que no necesariamente tomó él personalmente, pero que éstas sí representan lo que él visualmente observó durante ese día.

De lo anterior, volvemos a dejar registro de las temperaturas y humedades durante esa semana:

ITEM	FECHA	T° MINIMA (C°)	T° MAXIMA (C°)	HUMEDA D PROMED IO
1	12-09-2018	10	17	65,8%
2	11-09-2018	8	20	68,7%
3	10-09-2018	13	25	44,1%
4	09-09-2018	8	20	69,9%
5	08-09-2018	8	22	55,0%

De los datos entregados, se obtienen los siguientes datos promedios:

	T° MINIMA (C°)	T° MAXIMA (C°)	HUMEDAD PROMEDI O
PROMEDIOS	7,8	17,3	50,6%

Además mencionar que durante esos días, de acuerdo a registros históricos de la estación meteorológica ubicada en el aeropuerto de Rodelillos. No hubo precipitaciones de tipo alguno.

De estos datos, se puede indicar que las viviendas durante esa semana no estuvieron afectas a precipitaciones, contradiciendo lo informado por perito en sus imágenes adjuntas, por lo que este informe pericial falta a la verdad. A lo que añade también, que el perito puede haber adjuntado imágenes de filtraciones previas a las mejoras realizadas por la inmobiliaria, con el fin de generar una atmosfera de incumplimiento por parte de la inmobiliaria.

En este punto, el cual se basa en lo planteado en el punto N° 3, se indica que las viviendas tienen una humedad interior extrema, y que para disminuir sus índices utilizan calefactores y deshumidificadores. Las consultas son varias:

1. Los calefactores son de qué tipo, esto ya que hoy en día existen muchos tipos de calefactores que emiten mucha humedad, ocasionando más problemas que soluciones al interior de las viviendas.

2. Cómo este punto se basa en el punto N° 3, el cual a su vez se funda en el informe pericial realizado por el demandante, el que ya sabemos falta a la



«RIT»

Foja: 1

verdad con la información. No podemos determinar si estos problemas de humedad fueron registrados fotográficamente previo a las mejoras realizadas por la inmobiliaria, y que aun así los ingresaron con el objetivo de generar una atmosfera de incumplimiento por parte de la inmobiliaria.

3. De todas formas de acuerdo a lo informado por perito, el cual dejó registro que durante su visita, las viviendas se encontraban húmedas, frías y con problemas de filtración. Mientras que la información entregada por la estación meteorológica ubicada en el aeropuerto de Rodelillo, indicaba que el clima durante esos días, eran cálidos para la fecha. Se puede concluir que los problemas descritos por perito, no son desde el exterior hacia el interior, sino desde el interior hacia el interior, y de este tipo de inconvenientes, la inmobiliaria no puede hacerse responsable.

4. Si las condiciones climáticas de esa semana fueron agradables para esa fecha, según los datos entregados por la estación meteorológica ubicada en el aeropuerto de Rodelillos, por qué razón es que no se realiza una ventilación natural de la vivienda, abriendo ventanas y puertas. De esta forma se concluye que la humedad y fríos al interior de la vivienda registradas por perito, son producto de una vivienda que permanece cerrada durante todo el día. Indicación contraria a todas las medidas públicas que se emiten años tras años.

5. Que la demandante señala en el punto 5 de su presentación, de manera poco seria, que la inmobiliaria habría prometido aislar sus viviendas, lo cierto es que se aislaron todas las viviendas.

6. Que los trabajos de impermeabilización llevados a cabo por inmobiliaria solo cumplen con lo dispuesto en el listado de soluciones térmicas dispuesto por el MINVU.

Que respecto de la casa del señor Apablaza, esta es la única casa que no cuenta con el tratamiento por el acuerdo arribado entre la anterior dueña que precedió al actual propietario, efectivamente para los efectos de esta demanda, el señor Apablaza no compró directamente a la inmobiliaria, no fue la inmobiliaria quien le ocultó o estafó como hace ver en su presentación, apenas se tuvo conocimiento del tema indica que se pusieron en contacto con los 15 propietarios, de los cuales 12 accedieron sin ningún problema. Cuando el señor Apablaza se dirige contra inmobiliaria lo hace de manera prepotente sin saber cuál era su tema, la demandada indica que ellos desconocían que dicha propiedad que había sido adquirida por otra persona, que ya había sido enajenada, que ante esto, la obligación de informar posibles vicios o problemas de la propiedad eran de la dueña que le vendió a Apablaza y no de la inmobiliaria.



«RIT»

Foja: 1

En este caso particular, la anterior compradora, la señora (sic) llegó al acuerdo de que no quiso la impermeabilización de la casa a cambio de la construcción de un muro de ladrillos que cortara la vista del todo el condominio, hecho que fue acordado y aceptado por ambas partes, lamentablemente, al día hoy la palabra empeñada ya no vale y tampoco dejaron por escrito dicho acuerdo, sin embargo, indica que solicitará como testigo a la anterior dueña de la propiedad del señor Apablaza.

Por tanto, tomando en consideración, los fundamentos de hecho y de derecho, solicita a este Tribunal tener por contestada demanda de indemnización de perjuicios, rechazarla con costas respecto de los tres demandantes de autos, dado que en la especie si se cumplió con la aplicación de la LGUC y de la OGUC, por lo demás, las partes del proceso demandan daño moral el cual en esta demanda es igual para todos los demandantes en circunstancias que adquirieron en tiempos distintos, no señalan de manera precisa cuál es el daño que tuvo cada demandante ni cómo se podría evaluar efectivamente., con costas.

A lo anterior, el Tribunal tuvo por opuesta excepción de prescripción y por contestada la demanda en subsidio.

Seguidamente, el Tribunal llamó a las partes a conciliación, la cual no se produjo, sin perjuicio que la demandada manifestó que su parte efectuó una oferta respecto del demandante don José Luis Apablaza y su cónyuge también demandante en autos, la que no fue aceptada. Respecto de los demás demandantes, no existió oferta al respecto.

#### **IV.- De la resolución de la resolución que recibió la causa a prueba.**

En folio 8, y con fecha 2 de febrero de 2019, se recibió la causa a prueba por el término legal fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes:

1.- Efectividad de haberse incurrido en vicios procesales al momento de practicarse la notificación de la demanda al incidentista. Hechos y circunstancias que constituirían los vicios de nulidad invocados.

2.- Efectividad de carecer, quien comparece en representación de la entidad demandante, de capacidad, o de personería legal para actuar en su nombre.

3.- Efectividad de haberse celebrado, entre las partes del presente juicio, contrato de compraventa de los bienes inmuebles G, D e I del Condominio Todd Evered, propiedades ubicadas en Miraflores Bajo, con acceso principal por calle Riveros Cruz N° 777, Viña del Mar. En su caso, fecha, condiciones y estipulaciones del mismo.

4.- En su caso, existencia de fallas o defectos en la construcción de los inmuebles G, D e I del Condominio Todd Evered, propiedades ubicadas en



«RIT»

Foja: 1

Miraflores Bajo, con acceso principal por calle Riveros Cruz N°777, Viña del Mar.

Hechos y antecedentes que darían cuenta de ello.

5.- Efectividad, en su caso, de haber sufrido los demandantes perjuicios. Naturaleza y monto de los mismos.

6.- Relación de causalidad entre el hecho señalado en el numeral 4 y los supuestos daños cuyo resarcimiento se reclama.

7.- Efectividad de encontrarse prescrita la acción civil deducida por los demandantes. Antecedentes que darían cuenta y configurarían la excepción alegada.

Cabe señalar que con fecha 18 de junio de 2019 se tuvo a la parte demandante por notificada de la referida interlocutoria, y a su turno, con fecha 22 de junio de 2019 a la demandada como se lee en estampe rectorial de folio 14.

#### **V.- De la prueba rendida por la parte demandante.**

Con la finalidad de fundar su pretensión, la parte demandante rindió las siguientes probanzas:

A.- Prueba instrumental:

En folio 21, la parte demandante acompañó los siguientes documentos:

1. Certificado de Matrimonio, de don Cristian Gonzalo Ramírez Barahona con doña Laura Ruby González González.

2. Escritura Pública de Compraventa, mutuo hipotecario vivienda tasa de interés fija, plazo flexible, repertorio N°2697/2014 de fecha 7 de marzo de 2014, celebrada en la notaría Luis Enrique Fischer Yávar, por la cual los demandantes, don Cristian Gonzalo Ramírez Barahona y doña Laura Ruby González González, respecto de la casa D ubicada en calle Riveros Cruz N° 777, del Condominio Todd Evered, Miraflores Alto, Viña del Mar.

3. Copia de Inscripción, emitida por el Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar con fecha 28 de agosto de 2017, de la propiedad que rola inscrita a fojas 3852 vuelta N° 4622 del Registro de Propiedad del año 2014, correspondiente a la casa D ubicada en calle Riveros Cruz N° 777, del Condominio Todd Evered, Miraflores Alto, Viña del Mar.

4. Certificado de Dominio Vigente, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, de fecha 28 de agosto de 2017, correspondiente a la casa D ubicada en calle Riveros Cruz N° 777, del Condominio Todd Evered, Miraflores Alto.

5. Acta notarial de fecha 16 de agosto de 2017, a las 20:10 horas, emitida por el notario Luis Enrique Tavolari Oliveros, que contiene fotografías de daños por humedad en la casa D del Condominio Todd Evered, en Viña del Mar.



«RIT»

Foja: 1

6. Certificado de Matrimonio, celebrado entre don Sergio Andrés Guerrero Badaracco y doña Carolina Andrea Campos Estrada.

7. Escritura pública de Compraventa, Mutuo Tasa Fija e Hipoteca, Repertorio 14.874/2.015 de fecha 30 de septiembre de 2015, celebrada en la Notaría de don Luis Enrique Fischer Yávar, por la cual los demandantes don Sergio Andrés Guerrero Badaracco y doña Carolina Andrea Campos Estrada adquirieron la casa G ubicada en calle Riveros Cruz N° 777, del Condominio Todd Evered, Miraflores Alto, Viña del Mar.

8. Copia de Inscripción, emitida por el Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar con fecha 24 de agosto de 2017, de la propiedad que rola inscrita a fojas 11163 N° 12989 del Registro de Propiedad del año 2015, correspondiente a la casa G ubicada en calle Riveros Cruz N° 777, del Condominio Todd Evered, Miraflores Alto, Viña del Mar.

9. Certificado de Dominio Vigente, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, con fecha 23 de agosto del año 2017, correspondiente a la casa G ubicada en calle Riveros Cruz N° 777, del Condominio Todd Evered, Miraflores Alto.

10. Acta notarial de fecha 16 de agosto de 2017, a las 19:50 horas, emitida por el notario Luis Enrique Tavorari Oliveros, que contiene fotografías de daños por humedad en la casa G del Condominio Todd Evered, en Viña del Mar.

11. Certificado de Matrimonio, celebrado entre don Esteban Alejandro Apablaza Pezoa y doña Verónica Patricia Bilbao Velásquez.

12. Escritura pública de Compraventa con Mutuo Hipotecario Plus, Repertorio 1.953/2.016 de fecha 10 de febrero de 2016, celebrada en la Notaría de don Luis Enrique Fischer Yávar, por la cual los demandantes don Esteban Alejandro Apablaza Pezoa y doña Verónica Patricia Bilbao Velásquez adquirieron la casa I ubicada en calle Riveros Cruz N° 777, del Condominio Todd Evered, Miraflores Alto, Viña del Mar.

13. Copia de Inscripción, emitida por el Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar con fecha 5 de mayo de 2016, de la propiedad que rola a fojas 3976 número 4569 del Registro de Propiedad del año 2016, correspondiente a la casa I, ubicada en calle Riveros Cruz N° 777, del Condominio Todd Evered, Miraflores Alto, Viña del Mar.

14. Certificado de Dominio Vigente, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, de fecha 14 de agosto del año 2017, correspondiente a la casa I, ubicada en calle Riveros Cruz N° 777, del Condominio Todd Evered, Miraflores Alto.



«RIT»

Foja: 1

15. Acta notarial de fecha 16 de agosto de 2017, a las 19:30 horas, emitida por el notario Luis Enrique Tavorari Oliveros, que contiene fotografías de daños por humedad en la casa I del Condominio Todd Evered, en Viña del Mar.

16. Especificaciones Técnicas de aislación térmica, llamadas “MEMORIA ACONDICIONAMIENTO TÉRMICO”, correspondientes al Condominio Todd Evered ubicado en calle Riveros Cruz N° 777, Miraflores Alto, Viña del Mar.

17. Certificado Médico extendido por Psiquiatra doña Mónica de la Barrera Calderón, sobre trastornos del demandante Cristian Ramírez Barahona.

18. Certificados médicos del menor Benjamín Apablaza Bilbao

**B.- Prueba testimonial.**

Asimismo, comparecieron los siguientes testigos, quienes legalmente examinados y previamente juramentados, declararon lo siguiente en relación al auto de prueba de folio 8:

a) Doña Christine Susan Stark Riegger, con fecha 1 de julio de 2019 (folio 26)

Al tercer punto de prueba, la testigo responde: *“Eso yo no lo manejo, sé que viven en el condominio. Los de la casa D llegaron antes, luego los de la casa I y luego los de la casa G, pero las fechas exactas no las manejo. No me consta que hayan firmado un contrato de compraventa, sin embargo son ellos los que asisten a las reuniones de propietarios del condominio representando esas casas”.*

Al cuarto punto de prueba, la testigo señala: *“Las últimas 2 reuniones de condominio que se celebran cada 6 meses, la última fue en la casa I y la anterior fue en la casa D y en ambas se notaba una diferencia importante de temperatura respecto de la mía y había un deshumidificador y algún calefactor en funcionamiento. Son las oportunidades en que he estado por más tiempo en las casas. Cuando entrego la fruta también he notado el cambio de temperatura. Eso es lo que yo he podido percibir de las falas (sic) y que permanentemente se nota condensación también”.*

Contrainterrogada para que diga la testigo fecha de reunión en casa I, a lo que contesta *“No la recuerdo”.*

Para que diga la testigo tiempo de duración de la reunión, a lo que contesta: *“Normalmente duran del orden de una hora y la citación es a las 18:30 para iniciar a las 19:00, por lo que es un horario donde hace bastante frío”.*

Para que diga la testigo cómo le consta que la casa permanentemente presenta condensación, a lo que declara: *“Se nota en los ventanales que permanecen húmedos, lo que se puede ver desde afuera y que también*





«RIT»

Foja: 1

*mantienen ventanas abiertas en momentos donde no se puede perder calor lo que denota una necesidad de ventilación”.*

Para que diga la testigo qué fallas presenta la casa I, a lo que contesta: *“Por el tiempo que he pasado dentro de la casa I sólo he notado esta humedad al interior y la evidencia de condensación en ventanas y paredes. Algunas manchas en papel mural”.*

Para que diga la testigo cuantas veces ha visitado la casa I, a lo que responde: *“Tres veces”.*

Para que diga la testigo que la entrega de uvas se hace en época de verano, a lo que declara: *“La uva se produce en verano, pero la uva que entrego es de descarte tras 90 días de almacenamiento en frío. La uva a la que he tenido acceso este año se cosechó en marzo, se lleva a cámara frigorífica y se toman muestras cada 15 días y cada muestra corresponde a 80 kilos. Lo que se evalúa en esta fruta es pudrición, por lo que no tiene valor comercial por lo que le entregué fruta a todos los vecinos a fines de marzo y la última fue a mediados de junio”.*

Para que diga la testigo si a mediados de junio visitó la casa I, a lo que responde: *“Sí a mediados de junio”.*

Pregunta no formulada.

Para que diga la testigo si sólo hizo entrega de la fruta a mediados de junio o entregó y se quedó conversando en la casa I, a lo que contesta: *“Entregué la fruta, me hizo pasar para dejar la fruta en el comedor, conversamos un rato y me comentó que pasaba frío, cosa que sentí y después de eso me fui”.*

Para que diga la testigo qué sistema de calefacción, si es que tenía, presenta la casa I al momento de su visita, a lo que contesta: *“Lo que vi fue el deshumidificador. No sé qué calefacción tiene”.*

Para que diga la testigo qué fallas visualizó en el domicilio al momento de la visita, ella contesta: *“Humedad, condensación y el frío principalmente”.*

Al quinto punto de prueba la testigo señala: *“Sé que han tenido que hacer reparaciones, pero desconozco de qué tipo y el monto que ha representado”.*

Repreguntada para que diga la testigo si puede especificar, según lo que ha visto u oído, si existe otro daño que no sea material, ella declara: *“Siempre se están quejando del frío. En el caso de la casa I el hijo tiene asma y también en 2 ó 3 oportunidades he visto a Verónica sentada al sol y le he preguntado por qué está afuera de la casa y me comentó que la temperatura era más alta afuera que adentro”.*

Para que diga la testigo quien es Verónica, ella responde: *“La propietaria de la casa I”.*



«RIT»

Foja: 1

Para que diga la testigo si puede comentar asuntos semejantes a los que acaba de declarar respecto de la casa G y D, la testigo declara: *“Son todos bastante reiterativos en el tema de la humedad y las bajas temperaturas. Las 3 casas G, D e I”*.

Contrainterrogada para que diga la testigo quién siempre se queja del frío, a lo que responder *“En la casa D Cristian Ramírez y su señora Laura. En la casa G Sergio y Carolina y en la casa I Esteban y Verónica. Estas quejas han sido reiterativas en las reuniones del condominio y cuando hemos tenido oportunidad de saludarnos en los estacionamientos”*.

Para que diga la testigo que comente si por los dichos de las casas D, G e I a qué se debe este frío, a lo que contesta: *“A un tema de aislación térmica y un tema estructural”*.

Para que diga la testigo a qué se refiere con aislación térmica y estructural, ella contesta: *“Que las casas en un principio presentaban una ausencia de aislación térmica que va de acuerdo a la estructura de la casa. Los muros eran más gruesos o bien contaban con una aislación complementaria”*.

Para que diga la testigo de quién y cómo tomó conocimiento de los términos señalados en su declaración, especificando de qué casa; a lo que contesta: *“Vivo en el mismo condominio, por lo tanto el mismo tipo de casa, sin embargo, a mi casa se le hicieron las reparaciones necesarias y aunque no estamos del todo satisfechos lo hemos podido resolver y no tenemos problemas”*.

Para que diga la testigo cómo le consta que el hijo de los dueños de la casa I tiene asma, la testigo responde: *“Lo han comentado ellos mismos”*.

Para que diga la testigo a su parecer si ha visto al niño que tiene asma y a su parecer cuántos años aproximadamente tiene, ella responde: *“Lo he visto, es mi vecino y debe tener 16 ó 17 años”*.

Para que diga la testigo cuando se refirió *“en un principio había ausencia de aislación térmica”*, que explique cuál es la situación actual, ella responde: *“Sé que se ha hecho la aislación a varias, sé de las quejas que son las 3 sujetos del juicio D, G e I. Mi casa en particular no tiene problemas hoy”*.

Para que diga la testigo si tiene conocimiento si respecto de las casas D, G e I, se hizo trabajo de impermeabilización como se hizo en su casa, a lo que declara: *“A la I, sé que no y las otras 2 vi que se hizo una impermeabilización”*.

Para que diga la testigo si el sistema de impermeabilización utilizado por la constructora fue el propuesto por don Franz Stark Riegger, a lo que el testigo contesta: *“El sistema que se usó lo propuso mi hermano que es el sistema EIFS y lógicamente él participó solamente en constatar que se hiciera correctamente a mi casa”*.



«RIT»

Foja: 1

Para que diga la testigo si el sistema de impermeabilización efectuado por constructora Marchant fue el determinado por Jorge Passi Capdeville, su cuñado, a lo que responde: *“Mi hermano y mi cuñado intervinieron y recomendaron el sistema, pero no tuvieron ningún vínculo comercial con la constructora. Sólo recomendaron los beneficios de realizar esta aislación térmica que no es una impermeabilización”.*

Para que diga la testigo si el sistema de impermeabilización de su casa, ejecutado por constructora Marchant, fue el ejecutado en las casa G, D e I; a lo que contesta *“La casa I no tiene el sistema de aislación hasta la fecha. Respecto de las casa G y D algo se hizo, porque vi que la empresa puso la aislación en varias casas en forma simultánea”.*

Para que diga la testigo cómo le consta que la casa I no tiene la impermeabilización como lo señaló en su declaración, ella responde: *“Porque uno de los muros tiene que ser impermeabilizado desde mi terreno”.*

Al sexto punto de prueba, la testigo contesta: *“El daño más claro es el moral porque están constantemente haciendo alusión a la humedad y a que no lo pasan bien. Siempre que me topo con ellos es el tema que aparece. La humedad hace que sea inhóspito habitar el domicilio. Me consta como lo he respondido en las preguntas anteriores como los vidrios mojados por dentro, la baja temperatura y la sensación de humedad que se percibe”.*

Contrainterrogada para que diga la testigo si lo de los vidrios es humedad o condensación, ella responde: *“Es condensación que genera agua libre que se traduce en humedad”.*

Para que diga la testigo si ha visto condensación en las casas D y G y cuántas veces, la testigo declara: *“He visto y las veces no sé porque no las he contado”.*

Para que diga la testigo cómo puede ver condensación de casa D, cómo le consta, a lo que responde: *“Las ventanas de todas las casa dan al estacionamientos y esto se ve por vidrios empañados en momentos en que las otras casas no los tienen empañados”.*

Para que diga la testigo si casa D colinda con su domicilio, a lo que contesta: *“No”.*

Para que explique la testigo ubicación geográfica de la casa D en relación a su domicilio, a lo que declara: *“El condominio está en 3 niveles, yo vivo en el intermedio y la casa D está en el superior. Para ingresar y salir del condominio paso debajo de la casa D, por lo que la veo todos los días al menos 2 veces”.*

Para que diga la testigo si el acceso principal de Riveros Cruz está por la casa D o por la casa A del condominio, a lo que contesta: *“El acceso principal está*



«RIT»

Foja: 1

*por la casa A, pero como ya indiqué, al estar en niveles todos los ventanales de las casas dan al estacionamiento, tanto las del nivel superior y las del intermedio, por lo que al transitar por el estacionamiento veo todas las ventanas, lógicamente no las de la fachada principal porque ellas dan a Riveros Cruz”.*

Para que diga la testigo en relación al punto 4 si las propiedades objeto de la demanda presentan modificaciones en su construcción, ella declara: *“Lo que veo también del estacionamiento es que la casa D hizo una ampliación”.*

**b)** Doña Paola Jacqueline Baeza Navarro, en folio 26.

Al cuarto punto de prueba, la testigo responde: *“Hace 2 años aproximadamente se hizo una junta de ex compañeros en la casa de Cristian Ramírez y recuerdo que fue en invierno y estaba muy helado y ahí los dueños de la casa nos comentaron los problemas con la constructora y las fallas que tenía la casa. Nos hicieron un tour y nos contaron los problemas como la humedad y otras fallas que no había reparado la constructora ni tampoco habían invertido en los materiales adecuados para la construcción”.*

Repreguntada para que diga la testigo si estuvo en alguna otra ocasión en la propiedad de Cristian Ramírez, la testigo contesta: *“Sí, hace como 2 ó 3 meses atrás”.*

Para que describa la testigo si los problemas que vio hace 2 años se mantienen en la actualidad, a lo que señala: *“Sí, se mantiene. Ahora tenían estufas en todas las dependencias y tuvieron que invertir en deshumidificadores”.*

Contrainterrogada para que diga la testigo si las visitas sólo fueron a la casa D y si visitó las casas G e I u otra, la testigo responde: *“Solamente la casa de Cristian Ramírez, desconozco las otras”.*

Para que diga la testigo si hace 2 años en qué mes concurrió a casa de Cristian Ramírez, ella responde: *“Debe haber sido a mitad de año”.*

Para que diga la testigo qué sistema de calefacción ocupaba Cristian Ramírez hace 2 años al momento de la visita, ella contesta: *“Por lo que recuerdo estufa”.*

Para que diga la testigo qué tipo de estufa ocupaba, responde: *“Eléctrica”.*

Para que diga la testigo en qué pisos existían estufas eléctricas en el momento de su visita, a lo que manifiesta: *“En la entrada y en el piso de abajo. En el de arriba, no recuerdo”.*

Para que diga la testigo en qué hora concurrió a la junta con Cristian Ramírez, ella responde: *“Como a las 14 horas aproximadamente”.*

Para que diga la testigo si al llegar al domicilio y hacer ingreso a éste tuvo que pasar bajo una construcción, la testigo contesta: *“Por el techo del estacionamiento”.*



«RIT»

Foja: 1

Para que diga la testigo en relación a la foto acompañada por esta parte que se le exhibe en este acto si corresponde al domicilio de Cristian Ramírez, ella responde: "Sí".

Para que diga la testigo si a la época de la concurrencia a la casa D pasó bajo la construcción que señaló conocer en la fotografía, contesta: "Sí".

Para que diga la testigo si ella se enteró de los problemas de la casa D porque le contaron, la testigo responde: *"Porque al ingresar a la casa hacía un frío del terror y allí nos contaron"*.

Para que diga la testigo qué fallas pudo visualizar en la casa D al momento de su concurrencia, ella responde: *"No soy entendida en la materia, pero nos dijeron y vimos las paredes húmedas en el piso de abajo"*.

Para que diga la testigo qué sistema de calefacción ocupaba la casa D al momento de concurrir a ella hace 3 meses, ella declara: *"Estufas eléctricas"*.

Para que diga la testigo qué tipo de estufas eléctricas ocupaba la casa D hace 3 meses atrás, ella responde: *"No tengo idea"*.

Para que diga la testigo además del frío, qué otra falla presenta la casa, la testigo responde: *"Humedad"*.

Para que diga la testigo cómo le consta que es humedad, a lo cual señala: *"Porque cuando fuimos la vez anterior bajamos y vimos la humedad en los closets"*.

Para que diga la testigo cómo percibió ella la humedad en el closet, ella señala: *"Habían partes con hongos"*.

Para que diga la testigo en qué parte del closet habían hongos, a lo que depone: *"En la parte de abajo al fondo"*.

Para que diga la testigo cómo le consta que eran hongos, a lo cual señala: *"En mi casa salieron hongos porque el agua pasó a la pared y en el closet era la misma imagen"*.

Para que diga la testigo si el sector donde señala haber visto hongos tiene un baño tras él o pegado a ese sector, ella responde: *"No que recuerde"*.

Para que diga la testigo si le contaron los motivos de la humedad, a lo cual declara: *"Básicamente al igual que los motivos del frío que era un problema de construcción. Insisto, no soy técnica en el tema"*.

Para que diga la testigo si hace 3 meses vio los mismos hongos en el mismo lugar de hace 2 años atrás, a lo cual señala: *"No fui al dormitorio. No me mostraron nada"*.

Para que diga la testigo si los hongos son del closet del dormitorio principal, la testigo señala: *"Me parece que sí porque vi varios closet en el piso de abajo"*.



«RIT»

Foja: 1

Para que diga la testigo si vio hongos en otro sector de los 3 pisos, dónde; la testigo señala: *“Presencialmente no vi nada, pero eso no quiere decir que no existan”*.

Para que diga la testigo que más vio irregular en la propiedad de la casa D, dónde; ella responde: *“No me percaté de nada más”*.

Para que diga la testigo si el dormitorio principal es una suite con baño, ella contesta: *“Sí”*.

Al quinto punto de prueba la testigo responde: *“No podría hablar de un monto. Se quejaban del frío con mal humor cuando hablé con Cristian respecto de la celebración del cumpleaños de su hija, se preocupaban por el frío y de cómo iban a recibir a los invitados”*.

Repreguntada para que diga la testigo si puede ahondar en los daños no materiales que señaló como cuando dijo "que estaban mal humorados"; a lo que responde: *“Estaban más irritables porque iban a recibir visitas y por la calidad de vida que llevan allí. No se imaginaron los problemas que iban a tener con la compra”*.

Para que diga la testigo si puede referirse a la calidad de vida de los demandantes de la casa D que recién señaló; a lo cual declara: *“El hecho de invertir en estufas, deshumidificadores, les afecta que no pase el frío. Es algo que los tiene muy afectados”*.

Contrainterrogada para que diga la testigo cuál es la concurrencia de ella a la casa D, a lo cual responde: *“Es con suerte 1 vez al año cuando han hecho estas juntas”*.

Para que diga la testigo cómo le consta el estado de mal humorado del demandante de manera constante, a lo que depone: *“Porque trabajo en calle Prat y me encuentro con Cristian o Laura cuando les ha tocado ir a la Corte o a Tribunales”*.

Para que diga la testigo con qué frecuencia se encuentran y se comunican con los demandantes, a lo que responde: *“Es relativo, cada 6 meses o cada 15 días”*.

Para que diga la testigo en lo particular en los últimos 6 meses cuántas veces se han encontrado y conversado, a lo cual indica: *“3 ó 4 veces”*.

Para que diga la testigo si sólo ha visto malhumorados a los demandantes, ante lo que señala: *“Solamente malhumorados no”*.

**c)** Doña Elba Rosa Barrientos Órdenes (10 de julio 2019, folio 45 Cuad. Medida prejudicial).

Al cuarto punto de prueba la testigo responde: *“Lo que sé es que las casas no estaban con aislación. Se les hizo la aislación y mejoraron y en casa de otros*



«RIT»

Foja: 1

*vecinos, por ejemplo en la casa de Esteban creo que la casa I, no tiene la aislación. Lo sé porque esto era tema obligado en las asambleas. Había un descontento en los vecinos porque las paredes se humedecían, habían hongos en las casa que son como de 3 pisos el agua se filtraba cuando llovía, parece que la losa hubiera quedado con problemas incluyendo la mía”.*

Repreguntada para que diga la testigo qué fallas le constan respecto de las casas G, D e I, dejando de lado el problema genérico del condominio; a lo cual la testigo responde: *“Respecto de la casa G, es helada y húmeda. Respecto de la D, tenían problemas porque el agua se filtraba por el tercer piso, habían problemas con la losa y respecto de la casa I, no tiene aislación”.*

Para que diga la testigo sobre las asambleas que menciona cuándo y dónde se realizaron las últimas; a lo que señala: *“La última en la casa I y la anterior en la casa D”.*

Para que diga la testigo si en dichas asambleas observó o notó las condiciones de los inmuebles, en la afirmativa para que describa lo observado. La testigo contesta: *“En la casa D había hongos y en la casa I las reuniones son en la tarde, entonces la casa estaba gélida. En ambas casa vi deshumidificador puesto. Tenían los aparatos para calentar la casa”.*

Contrainterrogada para que diga la testigo cómo le consta que la casa I no tiene aislación, a lo que declara: *“Porque trabajaron en todas las casas menos en esa”.*

Para que diga la testigo si las casas G y D cuentan con aislación, ella responde: *“Sí, la tienen”.*

Para que diga la testigo cómo le consta en la casa G que hay humedad está helada, ella contesta: *“Porque entramos a la reunión de asamblea ahí”.*

Para que diga la testigo en qué parte vio humedad en la casa G, a lo cual declara: *“En el baño, en el ventanal, en el techo del living pegado al ventanal había una mancha grande”.*

Para que diga la testigo cómo le consta que son hongos la mancha que vio en el cielo pegado al ventanal, ella responde: *“Porque es típico de los hongos la mancha oscura con puntitos”.*

Para que diga la testigo respecto de la casa D cómo le consta que el agua entraba por el tercer piso, la testigo señala: *“Porque ellos contaron en la reunión”.*

Para que diga la testigo por qué sector se entraba el agua en el tercer piso. Qué sector afectó; a lo que indica: *“Por la escala”.*

Para que diga la testigo cómo afectó el agua en la escala, a lo que contesta: *“No lo sé”.*



«RIT»

Foja: 1

Para que diga la testigo cómo le consta que en la casa D había hongos. Cuándo los vio. La testigo depone: *“No los vi. Sólo sé que ellos contaban que había hongos”*.

Para que diga la testigo qué le contaron respecto del lugar donde estaban los hongos en la casa D, a lo que declara: *“Lo mismo, que en baño hay hongos es lo que sé”*.

Para que diga la testigo en que época presentaba el baño hongos, ella responde: *“Imagino que todo el año, pero no sé realmente”*.

Para que diga la testigo respecto de la casa I cómo le consta que es gélida, a lo que responde: *“Porque es igual que la mía antes que le hicieran la aislación”*.

Para que diga la testigo cuántas veces ingresó a la casa I, a lo que contesta: *“Cómo 2 veces”*.

Para que diga la testigo la época en que ingresó a la casa I; a lo que responde: *“Hace como 3 meses atrás, no recuerdo muy bien”*.

Para que diga la testigo que falla pudo ver en la visita realizada a la casa R: *“Que había humedad”*

Para que diga la testigo a qué se refiere con que “había humedad”, que especifique el lugar; la testigo responde: *“Repito lo mismo. Hongos en la ventana”*.

Para que diga la testigo los hongos de la ventana de qué lugar específicamente, ella responde: *“Del Bowwindow”*.

Para que diga la testigo si visualizó hongos en otro lugar, dónde; a lo que contesta: *“Baños y cielo”*

Para que diga la testigo en qué baño y en qué parte del cielo de la casa; a lo que señala: *“En el baño del hijo y la mancha que está cerca del bow window”*.

Para que diga la testigo el sistema de calefacción de la casa I; a lo que señala: *“Era una estufa, no sé si a gas o eléctrica”*.

Para que diga la testigo respecto de las casas D y G con qué sistema de calefacción cuentan, ella responde: *“No sé, calefactores, pero no sé de qué tipo”*.

Para que diga la testigo cómo le consta que tienen calefactores, a lo que declara: *“Porque los vi”*.

Para que diga la testigo cuántas veces ha visitado la casa G, ella contesta: *“Una”*.

Para que diga la testigo en qué época del año visitó la casa G, a lo que responde: *“Hace 3 meses atrás”*.

Para que diga la testigo si la casa D presenta modificaciones de construcción, a lo que contesta: *“Sí”*.

Para que diga la testigo en qué consisten las modificaciones a la casa D, a lo que declara: *“Tiene una ampliación”*.





«RIT»

Foja: 1

Para que diga la testigo si la ampliación está adosada a la construcción original, a lo cual indica: "Sí".

Al quinto punto de prueba, la testigo responde: *"Sí hubo perjuicios. En la casa I el problema que tienen es por la falta de aislación. De las otras casas no tengo mucho más conocimiento. Ignoro el monto"*.

Repreguntada para que diga la testigo si los demandantes de la casa I han sufrido otro tipo de perjuicio que no sea material, ella contesta: *"Sí, la enfermedad de su hijo que tiene asma. Ahora se le ve un poco más agravado por el tema de la humedad"*.

Para que explique la testigo atendida toda su declaración en el punto de prueba anterior que no conozca perjuicios en las casas D y G, a lo que indica: *"No sabría cómo responder"*.

Para que explique la testigo el descontento que señaló en la respuesta al punto de prueba anterior, la testigo responde: *"El descontento entre los vecinos porque las casas siempre estaban demasiado heladas, las paredes de las habitaciones se humedecían y había que colocar deshumidificador para eliminar la humedad de los dormitorios"*.

Para que aclare la testigo quiénes eran esas personas descontentas, a lo que declara: *"Todos los vecinos, pero principalmente las personas que están haciendo la demanda"*.

Para que diga la testigo atendida su última respuesta, que aclare que no tiene conocimiento de perjuicios en los demandantes de las casas D y G, a lo que declara: *"No sé cómo responder eso"*.

Contrainterrogada para que diga la testigo si las casas permanecieron demasiado heladas hasta antes o después de la aislación; ella contesta: *"Hasta antes"*.

Para que diga la testigo si respecto de su declaración "las paredes de habitaciones se humedecían". Eso es con aislación o sin aislación. La testigo depone: *"Se humedecían sin aislación"*.

Para que diga la testigo a qué se refiere con que había humedad en el dormitorio y respecto de qué casa; la testigo responde: *"Porque ese dormitorio tiene bow window en el dormitorio principal y también se forma una mancha. Me refiero a la casa I"*.

Para que diga la testigo si a las casas G, D e I se les hizo el trabajo de aislación térmica como al resto del condominio; a lo que la testigo depone: *"Solamente a la casa G y D. La I no la tiene"*.

C.- Prueba confesional.



«RIT»

Foja: 1

Asimismo, en folio 50, la parte demandante rindió prueba confesional, compareciendo a estrados don Francisco Javier Marchant Riquelme, en representación de la inmobiliaria demandada, la que es del siguiente tenor:

1.- Para que el absolvente diga cómo es efectivo que la demandada Inmobiliaria Marchant Limitada fue quien construyó el Condominio Todd Evered, con acceso en parte por calle Todd Evered N° 777, en donde se ubican los inmuebles de autos. El absolvente responde: *“La que construye es Constructora Marchant y la que vende es Inmobiliaria Marchant”*.

2.- Para que diga el absolvente que es efectivo que realizó trabajos de aislación térmica en las casas D y G, con posterioridad a la entrega y venta de las mismas a sus actuales propietarios. El absolvente responde: *“Sí Señor”*.

3.- Para que diga el absolvente que el motivo de la realización de los trabajos era que las casas de autos no cumplían con la normativa sobre aislación térmica contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción y la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y por reiteradas quejas y reclamos de los habitantes de dichas propiedades atendido que acusaban problemas de filtraciones y muy bajas temperaturas en sus casas.

El absolvente responde: *“No es así. Los problemas se produjeron por condensación al interior de las viviendas. En segundo lugar estaban ubicadas hacia el sur por lo que reciben poco sol. En tercer lugar, cuando los propietarios nos pusieron en conocimiento esta situación en buena forma llegamos a un buen acuerdo y se procedió a colocar sistema de aislación exterior recomendado por un hermano ingeniero experto en el tema de don Carlos Passi que fue al primero que se le dio solución. Terminada esta casa se llegó a acuerdo con los demás propietarios en los que se ejecutaron la totalidad de los trabajos y daños que se produjeron.*

*Quiero informar que como constructora no recibimos por parte del ingeniero civil ni del arquitecto este tratamiento lo cual puede revisarse en los planos y no está especificado este sistema, sólo el arquitecto lo agregó posteriormente sin informarnos. Sólo faltó la casa I que en acuerdo verbal con la propietaria cambió este sistema de aislación por un estacionamiento”*.

4.- En caso de respuesta negativa a la pregunta anterior, para que diga el absolvente por qué realizó entonces trabajos de aislación térmica externos en las casas D y G. El absolvente responde: *“Me remito a la respuesta anterior”*.

5.- Para que diga el absolvente que es efectivo que los trabajos de aislación posteriores realizados en las casas D y G solo se realizaron en algunas de las paredes externas de las casas y no en todas. El absolvente responde:



«RIT»

Foja: 1

*“Efectivamente, ya que los muros perimetrales de hormigón armado cumplían con la norma”.*

6.- Para que diga el absolvente cómo es efectivo que para realizar los trabajos de aislación en las casas D y G cobró \$500.000.- (quinientos mil pesos) por propiedad. El absolvente responde: *“Eso es falso”.*

7.- Para que diga el absolvente cómo es efectivo que los trabajos de aislación realizados en las casas D y G, fueron deficientes, realizados con material insuficiente y con mala ejecución. El absolvente responde: *“Eso es falso. Fue el mismo sistema y el mismo contratista. Los mismos materiales que se colocaron en la casa de Carlos Passi y en el resto de las casas”.*

8.- Para que diga el absolvente como es efectivo que en la casa I no se han hecho trabajos de aislación y que la propiedad no se encuentra conforme a la norma de aislación térmica. El absolvente responde: *“Me remito a lo respondido en la posición 3”.*

9.- Para que diga el absolvente cómo es efectivo que las casas presentaban problemas serios de aislación térmica y de filtraciones de agua y humedad al momento de ser entregadas a los propietarios y que se mantienen hasta el día de hoy. El absolvente responde: *“No es así. Los problemas como ya reiteré anteriormente son exclusivamente por condensación. Las casas se ubican hacia el sur y no son ventiladas adecuadamente. Usan calefacción no adecuada para este sistema de vivienda”.*

10.- Para que diga el absolvente como es efectivo que el Condominio Todd Evered se encuentra ubicado en un sector especialmente húmedo y helado del barrio Miraflores en Viña del Mar. El absolvente responde: *“Si fuera por ese criterio la mitad de Viña donde no pega el sol estaría sin construir y sería culpa de la Dirección Obras Municipales la autorización de estas construcciones que están denominadas Zona V1 donde se pagan las contribuciones más caras de Chile por lo cual por nuestra parte también nos sentiríamos estafados”.*

#### **VI.- De la prueba rendida por la parte demandada.**

A su turno, con la finalidad de fundar sus alegaciones o defensas, la inmobiliaria demandada allegó las siguientes pruebas al proceso:

1. Certificado de recepción definitiva de obras de edificación, N° 357 /2013, de fecha de otorgamiento 10 de diciembre de 2013, por Dirección de Obras de Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, en folio 20.

2. Impresión de pantallazo de información del receptor de la causa, de fecha 28 De junio de 2019, obtenido de <https://oficinajudicialvirtual.pjud.cl/causas/receptorcivil.php>., en folio 20.



«RIT»

Foja: 1

3. Copia simple permiso edificación de fecha 25 de abril de 2012, emitido por dirección de Obras de Ilustre municipalidad de Viña del Mar, en folio 20.

4. Copia simple de reducción a escritura pública de permiso de edificación de fecha 9 de septiembre de 2013, en folio 20.

5. Copia simple de reducción a escritura pública de reglamento de copropiedad de condominio Todd Evered de fecha 11 de octubre de 2013, en folio 20.

6. Copia electrónica de copia de inscripción de reglamento de copropiedad de condominio Todd Evered, del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, del 23 de octubre de 2013, en folio 20.

7. Copia simple de certificado de copropiedad inmobiliaria de fecha 2 de enero de 2014, de dirección de Obras Municipales de Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, en folio 20.

8. Informe electrónico de tasación propiedad urbana Banco BCI, solicitud de tasación y solicitud de visación de fecha 6 de mayo de 2016, de casa Ñ, domiciliada en Riveros Cruz 777, Miraflores Bajo, Viña del Mar, en folio 20.

9. Copia electrónica de manual de aplicación de reglamentación térmica, ordenanza general de urbanismo y construcción artículo 4.1.10, de MINVU, en folio 20.

10. Compraventa con mutuo hipotecario plus entre Montiel Tello Pablo César y otra a Apablaza Pezoa Esteban Alejandro y otra y Banco de De Chile, de fecha 10 de febrero de 2016, en folio 30.

11. Copia informe técnico elaborado por Jorge Passi constructor civil, hermano de propietario casa de Condominio Todd Evered, en folio 20.

12. Contra peritaje a informe pericial, elaborado por Roberto Francisco Marchant Riquelme, constructor civil, rediente casa Ñ condominio Todd Evered, en folio 20.

13. Cotización aislación térmica Carlos Passi, elaborada por empresa JOSMAR COMPANY, en folio 20.

14. Copia sentencia causa civil C-2287-2016, de la Itma. Corte de Apelaciones de Curicó, donde acoge Prescripción extintiva de la acción, en folio 30.

15. 3 fotografías a color del exterior de casa D de propiedad de señor Ramírez y González, en folio 30.

16.- Certificado de nacimiento de Amparo Noelia Ramírez González, Epicrisis y receta de medicamentos, en audiencia de folio 41, documento que se lee en folio 42.



«RIT»

Foja: 1

17.- Historial de detalle de atención de urgencia, del menor Benjamín Esteban Apablaza Bilbao, en audiencia de folio 41, documento que se lee en folio 44.

### VII.- Del informe pericial evacuado en la medida prejudicial de autos.

Cabe señalar que, en folio 38 del cuaderno de medida prejudicial, que da origen a los presentes autos, se lee el informe pericial evacuado por el Constructor Civil, y Perito Judicial, don Patricio Bustamante Silva, el cual consignó las siguientes conclusiones en la página 10 del referido documento, indicando que “en lo formal las casa cumplen pues existen, pero en el objetivo no cumplen, pues las casas fallan en habitabilidad”.

CONCLUSIONES. (RO).		Hechos a probar
1.	El "producto" presentado en DOM es diferente a lo observado y reclamado por los propietarios.	1. No cumple
2.	Existe insuficiencia de EE. TT. para resolver condensación de humedad interior.	1. No cumple
3.	Falta solución para sellos (filtraciones) en asentamiento de ventanas.	1. No cumple
4.	Falta solución para filtraciones a través de fisuras de fachadas.	1. No cumple
5.	Falta solución para sellos hojalaterías en cubiertas.	1. No cumple
6.	Falta solución para Impermeabilización de fachadas.	1. No cumple
7	En ítem "Artefactos Sanitarios" (Ver Anexo N° 06, letra b) se ofrece artefactos de fábrica y se entrega solución hecha en obra (in situ). Además deficientemente ejecutados (filtraciones y pendiente inadecuada).	1. No cumple
7.1	En este mismo ítem de EE. TT. Se omite especificar el fitting, técnicamente adecuado, como desagüe.	Omisión
8.	"Memoria Térmica".	
	No existe Memoria específica del presente proyecto. (Ver punto 3 del Informe "Constatación de lo expuesto por usuarios, letra a)." Revisión planos y EE. TT. en DOM).	Omisión, induce a decisiones erróneas.
9.	Se constata falta de idoneidad profesional superior.	2. Origen y Causas.
10.	Se constata falta de supervisión y control de ejecución.	2. Origen y Causas.

*“La calificación “Omisión” fue necesario incluirla para explicar que, en los puntos señalados no hay obligación normativa, legal o de otro orden a explicitar la especificación, pero esa práctica deja abierta la alternativa de interpretación y sucede lo que se reclama por los propietarios:*

- No se colocó fitting de desagüe porque no estaba especificado.*
- No hay Memoria específica de aislación, porque no está ordenado hacerlo, como tampoco comprobar el resultado de lo hecho.*

*Como resumen podría expresarse:*

- En lo formal, las casas, CUMPLEN: las casas existen.*
- En el objetivo, NO CUMPLEN: las casas fallan en “habitabilidad”.*

*Resalto que los reclamos de los propietarios se manifiestan en torno al componente “habitabilidad”, “confort”, “agrado”, que forman parte del concepto vivienda.*

*Punto 3. Valorización costo.*

*Algunos alcances necesarios.*

*Para valorizar es necesario, previamente, especificar todo lo que falta en las EE. TT. Y que permitió la libre interpretación de las mismas, con los errores conocidos.*



«RIT»

Foja: 1

Especificar:

- Impermeabilización muros de fachadas.
- Impermeabilización "trascara muros contra corte (casa I)
- Sellos en hojalaterías.
- Sellos asentamientos ventanas con alféizar.
- Reparación fisuras (grietas exteriores), sean por retracción o estructurales.
- Especificar tipo de desagüe a instalar en receptáculos de ducha.
- Calcular y especificar aislación adecuada de acuerdo al Manual de Acondicionamiento Térmico según dispone la OGUC.

Esta tarea es del Arquitecto autor del proyecto quien debe completar esta información.

Este perito sugerirá algunas soluciones y productos. Entiéndase como recomendación, ya que esta tarea trasciende el mandato de la presente pericia.

- Impermeabilización muros de fachadas.

Este punto se refiere a filtraciones a través de muros de fachadas.

Razón: fisuras y/o grietas.

Ubicación: Esquina inferior alféizar con vertical del rasgo.

Esquina superior cielo con arista interior muros. (Ver fotos 01; 07).

Por qué se producen: retracción del hormigón (falta o deficiencia de curado) Estructurales. (Sismo).

Tratamiento: descubrir la falla, abrirla (prepararla), aplicar sello del tipo SICAFLEX 11 F-C.

Como alternativa, ya que encontrar la o las fallas es difícil, sugiero aplicar (pintar) con producto cementicio elástico, base acuosa (CAVE, BASF, PROCRET, OTRAS ALTERNATIVAS DE MERCADO).

Sobre tratamiento anterior aplicar el recubrimiento de especificación de Arquitectura o, a decisión del propietario.

- Impermeabilización trascara muros contra corte (casa G). (R2)  
(Ver foto 03).

Esta trascara debió ser impermeabilizada exteriormente o usar Hormigón con aditivo impermeable al momento de construir el muro.

Razón: No usar hormigón con aditivo impermeabilizante.

No considerar este problema en el diseño original.

Ubicación: Muro garage casa G. (Ver fotos 03). (R2)

Tratamiento: En este momento obliga a impermeabilizar con producto que resista presión negativa (producto higroscópico que permita pintar por el interior, con acceso, y por los poros o defectos del hormigón selle la humedad entrante).



«RIT»

Foja: 1

Recomiendo como producto adecuado: XIPEX. (Existen otras líneas similares en BASF, SHEWIN WILLIAMS y otras marcas).

Nota del perito: recomiendo en la selección y posterior uso del producto higroscópico, contratar personal que haya tenido experiencia anterior (comprobada) en el uso del mismo. (R3).

- Sellos en hojalaterías.

Razón: Falta de sello adecuado.

Falta de traslapo.

Instalación defectuosa (englobamiento).

Ubicación: forros de coronamiento.

Tratamiento: Si la base es plancha galvanizada, quemar galvanizado, lavar, secar, corregir traslapo insuficiente (si amerita), remachar, soldar con estaño (alternativa: aplicar, adecuadamente, SICAFLEX 11 F-C).

- Sellos asentamientos ventanas con alféizar.

Razón: sello inadecuado. Silicona al exterior no funciona (producto inadecuado).

Ubicación: Asentamiento ventanas contra alféizar.

Tratamiento: Sacar el sello actual de silicona.

Limpiar zona de contacto. Retirar la pintura sobre el sello actual.

Aplicar, adecuadamente, SICAFLEX 11 F-C.

Rematar el revestimiento exterior (pintura o lo que se decida).

• Reparación fisuras (grietas exteriores), sean por retracción o estructurales.

Mismo tratamiento explicado, anteriormente, en Impermeabilización muros de fachadas.

- Especificar tipo de desagüe a instalar en receptáculos de ducha.

En este ítem hay dos trabajos que ejecutar:

1. Corregir pendiente del piso hacia el desagüe.
2. Colocar fitting inexistente.

Razón: Como profesional de la Construcción no me explico (opto por no comentar).

Ubicación: Receptáculos de ducha hechos in situ.

Corrección:

1. Colocar los artefactos sanitarios especificados. (Ver Anexo 06).
2. Retirar piso existente, dar pendiente adecuada hacia el desagüe, reparar impermeabilización de piso, colocar palmeta central con desagüe instalado y sellado con la contratuerca y sello inferior del mismo; una vez encajada en el PVC del alcantarillado, continuar con las palmetas laterales de remate, fraguar, probar.



«RIT»

Foja: 1

Se recomienda dejar escotilla en piso inferior de registro ante eventualidad de limpieza posterior.

3. Como alternativa, considerar instalación de desagüe con registro superior, lo que evitaría considerar escotilla inferior. (Ver anexo 10).

• Calcular y especificar aislación adecuada de acuerdo al Manual de Acondicionamiento Térmico según dispone la OGUC.

Este es un trabajo no ejecutado en las presentes Especificaciones y debe hacerlo el autor del proyecto. (Ver análisis del Arquitecto Sr. Francisco Bahamondes. Forma parte del expediente C-2855-2018).

Las estimaciones de costos dependen de muchos factores diversos, incluso el tiempo disponible por cada propietario para mantener faenas en sus propiedades, de modo que estoy considerando alternativas de soluciones radicales, y no sólo paliativos; para volver, en unos meses más, a reparar nuevamente.

(APU)		ANÁLISIS DE PRECIO UNITARIO				
Obra: C-2855-2018.		Fecha:				
		Ítem: Aislación muros fachadas.				
		Descripción: Aislación sobre hormigón de mur				
		U: m2				
		Cantidad: 200 m2 aprox.				
A.	MATERIALES.	U	CANTIDAD	Rendimiento	P.U.	P.T. (Netos)
A.1	Sistema Impermeabilizac. (altemat)	m2	200			\$61.610,00
A.2	Preparar superficie	m2	200		\$1.200,00	\$1.200,00
A.3	Remate foros coronamiento	m2	28	0.15 m2f/m2m	\$18.000,00	\$18.000,00
A.3.1	Remate foros coronamiento	ml	35	0.18 ml/m2	\$18.000,00	
A.4	Revesto. Pintura	m2	200		\$7.500,00	\$7.500,00
A.					Sub total:	\$88.310,00
B.	MAQUINARIA	U	CANTIDAD	Rendimiento	P.U.	P.T.
B.					Sub total:	\$
					% Incidencia:	





«RIT»

Foja: 1

C.	MANO DE OBRA	U	CANTIDAD	Rendimiento	P.U.	P.T.
	Incluida en A.					
C.					Sub total:	\$
					% Incidencia:	
D.	EQUIPOS, HERRAMIENTAS	U	CANTIDAD	Rendimiento	P.U.	P.T.
D.1	Andamios	GI	GI	\$ 31.740 /mes		\$ 566,60/m2
D.					Sub total:	\$566,60
				A+D=		\$88.876,60

(APU)		ANÁLISIS DE PRECIO UNITARIO																											
Obra: C-2855-2018			Fecha:																										
<table border="1"> <tr> <td colspan="6">Item: Impermeabilización trasera.</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Tratamiento con producto higroscópico.</td> </tr> <tr> <td>U:</td> <td colspan="5">m2</td> </tr> <tr> <td>Cantidad:</td> <td colspan="5">15,00 m2. Aprox.</td> </tr> </table>						Item: Impermeabilización trasera.						Tratamiento con producto higroscópico.						U:	m2					Cantidad:	15,00 m2. Aprox.				
Item: Impermeabilización trasera.																													
Tratamiento con producto higroscópico.																													
U:	m2																												
Cantidad:	15,00 m2. Aprox.																												
A.	MATERIALES.	U	CANTIDAD	Rendimiento	P.U.	P.T.																							
A.1	XYPEX	m2		1 kg/m2		\$38.000,00																							
A.					Sub total:	\$																							
					% Incidencia:	\$38.000,00																							
B.	MAQUINARIA	U	CANTIDAD	Rendimiento	P.U.	P.T.																							
B.					Sub total:	\$																							
					% Incidencia:																								

C.	MANO DE OBRA	U	CANTIDAD	Rendimiento	P.U.	P.T.
C.1	Limpiar superficie	m2	1,00	0,5 HD	\$6.000,00	\$3.000,00
C.2	Humedecer superficie (asperjar)	m2	1,00	0,5 HD	\$6.000,00	\$3.000,00
C.3	Aseo final	GL				\$2.000,00
C.					Sub total:	\$8.000,00
					% Incidencia:	
D.	Equipos	U	CANTIDAD	Rendimiento	P.U.	P.T.
D.1	Andamios	GI				\$ 566,60/m2
D.2	Escalera Extensible	GI		Opcional		\$1.225,00
D.					Sub total:	\$ 566,60/m2
					% Incidencia:	
				A+C+D=		\$46.566,60



(APU) ANÁLISIS DE PRECIO UNITARIO						
Obra: C-2855-2018					Fecha:	
					Ítem: Sellos en hojalatería	
					Descripción: Hojalatería existente.	
					U: ml	
					Cantidad: 34	
A.	MATERIALES.	U	CANTIDAD	Rendimiento	P.U.	P.T.
A.1	Remaches CU			3 U/ml	\$53,00	\$159,00
A.2	Sello	ml	1	0,15 t/ml	\$7.000,00	\$1.050,00
					Sub total: \$	
					% Incidencia: \$1.209,00	
B.	MAQUINARIA	U	CANTIDAD	Rendimiento	P.U.	P.T.
					Sub total: \$	
					% Incidencia:	
C.	MANO DE OBRA	U	CANTIDAD	Rendimiento	P.U.	P.T.
C.1		ml	1			\$1.200,00
					Sub total: \$1.200,00	
					% Incidencia:	
D.	Equipos	U	CANTIDAD	Rendimiento	P.U.	P.T.
D.1	Andamios		Gl			\$566,60
					Sub total: \$566,60	
					% Incidencia:	
					A+C+D= \$ 2.975,60	

(APU) ANÁLISIS DE PRECIO UNITARIO						
Obra: Sellos asentamientos ventanas con alféizar					Fecha:	
					Ítem: Sellos ventanas	
					Descripción: Asentamiento ventanas	
					U: 1	
					Cantidad: ml	
A.	MATERIALES.	U	CANTIDAD	Rendimiento	P.U.	P.T.
A.1	Sello	ml	1	0,15 t/ml		\$7.000,00
					Sub total: \$7.000,00	
					% Incidencia:	
B.	MAQUINARIA	U	CANTIDAD	Rendimiento	P.U.	P.T.
					Sub total: \$	
					% Incidencia:	



C.	MANO DE OBRA	U	CANTIDAD	Rendimiento	P.U.	P.T.
	Maestro	ml	1			\$1.200,00
C.					Sub total:	\$1.200,00
					% Incidencia:	
D.	Equipos	U	CANTIDAD	Rendimiento	P.U.	P.T.
D.1	Andamios		Gl			\$566,60
D.2	Escala extensible.		Gl	Opcional		\$1.225,00
D.					Sub total:	\$566,60
					% Incidencia:	
					A+C+D=	\$8.766,60

Presupuestos Aprox.						
Casa D						
		U	Cant	PU	PT	
1.	Impermeabilizac. Exterior	m2	230	72.981,83	16.785.820,90	
2.	Sellos cubierta	ml	34	2.975,60	101.170,40	
3.	Sellos alféizares ventanas	GL	GL		87.666,00	
4.	Otros trabajos a ejecutar	GL	GL			
						\$16.974.657,30
Casa G						
1.	Impermeabilizac. Exterior	m2	230	72.981,83	16.785.820,90	
2.	Sellos cubierta	ml	34	2.975,60	101.170,40	
3.	Sellos alféizares ventanas	GL	GL		87.666,00	
4.	Desagüe receptáculo	GL	GL		45.650,00	
5.	Colocación cerámicos	m2	2,85	28.000,00	79.800,00	
						17.100.107,30
Casa I						
1.	Impermeabilizac. Exterior	m2	230	72.981,83	16.785.820,90	
2.	Sellos cubierta	ml	34	2.975,60	101.170,40	
3.	Sellos alféizares ventanas	GL	GL		87.666,00	
4.	Impermeabilización trascara	m2	15	46.566,60	698.499,00	
						17.673.156,30

Como se explicara anteriormente, los trabajos por ejecutar son una combinación de lo pre demandado, los contenidos de la lista general de desperfectos (Anexo 08), lo visto en reconocimiento y haciendo la salvedad que muchos de esos trabajos han sido ejecutados por los propietarios.

Consecuentemente los valores y tiempos estimados son el resumen de estimaciones personales basadas en experiencias anteriores”.

#### VIII.- De la citación para oír sentencia.

Que, mediante resolución de fecha 17 de septiembre de 2019, el Tribunal citó a las partes para oír sentencia.

#### Considerando:



«RIT»

Foja: 1

**I.- En cuanto a la objeción de documentos:**

**Primero:** En folio 29, la parte demandante objetó los siguientes documentos acompañados por la demandada en presentación de 29 de junio de 2019:

1.- Objetó documento N° 8, llamado “Informe electrónico de tasación propiedad urbana Banco BCI, solicitud de tasación y solicitud de visación de fecha 6 de mayo de 2016, de casa Ñ, domiciliada en Riveros Cruz 777, Miraflores Bajo, Viña del Mar”, en virtud de lo establecido en el artículo 346 N° 1 y 3 del Código de Procedimiento Civil, por no haber declarado en este juicio la persona a cuyo nombre aparece otorgado el instrumento ni por la institución que dice emitirla y por no reconocerlo su parte tampoco.

Agrega que el documento habría sido otorgado por el Banco de Crédito e Inversiones (BCI), pero fuera de contener un logo de la institución, no está acreditado que dicha institución lo haya emitido, nadie de dicha institución lo ha reconocido, ni mucho menos el supuesto tasador que habría realizado el informe, el señor Joaquín Prieto.

2.- Objetó el documento N° 11, llamado “Copia informe técnico elaborado por Jorge Passi, hermano de propietario casa de Condominio Todd Evered, dando solución impermeabilización.”, en virtud de lo establecido en el artículo 346 N° 1 y 3 del Código de Procedimiento Civil, por no haber declarado en este juicio la persona a cuyo nombre aparece otorgado el instrumento, ni por la institución que dice emitirla y por no reconocerlo su parte tampoco. Indica que el documento acompañado dice haber sido suscrito por un supuesto ingeniero civil Sr. Jorge Passi Capdeville y revisado por un supuesto arquitecto Franz, pero la verdad es que lo acompañado es un archivo de texto guardado en formato PDF que no contiene firma alguna y que pudo haber sido redactado por cualquier persona.

3.- Objetó el documento N° 12, llamado “Contra peritaje a informe pericial, elaborado por Roberto Francisco Marchant Riquelme, constructor civil, rediente casa Ñ condominio Todd Evered”, en virtud de lo establecido en el artículo 346 N° 1 y 3 del Código de Procedimiento Civil, por no haber declarado en este juicio la persona a cuyo nombre aparece otorgado el instrumento ni por la institución que dice emitirla y por no reconocerlo su parte tampoco. Manifiesta que el documento acompañado dice haber sido suscrito por un supuesto arquitecto Sr. Roberto Francisco Marchant Riquelme, pero la verdad es que lo acompañado es un archivo de texto guardado en formato PDF que no contiene firma real alguna, solo la foto de una firma que puede corresponder a cualquier persona y/o que pudo ser insertada en el documento por cualquiera, pudiendo decirse lo mismo respecto de la persona que elaboró el documento.



«RIT»

Foja: 1

4.- Objetó el documento N° 13, llamado "Cotización aislación térmica Carlos Passi, elaborada por empresa JOSMAR COMPANY", en virtud de lo establecido en el artículo 346 N° 1 y 3 del Código de Procedimiento Civil, por no haber declarado en este juicio la persona a cuyo nombre aparece otorgado el instrumento ni por la institución que dice emitirla, y por no reconocerlo su parte tampoco. Señala que el documento acompañado dice haber sido suscrito por un supuesto Sr. Jose Alfredo Díaz, pero la verdad es que lo acompañado es un archivo de texto guardado en formato PDF que no contiene firma real alguna, por lo que cualquier persona pudo haberlo elaborado.

**Segundo:** Que, las precedentes objeciones serán desestimadas, por cuanto, además de no fundarse ellas en causal legal, lo que se pretende cuestionar es, en definitiva, el valor probatorio de dichos documentos, facultad que, por ley, se encuentra entregada de manera privativa al sentenciador, sin perjuicio del mérito probatorio que, en conclusión, se asigne a cada uno de ellos.

#### **II.- En cuanto a las tachas:**

**Tercero:** Que, en folio 26, la parte demandada tachó a la testigo doña Paola Jacqueline Baeza Navarro, en virtud de lo dispuesto en el artículo 358 N° 7 del Código de Procedimiento Civil; toda vez que la testigo había sido testigo de la abogada de la demandada cuando prestó juramento en la Corte Suprema.

Seguidamente, la parte demandante -evacuando el traslado conferido- solicitó el rechazo de dicha tacha, por cuanto con la única pregunta de tacha hecha por la contraria no es posible determinar si la eventual amistad que hubo es íntima, y sí se ha mantenido en el tiempo hasta la actualidad. En segundo lugar, la tacha citada dice relación a una amistad íntima por la parte que declara, no con la contraparte. A su vez, la eventual enemistad sería del testigo con la contraparte. Por tanto no quedando suficientemente establecido el grado de amistad, ni la posible enemistad por la pregunta que se le hizo al testigo no corresponde que sea tachada en virtud de la norma citada.

**Cuarto:** Que, para rechazar la referida tacha, se tendrá presente que jurisprudencia ha sostenido de manera reiterada que el acogimiento de esta inhabilidad exige que el testigo y la parte que lo presenta se encuentren unidos por un vínculo de amistad íntima, esto es, de estrecha amistad, el que, además, debe manifestarse por hechos graves. Así, de las declaraciones de la deponente, se advierte que ésta sólo fue testigo de la abogada de la demandada cuando juró ante la Ecxma. Corte Suprema para la obtención de su título de abogada, circunstancia que no demuestra, por sí sola, la intimidad exigida por el legislador, y además respecto de una persona que no es la parte que lo presenta, sino la



«RIT»

Foja: 1

apoderada de la demandada, circunstancias que hacen del todo improcedente la tacha en comento, y que como se señaló, será desestimada.

### III.- En cuanto al fondo:

**Quinto:** Que corresponde primeramente señalar que la parte demandada, en audiencia de fecha 16 de enero de 2019, se opuso a la forma de notificación de la demanda, toda vez que ésta se realizó por cédula, habiéndose practicado las búsquedas y decretado la notificación en virtud del artículo 44 del Código de Procedimiento Civil en el cuaderno de medida prejudicial probatoria. Luego, la demandante evacuando el traslado conferido solicitó el rechazo de la referida incidencia señalando que la primera gestión de autos consistió en la medida prejudicial probatoria, y que ella fue notificada personalmente de forma sustitutiva, y que por tanto la demanda no era entonces la primera gestión en juicio; agregando que sin perjuicio no hay nulidad y en este caso no lo hay, ya que la demandada ha podido contestar la demanda y oponer excepciones.

En este sentido, la nulidad procesal se ha definido *"como la sanción mediante la cual se priva a un acto o actuación del proceso, o a todo él, de los efectos normales previstos por la ley, cuando en su ejecución no se han guardado las formas prescritas por aquélla"* (Hugo Alsina, "Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial". Tomo IV. Página 96). El autor Eduardo Couture señala que: *"La nulidad consiste en el apartamiento de las formas necesarias establecidas por la ley"*. ("Fundamentos del Derecho Procesal Civil". Cuarta Edición Póstuma. Buenos Aires. Euros Editores 2002). Su finalidad es restar valor a la actuación viciada, destruirla, tenerla como no sucedida, ya que no constituye el medio idóneo destinado a cumplir el objetivo para el que fue prevista por el legislador y su fundamento no es otro que proteger el ordenamiento jurídico que rige el proceso, lograr el respeto de las normas procesales y se busca, por medio de ella, resguardar la garantía constitucional del debido proceso." (Corte Suprema, considerando 5º, causa Rol 19.052-2017 de 26 de marzo de 2018).

Sabido es que "no hay nulidad sin perjuicio", de manera que resulta ser un elemento esencial para la procedencia de la declaración de nulidad la concurrencia de un perjuicio cierto e irreparable, como lo es también el interés jurídico en su reclamación. En efecto, "...No existe impugnación de nulidad, en ninguna de sus formas, si no existe un interés lesionado que reclame protección. La anulación por anulación no vale" (Eduardo J. Couture. Op cit, pág. 397). Expresado en otros términos, se observa el principio de trascendencia que rige en esta materia, en cuya virtud no es procedente la declaración de nulidad sin que se haya generado un perjuicio para la parte afectada por el vicio procesal, y habida consideración que la demandada pudo contestar la demanda y oponer



«RIT»

Foja: 1

excepciones, se advierte que no ha quedado en indefensión y por ende no hay perjuicio alguno que subsanar, lo que conllevará necesariamente a rechazar la excepción en análisis como se dirá en lo resolutivo.

**Sexto:** Que, asimismo, en la audiencia de folio 7, la parte demandada también opuso excepción de falta de capacidad del demandante, por no constar ni acompañar en la causa el supuesto documento en el que los demandantes le otorgan poder al abogado Rodrigo Herrera. A su turno, la demandante petitionó el rechazo de la referida excepción indicando que el patrocinio y poder consta en sendas escrituras públicas acompañadas en autos en el cuaderno de gestión preparatoria, por lo que no se puede alegar desconocimiento de ellos.

Con todo, para rechazar la referida excepción de falta de capacidad del demandante, se tendrán presente los mandatos judiciales que se leen en folio 2 del cuaderno de medida prejudicial probatoria, y las referidas acreditaciones de poder en folio 5 y 6 de autos, de lo que se sigue necesariamente que los fundamentos fácticos en los que la demandada funda la referida excepción no son efectivos, de modo tal que se procederá a su rechazo como se dirá más adelante.

**Séptimo:** Que, como consta en el proceso, la parte demandada dedujo excepción de prescripción en lo principal de la presentación de folio 6, que fuese incorporada en la audiencia que se lee en folio 7; y que fuera fundada en virtud de lo prevenido en los numerales 2 y 3 del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que indica que el plazo para demandar en autos es del 5 años; manifestando que la presente demanda de juicio sumario fue notificada a su parte el 10 de enero de 2019, y que la recepción definitiva del condominio donde se emplazan las viviendas de autos data del 10 de diciembre de 2013, afirmando que, la acción estaría prescrita toda vez que la notificación legal debió practicarse hasta el día a 10 de diciembre de 2018, atendido lo expuesto por las normas legales de la materia. Agregó la parte demandada que, lo obrado en la medida prejudicial probatoria en ningún caso interrumpe la prescripción, toda vez que para que ello ocurra, el demandado debe haber sido legalmente notificado, conforme los artículos 2503 del Código Civil y artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En este sentido, cabe recordar que el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su inciso noveno y siguientes, señala:

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

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



«RIT»

Foja: 1

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

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

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

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

Así, primeramente corresponde analizar en qué categoría se encuentran los defectos alegados por los actores, los que pueden resumirse en defectos derivados de una deficiente protección contra la humedad y las bajas temperaturas, lo que se ha materializado -según el propio relato contenido en el libelo- en una humedad interior extrema, condensación en las ventanas, daños al papel mural de las paredes e inundaciones de las casas, entre otros.

De conformidad con lo expuesto, en primer término ha de descartarse un daño que afecta la estructura soportante de los inmuebles, lo que resulta notorio de los antecedentes que obran en autos. Asimismo, tampoco se trata de fallas o desperfectos en las terminaciones de las casas de marras, lo que conlleva necesariamente a circunscribir el análisis de la prescripción dentro de los defectos en los elementos constructivos o instalaciones, lo que implica que rige el plazo de prescripción de 5 años a que se refiere la norma transcrita precedentemente.

Con todo, tratándose la invocada de una responsabilidad legal, especial con relación a las normas generales, de acuerdo a lo dicho, es la propia Ley General de Urbanismo y Construcciones la que regula el instituto de la prescripción, disponiendo sus plazos y la fecha desde la cual deben ser contabilizados.

Cabe recordar también que, la prescripción extintiva de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.492 del Código Civil, es un modo de extinguir las acciones y derechos ajenos por no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

Luego, a efectos de determinar el inicio del cómputo del plazo de prescripción, debe tenerse en cuenta que, en folio 20 de autos, obra el certificado de recepción definitiva de obras de edificación, N° 357/2013 de fecha 10 de diciembre de 2013, emanado de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Viña del Mar, y que recepciona en forma definitiva 15 viviendas unifamiliares de 3 pisos,





«RIT»

Foja: 1

ubicadas en calle Riveros Cruz N° 777, Viña del Mar con destinación habitacional; documento que no ha sido objetado de contrario.

De lo anterior, es posible tener por acreditado que plazo para iniciar el cómputo de la prescripción de la acción de autos, corrió desde el 10 de diciembre de 2013.

Luego, de los antecedentes del proceso, consta que los actores solicitaron una medida prejudicial probatoria con fecha 22 de junio de 2018, la que se notificó por cédula el 7 de agosto de 2018 y se tuvo por cumplida el 3 de enero de 2019, tal como se lee en folio 1, 12 y folio 41 respectivamente del cuaderno de medida prejudicial probatoria.

Luego, con fecha 2 de enero de 2019 los actores interpusieron demanda de indemnización de perjuicios, como se lee en folio 1 del cuaderno principal, la que se notificó a la inmobiliaria demandada el 10 de enero de 2019, tal como se lee en folio 3 de autos.

De lo anterior se sigue que la demanda de indemnización de perjuicios fue notificada una vez ya transcurridos los 5 años de prescripción que establece el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ya que el certificado de recepción definitiva data del 10 de diciembre de 2013 y la litis se trabó el 10 de enero de 2019; sin que pueda considerarse que la notificación de la medida prejudicial probatoria haya interrumpido la aludida prescripción, desde que la naturaleza jurídica de la referida medida prejudicial difiere de la demanda de indemnización de perjuicios.

En este mismo orden ha fallado nuestro máximo Tribunal, así por ejemplo la Primera Sala de la Corte Suprema, en fallo 24.975-2019 con fecha 3 de abril de 2018, sostuvo que: *“SÉPTIMO: Que de lo expuesto se desprende que el problema jurídico, en relación a la institución de la prescripción, consiste en determinar si la notificación realizada en la gestión preparatoria tuvo la virtud de interrumpir el cómputo del plazo de prescripción de la acción intentada. A este respecto, y conforme a lo preceptuado en el artículo 2492 del Código Civil, se ha de considerar que la prescripción extintiva es un modo de extinguir las acciones y derechos ajenos, por no haberse ejercido aquéllas y éstos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales. En tal contexto se debe hacer hincapié en que el principio que propugna la prescripción extintiva condice con la certeza y estabilidad en las relaciones jurídicas, sujetando la vigencia de sus efectos civiles -dejando a salvo las obligaciones naturales- a un tiempo determinado, estimulando, al mismo tiempo, la diligencia de los sujetos en el ejercicio de sus derechos. Para que pueda operar, la prescripción liberatoria precisa que la acción que ha de extinguirse sea susceptible de ella, esto es, que*



«RIT»

Foja: 1

*sea prescriptible; que transcurra el tiempo legal y que las partes se mantengan inactivas mientras éste se cumple.*

*Entre tales requisitos, es el último, la pasividad jurídica de los sujetos, el que incumbe a los basamentos del arbitrio de nulidad que se examina. Sobre el mismo se ha dicho: "Fundamentalmente es la inactividad del acreedor la que provoca la prescripción, su desinterés por cobrar, porque si éste acciona, interrumpe el transcurso de la prescripción. Pero también puede interrumpirla el reconocimiento del deudor de su obligación." (René Abeliuk M., "Las Obligaciones", T. II, Ed. Jurídica, pág. 1203).*

*Justamente, cuando el acreedor o el deudor abandonan la inercia en la relación jurídica que los vincula entrará en vigor la interrupción de la prescripción extintiva, bajo las denominaciones civil y natural, respectivamente.*

*El silencio a que se alude, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2518 del Código Civil, se traduce en dos hechos: que el acreedor no demande y que el deudor no reconozca. "Todos esos actos son relativos a una determinada relación jurídica que media entre el acreedor y el deudor y su omisión significa que esa relación no se manifiesta como normalmente tales relaciones suelen manifestarse." (Ramón Meza Barros, "De la Interrupción de la Prescripción Extintiva Civil", Soc. Imp. y Lit. Universo, pág. 15).*

*OCTAVO: Que en cuanto a la interrupción civil de la prescripción, de acuerdo con el inciso tercero del artículo 2518 del Código Civil, ella se produce en virtud de "la demanda judicial; salvo los casos enumerados en el artículo 2503". Ahora bien, como reiteradamente se ha dicho por esta Corte, para que opere tal interrupción es menester que la demanda judicial sea notificada, de modo tal que, en realidad, es esta última actuación procesal la que producirá el fenómeno jurídico de la interrupción civil. A tal conclusión se arriba, entre otras razones, por lo que señala el N° 1° del artículo 2503 del Código Civil, a saber, que no se produce la interrupción si la notificación de la demanda no ha sido hecha en forma legal, por lo que, a contrario sensu, sólo dicha notificación es la que tiene la virtud de producir el fenómeno jurídico en estudio.*

*NOVENO: Que por consiguiente, la pregunta que cabe, a la luz de los antecedentes es si la notificación materializada en la gestión preparatoria interrumpió el plazo de la prescripción extintiva que corría en provecho de la demandada; luego, la interrogante planteada no puede sino ser respondida en forma negativa si se está a lo resuelto por el tribunal a quo el 12 de agosto de 2015, por cuanto por medio de dicha resolución se zanja lo ineficaz que resulta el emplazamiento de la demandada en la persona de Julio Rojas Valdebenito.*

(...)



«RIT»

Foja: 1

*UNDÉCIMO: Que, por lo reflexionado, al resolver como lo hicieron, los jueces de fondo han incurrido en los errores de derecho denunciados, lo que ha influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo, ya que con una correcta aplicación de las normas invocadas forzosamente se debió concluir que la notificación de la gestión preparatoria, carente de validez, no provocó la interrupción del cómputo del plazo de prescripción, y en consecuencia se debía dar lugar a la excepción opuesta procediendo al rechazo de la demanda, en vista de lo cual no cabe sino acoger el presente arbitrio de nulidad sustantiva, sin que sea necesario analizar las demás infracciones que se denuncian en dicha pretensión invalidatoria”.*

Así, de lo expuesto, se concluye que la acción indemnizatoria interpuesta por los actores, fue notificada una vez que ya había transcurrido el plazo de prescripción señalado en el inciso final del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, lo que motivará a que, necesariamente, deba acogerse la excepción de prescripción opuesta por la inmobiliaria demandada, desestimando la defensa que, sobre este punto, sostuvieron los actores, en orden a considerar un efecto interruptivo del cómputo del plazo necesario para que ella operara por la notificación de la medida prejudicial probatoria de autos; omitiéndose, consecuentemente, pronunciamiento respecto de las demás alegaciones de las partes por resultar innecesario.

**Octavo:** Que, en mérito de lo expuesto, resulta innecesario pronunciarse respecto de los puntos de prueba N° 3, 4, 5 y 6, de la interlocutoria de prueba de fecha 2 de febrero de 2019, toda vez que como se ha expuesto, se acogerá la excepción de prescripción de la acción deducida.

**Noveno:** Que la demás prueba rendida y a la cual no se hecho referencia en las motivaciones anteriores, en nada altera las conclusiones a que se ha arribado en lo que antecede.

**Décimo:** Que, en virtud de lo prevenido en el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, se eximirá a la parte demandante del pago de las costas, por estimarse que, conforme al mérito de los antecedentes del presente juicio, litigó con motivo plausible.

En cuanto a la incidencia de nulidad deducida por la parte demandada que, como se dijo, será desestimada en la parte resolutive del presente fallo, sí se declarará condena en costas a la articulista, por considerarse que dicho medio de impugnación careció de toda plausibilidad, desde que ya había sido practicada una notificación válida y en la forma prescrita en la ley, constando ella en el proceso. Y también se condenará en costas, por la misma razón, al momento de rechazarse la excepción de falta de capacidad o de personería que dedujo la



«RIT»

Foja: 1

demandada, pues los instrumentos que daban cuenta de ella también se encontraban agregados al proceso y no podían ser desconocidos por dicha parte.

Y, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 144, 170, 254, 356 y siguientes, 385 y siguientes, 680 y demás pertinentes del Código de Procedimiento Civil; artículos 1698, 2492, 2493, 2503, 2518 del Código Civil; artículos 18 y 19 Ley General de Urbanismo y Construcciones y demás normas pertinentes, se declara:

I.- Que **se rechaza** la objeción documental deducida por la parte demandante en folio 29 de autos en virtud de lo expuesto en el considerando segundo de este fallo.

II.- Que **se rechaza** la tacha deducida en folio 26, por la parte demandada, respecto de la testigo doña Paola Jacqueline Baeza Navarro, de conformidad con lo razonado en el considerando cuarto de este fallo.

III.- Que **se rechaza** el incidente de nulidad promovido por la parte demandada en audiencia de fecha 16 de enero de 2019 que se lee en folio 7 respecto de la notificación de la demanda, en virtud de lo razonado en el considerando quinto, con costas.

IV.- Que **se rechaza** la excepción de falta de capacidad del demandante, opuesta por la parte demandada en audiencia de fecha 16 de enero de 2019 que se lee en folio 7, según lo fundamentado en el considerando sexto de este fallo, con costas.

V.- Que **se acoge**, sin costas, la excepción de prescripción deducida por la parte demandada en lo principal de la presentación de folio 6, incorporada a la audiencia que se lee en folio 7, de conformidad con lo expuesto en el considerando séptimo de este fallo, y en consecuencia se declara que la acción indemnizatoria de que gozaban los actores, don **Sergio Andrés Guerrero Badaracco**, doña **Carolina Andrea Campos Estrada**, don **Cristián Gonzalo Ramírez Barahona**, doña **Laura Ruby González González**, don **Esteban Alejandro Apablaza Pezoa**, y doña **Verónica Patricia Bilbao Velásquez**, deducida en autos a través de sus abogados, don Rodrigo Alonso Herrera Grillo y don Michael Niels Ulriksen Gutiérrez, contra **Inmobiliaria Marchant Limitada**, representada por don Francisco Javier Marchant Riquelme, todos debidamente individualizados, se encuentra prescrita.

VI.- Que **se omite** pronunciamiento sobre los demás aspectos sustantivos controvertidos, por resultar incompatible con lo precedentemente resuelto.

Notifíquese, regístrese y archívese en su oportunidad.



«RIT»

Foja: 1

Pronunciada por don **Esteban Andrés Gómez Barahona**, Juez del Tercer Juzgado Civil de Viña del Mar.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Viña del Mar, veintiséis de septiembre de dos mil diecinueve.**



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

A contar del 08 de septiembre de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>