

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 9º Juzgado Civil de Santiago  
CAUSA ROL : C-237-2017  
CARATULADO : agricola inversiones y renta lucia  
limitada/comercializadora minorista ronitex limitada

Santiago, veintitrés de Septiembre de dos mil diecinueve

VISTOS:

En presentación de 10 de enero de 2017 y corrección de excepción dilatoria de 5 de mayo de 2017, comparece don Leonardo Flores Ruz, abogado, en representación de AGRÍCOLA, INVERSIONES Y RENTAS LUCÍA LIMITADA, sociedad del giro de su denominación, domiciliada en Carlos Condell s/n, comuna de Rengo; demandando en juicio ordinario de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual a la sociedad COMERCIALIZADORA MINORISTA RONITEX LIMITADA, del giro grandes tiendas y vestuario en general, representada por su gerente general don Francisco Samaniego Sangroniz, ignora profesión u oficio, ambos domiciliados en Nueva de Lyon N°72, piso 6, comuna de Providencia.

La demandada se dedica a la actividad comercial de grandes tiendas y vestuario, operando con la marca “DIJON” y la presente acción indemnizatoria tiene su antecedente en los daños causados a los inmuebles colindantes o vecinos a un local comercial de la tienda explotada por la demandada, ubicada en la comuna de Rengo, como consecuencia necesaria y directa de un incendio que destruyó el local arrendado por la demandada y 12 locales que se ubicaban en la cuadra en que se emplaza el local siniestrado.

La demandada había arrendado a Sociedad Inmobiliaria y de Inversiones Odde Cattan Limitada el inmueble de calle Prat N°96 al 192, de la ciudad de Rengo, por escritura pública de 30 de enero de 2004,



**Foja: 1**

otorgada ante el notario de Santiago don René Benavente, repertorio N°2.999-2003. El 27 de enero de 2013, aproximadamente a las 13:30 horas se encontraba el administrador de la tienda Dijon, don Luis Fuenzalida Maggi en compañía de la asistente de ventas de la tienda, doña Teresa Soto, cuando se apagaron las luces de la vitrina, y se escuchó caer un automático, dirigiéndose nuevamente a subir dicho automático para prender las luces. Posteriormente, tras la llegada de doña Teresa Soto, quien se hallaba en el baño, le indica que sentía olor a quemado, por lo que empezó a realizar una inspección a todo el recinto, constatando que en la parte posterior de la tienda se lograban ver unas pequeñas llamas. Doña Teresa Soto llamó a bomberos, y don Luis Fuenzalida intentó apagar con un extintor las llamas, y dada la exposición de los químicos del extintor más el humo negro por la quema de los plásticos, decidieron retirarse. El administrador de la tienda atribuyó el incendio al corte circuito que ocurrió ese día. En una instrucción particular de la Fiscalía, don Luis Fuenzalida agregó que en la tienda no se habían realizado trabajos eléctricos últimamente, solo la primera semana de diciembre se habían cambiado ampolletas y fluorescentes que se encontraban quemados. Tal testimonio consta en la carpeta investigativa por delito de incendio, causa RUC 1300098362-9, seguida ante la Fiscalía Local de Rengo. El incendio se logró controlar y sofocar por bomberos cerca de las 20:00 horas del 27 de enero de 2013, según consta del testimonio de don José Miguel Miranda Yáñez, Comandante del Cuerpo de Bomberos de Rengo, quien declaró en la investigación del Ministerio Público referida. Dicho testigo señaló que la causa del incendio se debió al calentamiento de conductores eléctricos, que se encontraban en la tienda “Dijon”, y según versión de algunos trabajadores de la tienda, dicha falla venía ocurriendo desde hacía varios días, produciendo el incendio aquel día. Según la investigación que realizó Bomberos -don José Miranda- se determinó que el cableado que ahí existía era de 1,5 mm, debiendo ser para el consumo que ahí necesitaban de 2,5 mm, como mínimo, produciéndose el incendio por este motivo. El Laboratorio de Criminalística de Carabineros (LABOCAR) realizó un informe pericial del sitio del suceso N°075-2013, informe pericial químico N°076-2013 e informe planimétrico N°0077-2013, agregado a la investigación



**Foja: 1**

penal también referida. El informe pericial del sitio del suceso en su página 89 señala: “Causa del incendio: Por los indicios detectados en el interior de los sitios del suceso, sumado al importante daño causado y a los resultados de los análisis químicos realizados a las evidencias levantadas, se podría establecer con un grado mayor de probabilidad, que el siniestro fue ocasionado por el aumento de carga eléctrica, debido a un sobreconsumo, desgaste y pérdidas de propiedades conductoras, desde el interior del Sitio del Suceso Nro.5, trasladándose el fuego a nivel superior por las edificaciones circundantes, abarcando un radio de 28 metros en dirección sur y 48 metros en dirección norte y 45 metros por calle Democracia de oriente a poniente.” “Clasificación de la causa: Eléctrico.” Labocar en su página 90 agrega: “22.- Las características de los trozos de conductores eléctricos analizados, rotulados como M-2, M-4 y M-5 presentan cristalización debido al aumento y posterior enfriamiento brusco de temperatura, el cual podría deberse a un aumento de carga eléctrica, debido a un sobreconsumo, desgaste y pérdidas de propiedades conductoras, por el no recambio de las instalaciones eléctricas en el tiempo.” Misma conclusión que se indica en la página 8 del informe pericial químico de Labocar. El Cuerpo de Bomberos de Rengo, Departamento de Estudios Técnicos, Área de Investigación de Incendios, indicó que el siniestro ocurrió a las 14:30 horas del 27 de enero de 2013, que su punto de origen fue el local Comercial Tienda Dijon, ubicada en la calle Arturo Prat del N°96 al 102, de la ciudad de Rengo, propagándose el incendio hacia el norte y sur de la tienda comercial a raíz del fuego violento; que la causa se presume de un accidente eléctrico en el interior del local comercial, propagándose el incendio a los siguientes locales comerciales y casa habitación: 1.- Arturo Prat N°72, casa particular deshabitada en segundo piso; 2.- Arturo Prat N°74, Calzados del Pueblo, daños por efecto del agua; 3.- Arturo Prat N°74 B, Confitería, daños por efecto del agua; 4.- Arturo Prat N°76, Boutique New Style, daño total; 5.- Arturo Prat N°76 B, casa habitación en segundo piso, daño total; 6.- Arturo Prat N°96 al N°102, Local Comercial Tienda Dijon, daño total; 7.- Arturo Prat N°104 B, Local Comercial Video Estreno Club, daño total; 8.- Arturo Prat N°120 C, local Comercial Veterinaria Aliagro, daño total; 9.- Arturo Prat N°104 E, local Comercial Baruc Todo



**Foja: 1**

Natural, daño total; 10.- Arturo Prat N°104 F, local Comercial Novedades Mossy, daño total; 11.- Arturo Prat s/n, local Comercial Farmacia Cruz Verde, daños por efecto del agua; 12.- Democracia N°42 A, Local Comercial Buzos Escolares y casa habitación, daño total; 13.- Democracia N°42 B, local Comercial Juegos Electrónicos, daño parcial por el fuego y efecto del agua. Dicho informe también consta en la investigación penal de la Fiscalía Local de Rengo. De los inmuebles siniestrados, los individualizados de los números 4, 5, y 7 al 13, inclusive, son de dominio y posesión de la actora. Y “el local de calle Democracia 42 B individualizado en el N°13 estaba entregado en arriendo a don Jorge Urrutia Aguilera por una renta mensual de \$135.628.-; el local de Democracia 42 A individualizado en el N°12 estaba entregado en arriendo a don José Martínez Cárdenas por una renta mensual de \$150.000.-; el local de Arturo Prat N°104 E indicado en el N°9, era arrendado a doña Pamela Solano Contreras por una renta mensual de \$300.000.-; el local de A. Prat N°104-B designado con el N°7 era arrendado a don Héctor Saavedra Muñoz en \$300.000.- mensuales; el local de A. Prat designado con el N°11 era arrendado a Farmacias Cruz Verde en \$1.866.913.- mensual; el local designado con el N°13 era arrendado a don Mauricio Ayuso Marmolejo en \$300.000.- mensuales”. Los inmuebles en que se emplazaban estos locales comerciales, se encuentran inscritos a nombre de la actora a fs.3065 N°1659 y a fojas 3062 N°1657 ambas del Registro de Propiedad de 2010 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo. Los inmuebles siniestrados debieron ser demolidos por disposición municipal, por hallarse en estado de ruina como consecuencia directa del incendio. La actora debió asumir el costo de la demolición, quien hasta la fecha no ha construido por el costo que significa edificar.

Ha sufrido un perjuicio patrimonial por la destrucción de sus construcciones, el costo de reconstruir las edificaciones siniestradas y la pérdida de la percepción periódica de las rentas de arriendo que han dejado de ingresar a su patrimonio.

El daño emergente representado por el daño material efectivamente causado, es:



Foja: 1

I.- obra gruesa: 1.- demoliciones y extracción de escombros \$2.925.000.-; 2.- desarme \$600.000.-; 3.- movimiento de tierra \$720.000.-; 4.- excavaciones \$1.275.000.-; 5.- emplantillado \$1.625.000.-; 6.- hormigón \$4.950.000.-; 7.- moldajes \$510.000.-; 8.- albañilería fiscal \$10.000.000.-; 9.- hormigón armado \$15.950.000.-; 10.- moldajes \$1.020.000.-; 11.- estructura de madera \$6.750.000.-; 12.- encamisado de cubierta \$2.100.000.-.

II.- terminaciones: 1.- radier \$4.950.000.-; 2.- cerámicas \$2.850.000.-; 3.- planchas zinc acanalado \$2.160.000.-; 4.- Estucos y quemado de muros exteriores \$6.240.000.-; 5.- Estucos y quemado de muros interiores \$4.500.000.-; 6.- Enlucido de muros \$5.320.000.-; 7.- salas de baño \$3.000.000.-; 8.- cerámicas \$ 2.090.000.-; 9.- estructura de madera de cielos \$2.940.000.-; 10.- volcanita \$2.040.000.-; 11.- puerta de pino sólido \$3.300.000.-; 12.- marcos de madera \$750.000.-; 13.- bisagras \$210.000.-; 14.- cerrajería exterior e interior \$525.000.-; 15.- ventanas de aluminio \$2.100.000.-; 16.- pinturas de látex \$7.700.000.-; 17.- barniz \$410.000.-.

III.- instalaciones: 1.- agua potable \$5.800.000.-; 2.- alcantarillado \$4.500.000.-; 3.- electricidad \$7.650.000.-.

IV.- honorarios profesionales y derechos municipales: 1.- arquitecto \$7.000.000.-; 2.- ingeniero \$2.500.000.-; 3.- topógrafo \$1.500.000.-; 4.- derechos municipales \$2.200.000.-.

Todo lo anterior suma un costo directo de \$137.460.000.-; sumado a que tal obra debe encargarse a una empresa constructora, la actora cotizó con el contratista don Juan Domingo Murúa Santibáñez, quien considerando estos costos hizo un presupuesto por este valor neto de \$137.460.000.- más utilidad del constructor del 10% por \$13.746.000.- más gastos generales del 20% de \$27.492.000.-, con un total \$164.952.000.- más IVA de \$31.340.880.-, dando un total de \$196.292.880.-.

Existe además lucro cesante, por el ingreso que se dejó de percibir, consistente en las rentas de arriendo por un total de \$1.185.628.- mensuales que considera los locales comerciales arrendados, con excepción del inmueble arrendado a Farmacias Cruz Verde, que considerando a la fecha 48 meses devengados da un total de \$56.910.144.- que dejó de percibir como ingreso.



Foja: 1

En cuanto al derecho, para que exista responsabilidad civil extracontractual deben concurrir una acción o una omisión, como en este caso, en que omitió deberes de cuidado, de mantenimiento de las instalaciones eléctricas, que debió reponer como consecuencia del uso y desgaste de un inmueble que tenía arrendado desde el 30 de enero de 2004, es decir desde hace 9 años atrás desde el incendio. Y culpa o dolo, dada la entidad y proporciones del siniestro -un incendio que se extendió a 13 locales comerciales-, es razonable atribuirlo a negligencia de la demandada por no mantener en buen estado de conservación las instalaciones eléctricas, hecho que se concluye de las pruebas existentes en la investigación penal. Además, existe culpa contra Reglamento, pues se infringió el artículo 205 del D.S 327 que fija el Reglamento de la Ley General de Servicios Eléctricos, que obliga a quien utilice instalaciones interiores a mantenerlas en buen estado de conservación y en condiciones de evitar peligro para las personas o daño en las cosas. Relación causal entre el hecho y el daño, elemento normativo que se concluye de los artículos 2314 del Código Civil que refiere el daño “inferido”, y 2326 que habla de daños “causados”. El incendio en el local comercial de la demandada es una causa adecuada, pues si no fuera por el siniestro que se inició en la tienda “Dijon” no se habrían quemado los locales comerciales de la actora. Existencia de un daño cierto, experimentado en los bienes o intereses patrimoniales de la actora, a raíz de la destrucción de sus inmuebles por adherencia o edificaciones por efecto directo de un incendio originado en un local comercial de la demandada, como también, por dejar de percibir los frutos civiles de sus inmuebles, esto es, las rentas de arrendamiento, lo que deriva de los artículos 2314 y 2329 del Código Civil.

Solicita en definitiva se acoja la demanda, condenando a la demandada a pagarle \$196.292.880.- por concepto de reparación del daño emergente o la suma que el tribunal determine y \$56.910.144.- por concepto de reparación del lucro cesante o la suma que el tribunal determine, más reajustes e intereses que se devenguen desde la fecha de ocurrencia del hecho ilícito, o en la forma que el tribunal estime, con costas.

En atestado receptorial de 20 de enero de 2017, consta notificación.



Foja: 1

En presentación de 19 de mayo de 2017, la parte demandada **contestó** solicitando el rechazo, con costas. El 30 de enero de 2004 la demandada celebró con Sociedad Inmobiliaria y de Inversiones Odde Cattan Limitada un Contrato de Arrendamiento sobre un bien raíz compuesto de una casa habitación, locales comerciales y sitio ubicado en calle Prat N°96 al 102, de la ciudad de Rengo. Dicho inmueble sería destinado a un local comercial de la tienda Dijon. Durante diciembre de 2012 contrató a la empresa Ingeniería Eléctrica Sancer Ltda., para que realizara un mantenimiento de las instalaciones eléctricas del local, entre otros establecimientos pertenecientes a Ronitex. Era sólo una revisión rutinaria de mantención, y no respondía a ningún defecto presentado en el local. No obstante haberse tomado todas las medidas preventivas, el domingo 27 de enero de 2013 a las 14:20 horas, mientras se encontraban trabajando en dicho local comercial don Luis Abelardo Fuenzalida Maggi y doña Teresa Soto Orellana, el primero se percató que saltó el automático del tablero eléctrico, advirtiéndole que se trataba de las luces de la vitrina. Por lo anterior, don Luis Fuenzalida se dirigió al tablero y subió el automático, comenzando a encenderse lentamente las luces de la vitrina. En ese momento, ambos empleados comenzaron a sentir olor a quemado, advirtiéndole que el local se encontraba lleno de humo, confirmando que desde la parte superior del tablero había fuego. Luego, don Luis Fuenzalida intentó apagar las llamar con un extintor, cuestión que le fue imposible dado la gran cantidad de humo al interior del local, motivo por el que se vio obligado a salir del inmueble. A consecuencia de lo relatado, se inició un procedimiento penal ante el Juzgado de Garantía de Rengo, destinado a investigar el posible delito de incendio y sus responsables, causa RUC 1300098362-9 RIT 400-2013. En este juicio es querellante Agrícola, Inversiones y Rentas Lucía Limitada, proceso aún vigente, no habiéndose determinado todavía la causa del incendio ni sus responsables. Como consecuencia de la destrucción total del inmueble arrendado, la demandada puso término al Contrato de Arriendo.

La demandada opuso en primer lugar la **excepción de prescripción**, indicando que la acción para demandar los perjuicios fundados en responsabilidad extracontractual se encuentra prescrita al haber transcurrido



**Foja: 1**

más de 4 años desde que ocurrieron los hechos que habrían originado los supuestos perjuicios. Cita al efecto el artículo 2332 del Código Civil, el que resulta plenamente aplicable, toda vez que el incendio que habría causado los supuestos perjuicios ocurrió el 27 de enero de 2013, y la demanda le fue válidamente notificada más de 4 años después de haber ocurrido el acto que originó los daños. La actora alegará que la demanda se notificó el 20 de enero de 2017, por lo que se habría interrumpido la prescripción; lo que no es efectivo. En efecto, en virtud del artículo 2503 del Código Civil, la prescripción se interrumpe por la notificación válida de la demanda, cuestión que en autos no ocurrió, pues la demanda no se le notificó en conformidad a la ley. Reitera, a propósito de lo señalado en el incidente de nulidad, que la forma de notificar válidamente al demandado de la primera gestión en juicio es en forma personal, y en el evento que este no sea encontrado en su domicilio, pero conste que se encuentra en el lugar del juicio, se puede notificar conforme al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil. En la especie, la receptora simplemente dejó una cédula en la recepción del edificio en que funciona las oficinas de la demandada, pero en un piso distinto al domicilio de Ronitex, y no obstante lo anterior, en su estampe señaló que la notificación se había efectuado en forma personal. Ello es una notificación por cédula sin las solemnidades del artículo 44 del Código de Procedimiento Civil y no una “notificación válida” de la demanda (personal).

Además, opuso la **excepción de falta de legitimación pasiva de Ronitex**, que se refiere a la calidad de justa parte que debe tener el demandado para cumplir con este elemento constitutivo de la acción; por lo que, en este sentido, la demandada no es legitimada pasiva de la demanda de autos, porque la mantención y reparación del sistema eléctrico correspondía a una obligación legal del arrendador, la sociedad Inmobiliaria y de Inversiones Odde Cattán Limitada y no a la demandada quien sólo era arrendataria del inmueble. Al momento del incendio se encontraba vigente el Contrato de Arrendamiento celebrado con el usufructuario del inmueble.

En este sentido, respecto de la obligación del arrendador de mantener la cosa arrendada, cita los artículos 1924 y 1927 del Código Civil. Y agrega que, según el profesor Juan Andrés Orrego, “se entiende por reparaciones





**Foja: 1**

necesarias aquellas indispensables para la subsistencia de la cosa misma”, las que son de cargo del arrendador (Orrego Acuña, Juan Andrés (2011). “El Contrato de Arrendamiento”. Editorial Metropolitana. Segunda edición ampliada. Página 155). En consecuencia, parece obvio que la obligación de mantener el sistema eléctrico del inmueble arrendado funcionando y en condiciones de seguridad correspondía al arrendador. Más cuando el sistema eléctrico no puede menos que considerarse como algo necesario para mantener el inmueble para ser usado como un local comercial de atención al público. Este criterio ha sido ratificado por la Corte Suprema, en causa Rol N°431-2015, de 11 de agosto de 2015, en autos caratulados “Sociedad de Inversiones Sammiz Limitada con Junta Nacional de Jardines Infantiles”; puesto que se estimó que las reparaciones eléctricas corresponden a obras necesarias para que el inmueble sirva para su uso, y que son de cargo del arrendador.

En segundo lugar, en cuanto a las cláusulas contractuales relativas a la obligación de mantener la cosa arrendada, las partes no modificaron en el contrato las reglas relativas al contrato de arrendamiento contenidas en Código Civil. En efecto, en la cláusula sexta, las partes ratificaron las normas del Código Civil al disponer que “La sociedad arrendataria se obliga a mantener la propiedad en normal estado de conservación y aseo”. Esta cláusula coincide con el artículo 1939 del Código Civil que establece la obligación del arrendatario de cuidar la cosa como un buen padre de familia. Evidentemente en ello no se incluye la obligación de mantener en buenas condiciones las instalaciones eléctricas, desde que, como vimos, ellas corresponden a reparaciones necesarias para mantener la cosa en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. Asimismo, en la cláusula octava, relativa a las prohibiciones que afectan a la arrendataria, acordaron que “Queda prohibido a la sociedad arrendataria ejecutar obras que impliquen modificaciones estructurales de la propiedad, sin previa autorización escrita de la arrendadora (...)”. Esto corrobora que la demandada estaba impedida, sin autorización previa del arrendador, de realizar obras mayores en el inmueble arrendado, pues ellas debían ser efectuadas por el propio arrendador. Incluso, aun cuando las mantenciones del sistema eléctrico eran de cargo del arrendador, la demandada, obrando



Foja: 1

diligentemente, realizó periódicamente las mantenciones de las instalaciones eléctricas del local de Rengo. Así, la última mantención antes del incendio fue en diciembre de 2012, esto es, un mes antes del siniestro en que se funda la demanda. Más no cabe pedir al arrendatario.

También señala que **no se cumplen los requisitos de la responsabilidad extracontractual** para proceder a la indemnización solicitada, a saber:

1.- Inexistencia de un ilícito. Para que se genere responsabilidad extracontractual es menester que la acción u omisión sea ejecutada con dolo o culpa, originándose así un delito o cuasidelito. Según la actora, el ilícito estaría constituido por la omisión de la demandada de mantener el sistema eléctrico, que a su juicio, por principio precautorio debía supuestamente “reponer” como consecuencia del uso y desgaste del inmueble luego de transcurridos 9 años desde que se inició el arriendo. Sin perjuicio, acreditará que, (i) un mes antes de que ocurriera el incendio, esto es en diciembre de 2012, la demandada en forma diligente, y aun cuando no le correspondía, realizó una mantención del sistema eléctrico, contratando a la empresa Ingeniería Eléctrica Sancor Limitada. Esta última hizo una revisión completa del sistema eléctrico del local y realizó las reparaciones pertinentes, dejando el sistema eléctrico funcionando en perfecto estado antes del incendio; (ii) por el contrario, no existe antecedente que permita presumir que los artefactos eléctricos estaban desgastados o en condiciones de sobrecarga; (iii) el proceso penal en el cual se persigue la responsabilidad penal del Sr. Fuenzalida se encuentra pendiente, sin existir certeza respecto de las verdaderas causas del incendio ni sus responsables; y, (iv) la legislación eléctrica no altera lo señalado, puesto que según el artículo 139 de la Ley General de Servicios Eléctricos, la obligación es para el propietario de “mantener las instalaciones en buen estado”. Y, la demandada voluntariamente realizó las mantenciones a las instalaciones de energía eléctrica un mes antes del incendio, dando estricto cumplimiento a la ley. Así, el sistema eléctrico estaban en buen estado y lo que ocurrió el día del siniestro no había ocurrido antes, puesto que el local nunca antes había presentado fallas eléctricas.



Foja: 1

2.- Ausencia de imputabilidad. En primer lugar, en nuestro sistema jurídico la responsabilidad extracontractual es una responsabilidad subjetiva en el que la víctima de un daño no puede obtener reparación alguna si no prueba que el autor ha obrado con dolo o culpa (Alessandri Rodríguez, Arturo (2015), “De la Responsabilidad Extracontractual en el Derecho Civil Chileno”. Editorial Jurídica de Chile. Página 211). En el mismo sentido cita a Barros Bourie, Enrique (2007). “Tratado de responsabilidad extracontractual”. Editorial Jurídica de Chile. Página 141. Resulta inaplicable la presunción de responsabilidad señalada por la actora fundada en el artículo 2329 del Código Civil. Dicho artículo es una repetición del artículo 2314 del mismo Código, y no contempla una presunción de culpabilidad, sino que reafirma la obligación del propietario que goza del inmueble. Al respecto cita jurisprudencia de la Corte Suprema en Rev. Tomo 3, 2ª parte, sec. 1ª, página 60, y Rev. Tomo 29, 2ª parte, sec. 1ª, página 579. El demandante señala que esta sería la teoría uniformemente aceptada desde Arturo Alessandri. Sin embargo, según lo reconoce el propio autor citado, la tesis propuesta por la actora es minoritaria, en Alessandri Rodríguez, Arturo (2015), “De la Responsabilidad Extracontractual en el Derecho Civil Chileno”. Editorial Jurídica de Chile. Página 212. En el mismo sentido, los profesores Fabricio Mantilla Espinosa y Carlos Pizarro Wilson en Mantilla Espinosa, Fabricio; y Pizarro Wilson, Carlos. (2013) “La responsabilidad civil por actividades peligrosas: aplique primero y explique después”. Revista de Derecho. Escuela de Postgrado N°4. Páginas 17-56; también Abeliuk, Hernán Corral, Ramón Meza Baros y Pablo Rodríguez, entre otros. Además, tampoco se produciría el efecto de presumirse la culpabilidad de la demandada, pues los hechos en que se funda la demanda no se encuadran en las hipótesis del artículo 2329, ni se trata de un hecho que por su naturaleza o las circunstancias en que se realizó, es susceptible de atribuirse a culpa o dolo de Ronitex. Tampoco puede considerarse que se trata de una actividad peligrosa, como los pocos casos en que la jurisprudencia ha estimado que podría presumirse la culpa del actor. Más cuando la demandada no estaba realizando ninguna actividad que se considere peligrosa, por lo que mal puede aplicarse la presunción de culpabilidad.



Foja: 1

En segundo lugar, no es posible aplicar el régimen de la culpa infraccional. Corresponde a la actora acreditar que uno o más dependientes de Ronitex omitieron negligentemente hacer las mantenciones al sistema eléctrico. En efecto, la actora alegó que existiría “culpa contra Reglamento”, por infracción del artículo 205 del D.S N°327, y que la contraria señaló que en doctrina se conoce como “culpa infraccional”, esto es, la “contravención de los deberes de cuidado establecidos por el legislador u otra autoridad con potestad normativa (en una ley, reglamento, ordenanza, resolución u otra regulación semejante” (Barros Bourie, Enrique (2007). “Tratado de responsabilidad extracontractual”. Editorial Jurídica de Chile. Página 98). Lo anterior, de cumplirse con los requisitos, alteraría la carga de la prueba, pues se presume la culpa, correspondiendo al demandado acreditar que el daño no se produjo como consecuencia de la infracción de la norma que imponía el deber de cuidado. No puede aplicarse el régimen de la culpa infraccional como pretende la actora, por cuanto, en primer término, le es inaplicable en la especie la normativa eléctrica citada por la actora. El D.S. N°327, se aplica sólo a empresas generadoras, distribuidoras y transportadoras de energía, según su artículo 1, y no a los consumidores finales. Y en todo caso, de ser aplicable, lo sería al dueño, en ningún caso al arrendatario. La norma que la actora cita está dirigida a “operador de instalaciones eléctricas”, considerando que ellos son de generación, transporte o distribución. Jamás se refiere al uso doméstico de instalaciones eléctricas. Y en segundo término, de manera subsidiaria, para poder aplicarla, debe acreditarse previamente que se infringió efectivamente la normativa eléctrica como se ha sostenido en la demanda. La actora sostuvo que la demandada infringió el artículo 205 el D.S N°327, que obliga a quien utilice instalaciones interiores a mantenerlas en buen estado de conservación y en condiciones de evitar peligro para las personas o daño en las cosas, por cuanto tales mantenciones no se habrían realizado. Sin embargo, sólo una vez acreditado esto, podría hablarse de presumir la culpa. Más, la actora no podrá acreditar tal infracción puesto que las mantenciones eléctricas se realizaron en diciembre de 2012, esto es un mes antes del incendio, por lo que la demandada dio íntegro cumplimiento a la normativa eléctrica, que exige una obligación de medio. Por ello, no cabe



**Foja: 1**

aplicar el régimen de la culpa infraccional. Además, tratándose de una obligación de los arrendadores, mal pueden los dependientes de la demandada haber infringido la normativa eléctrica. Adicionalmente, y encontrándose el proceso penal pendiente, no existe certeza de las causas ni los responsables del incendio, no obstante haberse dado inicio a la investigación hace más de 4 años. Esto demuestra que el fiscal carece de antecedentes para fundar la responsabilidad que la demandante imputa a los dependientes de la demandada en el proceso penal.

En otro orden, refiere a como innumerables fallos de los tribunales han declarado que lo que esencialmente constituye la culpa es la previsibilidad del resultado. Así, un resultado imprevisible, aunque haya habido imprudencia, no genera responsabilidad. Así, la Corte Suprema ha expresado que es un error determinar la responsabilidad sólo en atención al nexo causal, “sin considerar en absoluto la previsibilidad, esencia de la culpa” (sentencia de 24 de octubre de 1963, Rev. t. 60, Secc. 4a., pág. 459); en el mismo sentido cita a Barros, Enrique (2007), “Tratado de Responsabilidad Extracontractual”, Editorial Jurídica de Chile, p.90. Dado que el resultado dañoso era imprevisible para la demandada desde que el sistema eléctrico se encontraba funcionando en perfecto estado y se habían realizado las mantenciones tan sólo un mes antes del incendio, no es posible imputarle culpa, ni menos dolo, ni a ella ni a sus dependientes.

En subsidio, alega **caso fortuito o fuerza mayor**, en atención a lo dispuesto en el artículo 45 del Código Civil, requisitos que concurren en autos, según sigue: **a.-** Que provenga de una causa enteramente ajena a la voluntad del deudor. El incendio fue un hecho ajeno a la voluntad e intervención de la demandada y/o sus dependientes. Y reitera que la demandada, empleando una diligencia incluso mayor a la exigida, realizó las mantenciones un mes antes del incendio. **b.-** Que se trate de un hecho imprevisto. El incendio, previo las mantenciones efectuadas por la empresa especializada contratada, fue un hecho que, dentro de los cálculos ordinarios y normales no se pudo prever. No hubo ninguna manifestación previa de que el tablero en el que se dio inicio al incendio tenía un desperfecto, de manera que era completamente imprevisible el corte eléctrico que éste produjo y el posterior incendio. Cita al efecto jurisprudencia de la Corte



Foja: 1

Suprema en RDJ T.60, sec 1ª, p.59. c.- Que se trate de un hecho insuperable o irresistible. El incendio fue un hecho absolutamente irresistible para la demandada y/o sus dependientes. Considerando lo que podrían haber realizado, y habiendo empleando una diligencia incluso mayor a la debida, no se pudo superar. Es más, no podrían haber hecho nada distinto a lo que hicieron para evitar que ocurriese.

3.- En relación a los perjuicios. Ninguno de los daños demandados le constan, y será la actora quien deberá acreditar la existencia, naturaleza y monto de los supuestos perjuicios. Éstos aparecen desproporcionados los perjuicios demandados, si se considera que, los avalúos fiscales de los inmuebles en que se encontrarían los edificios destruidos producto del incendio ascienden actualmente a la suma de \$177.554.277.-. Es decir, según la actora el costo de reparación sería superior al valor de los inmuebles, cuestión que resulta poco creíble. Incluso es mayor la diferencia, si se considera que no todos los inmuebles comprendidos dentro de las dos inscripciones señaladas por la actora resultaron con daño, se advierte que la desproporción es aún mayor. No debe olvidarse que “la reparación tiene por objeto poner al demandante en la misma situación en que se encontraría si no hubiese víctima del daño causado por el hecho del demandado” (Barros, Enrique (2007). “Tratado de Responsabilidad Extracontractual”, Editorial Jurídica de Chile, p255).

4.- Falta de relación causal. Si tal relación no existe, no hay relación de causalidad y, en consecuencia, no hay derecho a la indemnización. En este sentido, no ha existido ilícito en el obrar de la demandada. Por el contrario, y aun cuando no le correspondía, realizó periódicamente las mantenciones a las instalaciones eléctricas del local, dando estricto cumplimiento a la norma eléctrica y al deber de cuidado.

En presentación de 27 de mayo de 2017 la actora evacuó la **réplica** ratificando las consideraciones de hecho y de derecho expuestas en la demanda; agregó además, la improcedencia de la excepción de prescripción extintiva de la acción indemnizatoria, por cuanto la acción indemnizatoria ha sido interrumpida civilmente por la interposición de la demanda judicial dentro de plazo, atendido el artículo 2518 del Código Civil. Cita al autor José Clemente Fabres, quien es de opinión de que “la interrupción no debe



**Foja: 1**

contarse desde la fecha de notificación de la demanda, sino desde la fecha en que se entabló el recurso o demanda. Es cierto, que sin la notificación no surte efecto la demanda, pero efectuada la notificación se retrotraen sus efectos a la fecha en que se interpuso la demanda o el recurso. De aquí ha nacido la práctica de poner “cargo” a los escritos.” (J.C. Fabres, Instituciones de Derecho Civil Chileno, t. X, nota 96 a la pág. 395, Santiago, 1912). En el mismo sentido, Ramón Domínguez Águila escribe “En nuestra jurisprudencia existen algunas sentencias que han apoyado esta tesis y aun recientemente, bajo la base que para interrumpir la prescripción se requiere de la notificación de la demanda; pero no es requisito que ésta se verifique dentro del curso del plazo previsto para ella, porque los efectos de la notificación se retrotraen a la fecha de la presentación de la demanda y porque de otro modo la interrupción podría quedar entregada a las maquinaciones del deudor tendientes a evitar la notificación.” (Ramón Domínguez Águila, “La prescripción extintiva, doctrina y jurisprudencia”, Editorial Jurídica de Chile, reimpresión 2016, pág.264 a 265). Cita al efecto sentencia dictada por la Corte Suprema el 31 de mayo de 2016, Rol de Ingreso Civil 6.900-15, “Vargas Cerpa y otros/Marmolejo Fuenzalida” (Considerando 5º), la que adhiere a esta tesis.

Además alegó la improcedencia de excepción de falta de legitimación pasiva de la demandada. Pese a que se ha deducido una acción indemnizatoria por responsabilidad extracontractual civil, la demandada pretende confundir, invocando las normas de la responsabilidad contractual, y no siendo parte de un contrato de arrendamiento *-res inter alios acta-* pretende hacer extensivos los efectos de un contrato de arrendamiento en que la actora es un tercero ajeno al mismo, desconociendo el efecto relativo del contrato del artículo 1545 del Código Civil. La actora fundó su acción en el estatuto de la responsabilidad civil por delito y cuasidelito civil del Título XXXV del Libro IV del Código Civil, artículo 2314 del Código Civil, y en ningún caso en la responsabilidad contractual, de modo que la alegación de la relación contractual que exista entre la demandada y la sociedad del Sr. Odde Cattán le es inoponible. La demanda se funda en el deber general de toda persona de abstenerse de causar daño a otro, el



Foja: 1

“neminem laedere”, principio enunciado en los artículos 2314 y 2329 del Código Civil.

También indica que no es cierto que no concurren los requisitos de la responsabilidad extracontractual. Así, la falta de recambio de las instalaciones eléctricas del local comercial explotado por la demandada, es un hecho en la investigación del Ministerio Público, causa RUC 1300098362-9, seguida ante la Fiscalía local de Rengo. Reitera la declaración del testigo don José Miranda, sobre la causa del incendio y sus antecedentes, y lo sostenido en el informe pericial realizado por LABOCAR en sus páginas 89 y 90; agregando que la demandada omitió precisar que la mantención del sistema eléctrico realizado por Ingeniería Eléctrica Sancor en diciembre de 2012 se limitó a cambiar ampolletas y fluorescentes quemados, según declaración del administrador de la tienda, don Luis Fuenzalida Maggi, en la investigación penal referida. Así, Sancor no realizó el recambio de los cables eléctricos que de acuerdo al peritaje de Labocar por sobreconsumo, desgaste y pérdida de propiedades conductoras exigía un recambio. De este modo, el incendio que afectó a la actora es resultado directo de una desobediencia e inactividad negligente de la administración de la empresa demandada en su actividad de explotación comercial que debe mantener aptas sus instalaciones. La administración de la empresa sabía o debía saber el riesgo y el resultado concreto de dejar de actuar como la ley y los reglamentos mandatan. Se infringió el artículo 205 del D.S. N°327, que obliga a quien utilice instalaciones interiores a mantenerlas en buen estado de conservación y en condiciones de evitar peligro para las personas o daño en las cosas, norma que no distingue entre empresas distribuidoras de energía eléctrica y usuarias. Se debieron haber representado el resultado concreto, un incendio de origen eléctrico por falta de recambio del cableado eléctrico, pero no obstante, no efectuaron el recambio de instalaciones eléctricas. Esta línea argumentativa es consistente con el criterio que el Ministerio Público ha sostenido en la causa RUC 1601187896-6 RIT 5-2017 contra CGE ante el Tribunal de Garantía de Peralillo, que ha formalizado y decretado medidas cautelares contra ejecutivos de CGE por el incendio de bosques en el sector costero de la Región de O'Higgins por el actuar omisivo de CGE. No se trata de un





**Foja: 1**

evento fortuito, pues existía el deber de la empresa demandada de mantener sus instalaciones eléctricas en buen estado de conservación y en condiciones de evitar peligro para las personas y daños en las cosas, deber infringido por la demandada, por cuyo incumplimiento se presume su culpa.

El artículo 2329 del Código Civil, siguiendo a Enrique Barros, establece una presunción de culpabilidad por el hecho propio. “La primera explicación del artículo 2329 bajo una hipótesis de presunción de culpa fue formulada por Carlos Ducci en 1936, quien concluyó que la norma establecía una presunción de culpabilidad cuando el daño proviene de actividades caracterizadas por su especial peligrosidad.” (obra citada p.147). Barros sostiene los argumentos de que el artículo 2329 establece una presunción de culpabilidad por el hecho propio en el “Tratado de responsabilidad extracontractual”, Editorial Jurídica de Chile, pp. 149 a 151, los que en su parte pertinente indican que “ (...) d) La presunción de culpa por el hecho propio se justifica por razones de justicia y de economía procesal, pues resulta preferible asumir en principio la negligencia del demandado si los indicios permiten inferir que lo más probable es que el daño se deba a su negligencia, aunque técnicamente resulten insuficientes para construir una presunción judicial, según los artículos 1712 III del Código Civil y 426 II del Código de Procedimiento Civil. Ello suele tener el efecto de inclinar la carga de la prueba hacia la parte que tiene un mayor control de los antecedentes probatorios.” En cuanto a los daños, son efectivos y se acreditará su especie y monto en la etapa procesal respectiva; y, respecto de la relación causal, existe entre la omisión de la empresa demandada de recambiar el cableado eléctrico una relación de causa a efecto directa y necesaria con el incendio que consumió las construcciones de propiedad de la actora.

En presentación de 6 de junio de 2017 la demandada evacuó la **dúplica** manifestó su rechazo a los hechos y erróneos argumentos de derecho expresados por la actora; e indicó que la jurisprudencia actual unánime señala que la interrupción de la prescripción se produce con la notificación válida de la demanda. Cita al efecto jurisprudencia de la Corte Suprema, sentencia de 27 de abril de 2005, en causa Rol 2.579-2003 (considerando Decimoséptimo); sentencia de 22 de mayo de 2017, en causa



**Foja: 1**

Rol 5.107-2017 (considerando 5°); sentencia de 18 de mayo de 2017, en causa Rol 10.370-2017 (considerando 4°). La cita que hace la actora del fallo dictado el 31 de mayo de 2016 corresponde a una doctrina muy minoritaria, un caso aislado en relación a lo que es el criterio uniforme de la Corte Suprema. Agrega además que la falta de legitimación pasiva de la demandada no tiene relación con que la fuente de la responsabilidad invocada sea contractual o extracontractual, sino con la persona que debió ser demandada según la ley. En efecto, nadie ha pretendido hacerle oponible el contrato de arrendamiento a la actora. Para eso, tendríamos que haber deducido una demanda reconvenzional, exigiéndole ciertas prestaciones a la actora. Lo que pasa es que esta última ha errado en torno a quién debía demandar. En efecto, el artículo 1924 del Código Civil es claro en disponer que el arrendador es obligado “2° A mantenerla (la cosa) en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada”, precisando el artículo 1927 que ello consiste “en hacer durante el arriendo todas las reparaciones necesarias”. En consecuencia, si a juicio de la demandante el incendio se debió a la supuesta no mantención de los sistemas eléctricos, la demanda se debió haber interpuesto en contra de quien debió haber efectuado esas mantenciones, que según la ley es la sociedad Inmobiliaria y de Inversiones Odde Cattan Limitada, propietaria del inmueble en que se habría dado origen al incendio. Esa responsabilidad no es de la relación contractual o extracontractual que la demandada tenía con dicha sociedad, sino que es una responsabilidad que emana de la ley, y por ende resulta completamente aplicable a la actora. Añade, por otra parte, que el procedimiento penal se encuentra pendiente, de manera que la investigación realizada ninguna consecuencia tiene para este juicio. El proceso penal se encuentra aún pendiente, de manera que no existe certeza respecto de las verdaderas causas del incendio ni sus responsables. De hecho, las diligencias investigativas ni siquiera tienen efecto probatorio en el proceso penal, como se concluye de los artículos 296 y 340 inciso 2° del Código Procesal Penal. Más, cuando nadie ha sido formalizado. En el mismo sentido Horvitz y López, en “Derecho Procesal Penal chileno I”, Editorial Jurídica de las Américas. Si las diligencias investigativas no tienen ningún valor probatorio en sede penal, menos aún puede sostenerse que poseen eficacia en un



Foja: 1

proceso civil; cita al efecto sentencia de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, en causa Rol 1.794-2016. Cita también los artículos 178, 179 y 180 del Código de Procedimiento Civil. Reitera que se realizaron mantenciones a las instalaciones eléctricas, un mes antes de que ocurrieran los hechos en que se funda la demanda, en los términos expuestos en la contestación. Según la actora, ello no sería efectivo por cuanto el administrador de la tienda, el Sr. Luis Fuenzalida, habría declarado que dicha empresa se habría limitado a cambiar ampolletas y fluorescentes quemados. Ello no es efectivo. Más allá de lo que pueda declarar una persona, en una investigación en que no se ha arribado a ninguna conclusión, lo cierto es que Sancor Limitada hizo mucho más que cambiar ampolletas; hizo una mantención del sistema eléctrico, tal como acreditará. Por último, resulta inaplicable a Ronitex la normativa eléctrica señalada por la actora, y la jurisprudencia citada por ella lo confirma. No se habría infringido el artículo 205 del D.S N°327, y la jurisprudencia citada por la actora, referida a GCE por un incendio de bosques en la Región de O'Higgins, confirma que la normativa eléctrica que a su juicio la demandada habría infringido; sólo resulta aplicable a empresas generadoras, distribuidoras y transportadoras de energía como lo es la empresa GCE.

El 12 de febrero de 2018 se llevó a cabo la audiencia de conciliación.

Por resolución de 29 de marzo de 2018 y modificación de 23 de mayo del mismo año, se recibió la causa a prueba.

Por resolución de 2 de mayo de 2018 se citó a las partes a oír sentencia.

**CONSIDERANDO:**

I. En cuanto a la excepción de prescripción:

PRIMERO: Que la parte demanda opone la excepción de prescripción de la acción de daños por responsabilidad extracontractual, conforme dispone el artículo 2332 del Código Civil.

SEGUNDO: Que dicha norma señala que *“Las acciones que concede este título por daño o dolo, prescriben en cuatro años contados desde la perpetración del acto”*.

TERCERO: Que el artículo 2518 del mismo cuerpo legal establece que *“La prescripción que extingue las acciones ajenas puede interrumpirse,*



Foja: 1

*ya natural, ya civilmente. (...) Se interrumpe civilmente por la demanda judicial; salvo los casos enumerados en el artículo 2503". Y dicha norma dice que "Interrupción civil es todo recurso judicial intentado por el que se pretende verdadero dueño de la cosa, contra el poseedor. Sólo el que ha intentado este recurso podrá alegar la interrupción; y ni aún él en los casos siguientes: 1º. Si la notificación de la demanda no ha sido hecha en forma legal; 2º. Si el recurrente desistió expresamente de la demanda o se declaró abandonada la instancia; 3º. Si el demandado obtuvo sentencia de absolución. En estos tres casos se entenderá no haber sido interrumpida la prescripción por la demanda".* Ello significa que lo que determina la interrupción es la notificación de la demanda, cuestión lógica si se tiene en consideración que lo que subyace en la *interrupción* es el conocimiento de la exigencia o acreencia, que en este caso se relaciona con la pretensión de resarcimiento de daños.

CUARTO: Que en el presente caso el incendio se produjo el día 27 de enero de 2013, por lo que le asistía al interesado hasta el 27 de enero de 2017 para notificar su demanda, lo que hizo días antes, esto es, el día 20 de ese mes, motivo por el plazo de prescripción fue interrumpido lo que determinará el rechazo de la excepción.

II. En cuanto al Fondo:

QUINTO: Que el abogado don Leonardo Flores Ruz, en representación de Agrícola, Inversiones y Rentas Lucía Limitada, demanda indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual a la sociedad Comercializadora Minorista Ronitex Limitada, por el incendio que se produjo el 27 de enero de 2013 en la ciudad de Rengo y en que resultó afectado su local comercial.

SEXTO: Que la parte demandada opuso la excepción perentoria de falta de legitimidad pasiva y de falta de responsabilidad; conforme a los antecedentes reseñados en la parte expositiva.

SÉPTIMO: Que las partes se encuentran contestes en que el día 27 de enero de 2013 alrededor de las 14 horas, se inició un incendio en el local en que la demandada ejerce su comercio que se propagó a los locales aledaños de propiedad y posesión de la demandante.



Foja: 1

OCTAVO: Que resulta necesario dilucidar en primer término cuál fue el origen del incendio y si ello se encontraba vinculado a obligaciones del arrendador o del arrendatario del local comercial.

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

DÉCIMO: Que a fin de acreditar sus pretensiones la parte demandante allegó los siguientes documentos:

1.- factura no afecta o exenta electrónica emitida por G5 Arquitectos S.A., del giro Asesorías en Arquitectura, a la demandante Agrícola Inversiones y Rentas Lucía Limitada, por concepto de honorarios de arquitectura derivados del Proyecto Rengo Arturo Prat, a saber:

- N°198 de 30 de mayo de 2016 por la suma de \$9.268.656.- correspondiente a las etapas de anticipo (19%), anteproyecto (19%) y arquitectura general (20%).

- N°365 de 26 de julio de 2017 por la suma de \$3.560.226.- correspondiente a la etapa de obtención de permiso (15%).

- N°395 de 26 de septiembre de 2017 por la suma de \$792.295.- correspondiente a la etapa seguimiento de obra (1/6).

- N°421 de 24 de noviembre de 2017 por la suma de \$793.766.- correspondiente a la etapa seguimiento de obra (2/6).

- N°439 de 26 de diciembre de 2017 por la suma de \$796.580.- correspondiente a la etapa seguimiento de obra (3/6).

- N°451 de 22 de enero de 2018 por la suma de \$797.274.- correspondiente a la etapa seguimiento de obra (4/6).

2.- factura no afecta o exenta electrónica emitida por R.S.A. Ingeniería Estructural y Asociados Limitada, del giro Asesorías de Proyectos de Ingeniería Civil, a la demandante Agrícola, Inversiones y Rentas Lucía Limitada, por concepto de honorarios derivados del proyecto de cálculo estructural, a saber:

- N°600 de 7 de marzo de 2017 por la suma de \$2.853.902.- correspondiente a la Etapa I, Strip Center Rengo.

- N°669 de 6 de Septiembre de 2017 por la suma de \$425.830.- correspondiente a la Etapa I, Strip Center Rengo.



Foja: 1

- N°670 de 6 de septiembre de 2017 por la suma de \$319.373.- correspondiente a la Etapa II, Strip Center Rengo.

- N°699 de 24 de noviembre de 2017 por la suma de \$1.735.445.- correspondiente al Galpón Strip Center Rengo.

3.- factura no afecta o exenta electrónica emitida por Pry Ingeniería S.A, del giro Asesorías en Administración y Ejecución de Proyectos de Ingeniería y Arquitectura, a la demandante Agrícola, Inversiones y Rentas Lucía Limitada, por concepto de honorarios derivados de especialidades Proyecto Strip Center Rengo, a saber:

- N°1689 de 13 de marzo de 2017 por la suma de \$4.627.219.-, y “Orden de compra” de 18 de agosto de 2016 de la demandante a Pry Ingeniería S.A. por Proyecto de Ingenierías de Especialidad según el siguiente detalle: sanitario, pavimentación interior y aguas lluvias, pavimentación exterior, electricidad y corrientes débiles, y estudio de cargas de combustibles. Además, documento de “Estado de pago número anticipo” por un total de 175,00 UF y documento de “Avance financiero” que detalla un monto de contrato por 250,00 UF.

-N°1690 de 13 de marzo de 2017 por la suma de \$1.586.475.-, estado de pago N°1 (ampliación); y documento “Estado de pago número 1 (ampliación)” por un total de 60,00 UF y documento de “Avance financiero” que detalla un monto de contrato por 75,00 UF.

- N°2010 de 24 de agosto de 2017 por la suma de \$398.882.-, estado de pago N°2; y documento “Estado de pago número 2 (ampliación)” por un total de 75,00 UF y documento de “Avance financiero” que detalla un monto de contrato por 75,00 UF.

4.- factura electrónica emitida por Thyssenkrupp Elevadores S.A, del giro Ascensores y Escaleras Mecánicas, a la demandante Agrícola, Inversiones y Rentas Lucía Limitada, por concepto de 30% orden de compra, a saber:

- N°59959 de 29 de noviembre de 2017 por un total de \$4.485.835.-.

- N°59961 de 29 de noviembre de 2017 por un total de \$2.862.332.-.

5.- factura no afecta o exenta electrónica N°4602 de 7 de junio de 2017 emitida por Ruz y Vukasovic Ingeniería de Suelos Limitada a la demandante, por la suma de \$213.144.-, por visita en terreno de mecánico



**Foja: 1**

de suelos realizada el 15/05/17, con objeto de inspeccionar sellos de fundación de la obra Strip Center Rengo.

6.- factura no afecta o exenta electrónica N°122 de 6 de marzo de 2017 emitida por Arquitectura Iluminación y Proyectos Bordoni Palacios Compañía Limitada a la demandante, por la suma de \$1.070.023.-, por proyecto de iluminación C.C. Rengo; además, “Estado de pago Número 1” por un total de 81,00 UF y “Avance financiero” que detalla un monto de contrato por 81,00 UF.

7.- factura no afecta o exenta electrónica N°1090 de 5 de septiembre de 2017 emitida por Erre al Cubo S.A. Arquitectos a la demandante, por la suma de \$1.529.580.-, por revisión proyecto centro comercial Rengo.

8.- factura electrónica emitida por Constructora Urbatek Limitada, del giro Construcción de toda clase de Obras de Ingeniería, a la demandante, a saber:

- N°11 de 3 de marzo de 2017 por estado de pago N°2 demolición Rengo por un total de \$13.772.688.-.

- N°14 de 24 de abril de 2017 por anticipo de obra Strip Center Rengo por un total de \$115.482.734.-.

- N°18 de 9 de junio de 2017 por estado de pago N°1 Strip Center Rengo por un total de \$53.283.929.-.

- N°19 de 5 de julio de 2017 por estado de pago N°2 Strip Center Rengo por un total de \$57.191.511.-.

- N°26 de 13 de septiembre de 2017 por estado de pago N°4 Strip Center Rengo por un total de \$75.493.029.-.

- N°24 de 4 de agosto de 2017 por estado de pago N°3 obra Strip Center Rengo por un total \$150.503.475.-.

- N°30 de 16 de octubre de 2017 por estado de pago N°5 de obra Strip Center Rengo por un total de \$80.875.592.-.

- N°31 de 10 de noviembre de 2017 por estado de pago N°1 adicional galpón local chino Centro Comercial Rengo por un total de \$29.912.959.-.

- N°34 de 21 de noviembre de 2017 por estado de pago N°6 de Strip Center Rengo por un total de \$176.265.009.-.



Foja: 1

- N°35 de 22 de diciembre de 2017 por estado de pago N°7 Strip Center Rengo por un total de \$138.681.944.-.

- N°37 de 22 de diciembre de 2017 por estado de pago N°2 adicional galpón local chino Centro Comercial Rengo por un total de \$6.117.238.-.

- N°38 de 24 de enero de 2018 por estado de pago N°8 de Strip Center Rengo por un total de \$123.588.501.-.

- N°39 de 24 de enero de 2018 por estado de pago N°3 galpón local chino Centro Comercial Rengo Rengo por un total de \$14.754.064.-.

9.- factura afecta o exenta electrónica emitida por Proyectos Integrales Sociedad Anónima, del giro Serv de Ase y Cons en Mater de Inge Const Trans y Eval de Proyectos, a la demandante, a saber:

- N°276 de 2 de abril de 2017 por gerencia de obra proyecto Strip Center de Rengo, por \$1.800.324.-.

- N°278 de 3 de mayo de 2017 por gerencia de obra e inspección técnica de obra proyecto Strip Center de Rengo, por \$5.154.974.-.

- N°284 de 1 de junio de 2017 por gerencia de obra e inspección técnica de obra de proyecto Strip Center de Rengo, por \$5.166.744.-.

- N°289 de 1 de julio de 2017 por gerencia de obra e inspección técnica de obra de proyecto Strip Center de Rengo, por \$5.173.200.-.

- N°292 de 1 de agosto de 2017 por gerencia de obra e inspección técnica de obra de proyecto Strip Center de Rengo, por \$5.159.215.-.

- N°295 de 3 de septiembre de 2017 por gerencia de obra e inspección técnica de obra de proyecto de Strip Center de Rengo, por \$5.161.527.-.

- N°299 de 1 de octubre de 2017 por gerencia de obra e inspección técnica de obra proyecto Strip Center de Rengo, por \$5.171.761.-.

- N°303 de 2 de noviembre de 2017 por gerencia de obra e inspección técnica de obra de proyecto Strip Center de Rengo, por \$5.166.837.-.

-N°308 de 2 de diciembre de 2017 por gerencia de obra e inspección técnica de obra de proyecto Strip Center de Rengo, por \$5.187.905.-.

-N°316 de 1 enero de 2018 por honorario adicional especial gerenciamiento e ITO Strip Center de Rengo, por \$2.599.504.-.





**Foja: 1**

- N°322 de 1 de febrero de 2018 por honorario adicional especial gerenciamiento e ITO Strip Center de Rengo, por \$2.602.104.-.

10.- “Acta Notarial” de 8 de febrero de 2013 autorizada por el notario de Rengo, don Gonzalo Brión Vargas, que señala que a solicitud de don Sergio Isauro Reginato Valcarcel se constituyó en los inmuebles de calle Arturo Prat 104 B, 120 C, 104 E, 104 F, e inmueble sin numeración ubicado en calle Democracia 42, 42 A, y 42 B, en el sector del centro de Rengo, a fin de certificar el estado de los referidos inmuebles, y las fotografías que timbra y sella y que en anexo forman parte del Acta. Certifica que las fotografías del anexo corresponden a los sientas inmuebles en el estado actual que ellas reflejan, a saber: fotografía N°1, corresponde al frente de los inmuebles signados con los números 120 C y 104 E de calle Arturo Prat; fotografías N°2 y N°3, corresponden al frente del inmueble signado con el número 104 B de calle Arturo Prat; fotografías N°4 y N°5, corresponden al interior del inmueble signado con el número 104 B de calle Arturo Prat; fotografía N°6, corresponde al frente del inmueble signado con el número 104 F y al frente del inmueble ubicado al costado norte de éste que no indica numeración, ambos de calle Arturo Prat; fotografía N°7, corresponde al interior del inmueble signado con el número 104 F de calle Arturo Prat; fotografía N°8, corresponde al interior del inmueble sin numeración ubicado al costado norte del inmueble signado con el número 104 F de calle Arturo Prat; fotografía N°9, corresponde principalmente al inmueble sin numeración ubicado al costado norte del inmueble signado con el número 104 F de calle Arturo Prat; fotografía N°10, corresponde al interior de los inmuebles signados con los números 104 B y 120 C de calle Arturo Prat; fotografías N°11 y N°12, corresponde al interior de los inmuebles signados con los números 120. 104 E y 104 F de calle Arturo Prat; fotografía N°13, corresponde al interior de los inmuebles signados con los números 104 B, 120, 104 E, 104 F e inmueble ubicado al costado norte de este último sin numeración, todos de calle Arturo Prat, fotografía captada hacia el oriente; fotografía N°14, corresponde al frente del inmueble signado con el número 42 de calle Democracia; fotografías N°15 y N°16, corresponde al interior del inmueble signado con el número 42 de calle Democracia; fotografía N°17, corresponde al interior del inmueble signado



**Foja: 1**

con el número 42 A de calle Democracia; fotografía N°18, corresponde al interior del inmueble signado con el número 42 B, de calle Democracia.

Las 18 fotografías registran el estado en que quedaron los locales comerciales de autos producto del incendio.

11.- Informe Policial N°681/00838 emitido por la Brigada de Investigación Criminal de Rengo de la Policía de Investigaciones de Chile, el 1 de abril de 2013, y recepcionado por la Fiscalía Local de Rengo el 3 de abril de 2013, en el que destacan las siguientes declaraciones policiales:

a.- doña Hermosina Rosa Morales Morales, quien atestiguó que “(...) era propietaria de una Boutique, de ropa de mujer y hombre, denominada ‘Novedades Mossy’, la cual estaba ubicada en calle Arturo Prat N° 128, Rengo (...) el local ubicado en la dirección antes señalada, lo arrendaba hace unos diez años a la fecha. Recuerdo que efectivamente con fecha 27.ENE.013, siendo las 15:45 horas (...) recibí un llamado de una amiga de San Fernando, quien me indicó que había un incendio en el centro de la esta comuna, específicamente en la tienda comercial Dijon, para que fuera a sacar mis cosas porque el incendio se estaba desplazando a los locales vecinos. Es por ello, que me trasladé de inmediato a mi tienda, y me pude dar cuenta que se trataba de un incendio de grandes dimensiones, ya se encontraba Carabineros, Bomberos y PDI, pero no pude hacer nada por el riesgo que esto significaba, finalmente se quemó completa (...) el incendio se originó en la tienda comercial “Dijon”, sin embargo, se han especulado diversos motivos que originaron el fuego, hechos que no me constan”.

b.- doña María Angélica Castillo Zapata, declaró que “(...) era propietaria de una Boutique, de ropa de dama y calzado, denominada ‘New Stile’, la cual estaba ubicada en calle Arturo Prat N°76, Rengo (...) el local ubicado en la dirección antes señalada, lo arrendaba hace un año cuatro meses a la fecha. Recuerdo que efectivamente con fecha 27.ENE.013, siendo las 14:30 horas (...) recibí un llamado de una clienta, quien me indicó que había un incendio en la tienda comercial Dijon y que estaba tomando mi tienda, que está a un costado, me trasladé de inmediato y al llegar ya estaba bomberos y Carabineros, sin poder hacer absolutamente nada, debido a que mi tienda ya se estaba incendiando por la parte posterior, finalmente se quemó solo la bodega, pero el resto quedó todo



**Foja: 1**

destruido por el agua y los bomberos. Posteriormente y debido al comentario generalizado, el incendio se originó en la tienda comercial “Dijon”, sin embargo, a la fecha se han especulado comentarios, por las propias vendedoras de dicha tienda que dicen relación, a que un par de días antes se sentía en el interior de tienda olor a quemado, desconociendo los motivos, sin embargo, desconozco la causal específica del incendio”.

c.- don Héctor René Saavedra Muñoz, indicó que “era propietario de una paquetería de artículos de ropa, sin nombre, la cual estaba ubicada en calle Arturo Prat N°104-B, Rengo (...) el local ubicado en la dirección antes señalada, lo arrendaba hace dos años a la fecha. Recuerdo que efectivamente con fecha 27.ENE.013, siendo las 14:30 horas, en circunstancias que me encontraba en mi domicilio, recibí un llamado de amigos, quienes me indicaban que se estaba quemando la tienda comercial Dijon, ubicada a un costado de la mía. Ante esta situación me trasladé de inmediato a mi local y me pude dar cuenta que había un incendio de grandes dimensiones, abrimos con personas que allí estaban la cortina de mi tienda, pero estaba llena de humo, sin embargo, logré sacra algunas especies, principalmente, lo que se encontraba a la entrada, luego el resto fue todo consumido por el fuego, sin poder hacer nada más, por el riesgo que esto significaba (...) desconozco la causa basal del incendio, solo tengo conocimiento que se inició en la tienda comercial Dijon”.

d. doña Pamela Evelyn Solano Contreras, dijo que “era propietario de un local de productos naturales, denominado ‘Baruc todo Natural’, el cual estaba ubicado en calle Arturo Prat N° 104-E, Rengo (...) el local ubicado en la dirección antes señalada, lo arrendaba hace dos años a la fecha. Recuerdo que efectivamente con fecha 27.ENE.013, siendo las 14:30 horas aproximadamente (...) recibí diversos llamados tanto de clientes como amigos, quienes me indicaban que mi local se estaba quemando junto a los demás de la cuadra, pero no había nada que hacer, por cuanto se trataba de un incendio de grandes dimensiones. Posteriormente, siendo las 15:30 horas, aproximadamente llegué a mi local, pero ya no había nada que hacer, estaba todo quemado y destruido, perdiendo la totalidad de mis cosas, de las cuales no poseo seguros comprometidos (...) el incendio se había iniciado en la tienda comercial Dijon, pero desconozco la causa basal,



**Foja: 1**

solo existían especulaciones, sin embargo, por el diario local, me enteré que bomberos había informado que el incendio se había originado por problemas eléctricos.

e.- don José Amador Martínez Cárdenas quien declaró que “el local ubicado en la dirección antes señalada, lo arrendaba hace tres años a la fecha. Recuerdo que efectivamente con fecha 27.ENE.013, siendo las 14:30 horas aproximadamente (...) recibí diversos llamados telefónicos de amigos y familiares, quienes me daban cuenta que mi local estaba siendo afectado por la llamas del incendio que se había iniciado en la tienda Comercial Dijon (...) al llegar me di cuenta que mi local estaba quemando por el techo, logrando en ese momento abrir la cortina metálica y sacar la mayor cantidad de especies que se logró en ese momento, donde luego bomberos pudo apagar las llamas y finalmente acabar con el incendio, luego de haber afectado a varios locales (...) el incendio se originó en la tienda comercial ‘Dijon’, y en virtud a las especulaciones, la causa basal habría sido producto de fallas eléctricas, desconociendo si corresponde a la veracidad de los hechos”.

12.- Informe Policial N°1007/838 emitido por la Brigada de Investigación Criminal de Rengo de la Policía de Investigaciones de Chile, el 7 de mayo de 2014, y recepcionado por la Fiscalía Local de Rengo el 9 de mayo de 2014, en el que destacan las siguientes declaraciones policiales voluntarias:

a.- don José Miguel Enrique Miranda Yáñez, quien declaró que “(...) durante todo el año 2013 me desempeñé como Comandante del Cuerpo de Bomberos de la comuna de Rengo (...) a principios del año 2013 (...) a las 13:30 horas aproximadamente se dio alarma de incendio en el centro de la comuna de Rengo, presentándome directamente en el lugar del siniestro, ubicado en la Avenida Prat a la altura de la tienda Dijon, la cual en el momento en que llegamos, ya estaba siendo consumida violentamente por el fuego, procediendo a solicitar apoyo a otros cuerpos de bomberos de la jurisdicción (...) Seguidamente cerca de las 20:00 horas aproximadamente, logramos sofocar el incendio, procediendo a remover escombros y rebotes del siniestro, que ocurrieron durante toda la noche. Posteriormente, durante una entrevista que concedí a periodistas del diario el Tipógrafo, entre otros



**Foja: 1**

medios de comunicación; señalé que en virtud a los peritajes realizados por el Departamento de estudios técnicos, dependiente de la comandancia del cuerpo de Bomberos de Rengo, equipo conformado por varios voluntarios del mismo además de personal del GOPE de Carabineros de Rancagua, se determinó que la causa del incendio se debió al calentamiento de conductores eléctricos, que se encontraban en la tienda Dijon, agregó que según versión de algunos trabajadores de la tienda, indicaron que dicha falla venía ocurriendo desde varios días antes, produciendo el incendio aquel día (...) Según la investigación que se realizó en el lugar, se determinó que el cableado que ahí existía era de 1,5 mm debiendo ser para el consumo que ahí necesitaban de 2,5 mm como mínimo; produciéndose exclusivamente por este motivo.”

b.- don Luis Abelardo Fuenzalida Maggi expuso que “(...) el día 27.ENE.013 a las 13:30 horas aproximadamente, en circunstancias que me encontraba en dependencias de la Tienda Dijon Rengo, ubicada en la calle Arturo Prat N°96 a l 102, Rengo; en compañía de Teresa SOTO, asistente de venta de la Tienda, se apagaron las luces de la vitrina escuchando además que se caía un automático, dirigiéndome a subir nuevamente dicho aparato para prender las luces; posterior a ese momento tras la llegada de Teresa, quien se encontraba en el baño, me indicó que sentía olor a quemado; situación por la cual comencé a realizar una inspección por todo el recinto, verificando que en la parte posterior de la tienda se lograba ver unas pequeñas llamas, situación por la cual Teresa comenzó a llamar a bomberos, no obstante intenté apagar dichas llamas con el extintor, y debido a la exposición de los químicos del extintor, más el humo negro producido por el plástico que se quemaba, decidí retirarme del lugar para seguir con los llamados al Cuerpo de Bomberos de Rengo (...) desconozco el motivo principal que produjo el incendio, aunque presumo que se debió al corto circuito que ocurrió ese día, agregando además que debido a la poca presión del agua que ahí existe, se hizo más difícil el poder controlar el siniestro”.

13.- copia de “Contrato de arrendamiento” repertorio N°2.999-2003 celebrado el 30 de enero de 2004 en la 45ª Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, entre la Sociedad Inmobiliaria y de Inversiones



**Foja: 1**

Odde Cattan Limitada, como arrendadora, y don Isaac Wurman en representación de Comercializadora Minorista Ronitex Limitada, como arrendataria; cuyas cláusulas primera, segunda y cuarta establecen que la arrendadora da en arriendo a la arrendataria la propiedad compuesta de casa habitación, locales comerciales y sitio ubicada en calle Arturo Prat N°96 al 102 de la ciudad de Rengo, por un plazo de 25 años, contados desde el 1 de abril de 2004.

La cláusula sexta indica que “La sociedad arrendataria se obliga a mantener la propiedad en normal estado de conservación y aseo, y se obliga al pago de las cuentas por los consumos de energía eléctrica, agua potable, aseo, gastos comunes y demás pertinentes al uso de la propiedad”.

14.- “Certificado” emitido el 5 de febrero de 2013 por el Cuerpo de Bomberos de Rengo, y que señala que “La Comandancia del Cuerpo de Bomberos de Rengo, certifica que el día Domingo 27 de Enero de 2013, a las 14:31 horas, se dio alarma de incendio estructural en Locales Comerciales ubicados en calle A. Prat resultando con daños totales los locales ubicados en A. Prat Nros.104 B, A. Prat 104-E, Democracia 42-A, Democracia 42-B, y daños parciales local de A. Prat N°140 de esta comuna, de propiedad de Agrícola, Inversiones y Rentas Lucía Ltda. Rut 76.098.505-8 (...)”.

15.- set de 5 fotografías de una obra en construcción en la que se aprecian 2 imágenes de una construcción de un Strip Center en una intersección sin nombre de calle ni número, en cuya esquina se emplaza una farmacia Cruz verde; 1 fotografía de faena de obra con materiales de construcción; y 2 imágenes de locales comerciales en construcción.

16.- “Informe pericial de química forense” I.P. 076-2013 elaborado por la Asesora criminalística Licenciada Química doña Ruth Álvarez, el que forma parte del expediente llevado por el Ministerio Público, y en el que se concluye que “1.- Se detectó los compuestos Octanal y Ácido Hexadecanoico en la evidencia E-2 y metiltetradecano y escualeno, en la evidencia rotulada como E-3, los cuales no corresponden a fracciones características de acelerantes derivados del petróleo (gasolina, parafina, alcohol, etc.) Se hace presente que la no detección de residuos de hidrocarburos del tipo acelerantes, en todas las evidencias analizadas, está



**Foja: 1**

en relación a la cantidad de hidrocarburos en la muestra, que en caso de haberlos, estarían reducidos, debido a la pérdida de éstos por efecto del fuego y evaporación con el paso del tiempo, especialmente en el caso de gasolina y otros elementos combustibles volátiles, como alcohol, siendo de esta manera (utilizada en este laboratorio especializado). 2.- Las características de los trozos de conductores eléctricos analizados, rotulados como M-2, M-4 y M-5 presentan cristalización debido a un aumento y posterior enfriamiento brusco de temperatura, el cual podría deberse a un aumento de carga eléctrica, debido a un sobreconsumo, desgaste y pérdidas de propiedades conductoras, por el no recambio de las instalaciones eléctricas en el tiempo. 3.- En las evidencias rotuladas como E-1, E-4 y E-5 no se detectó compuestos hidrocarburoados, la no detección de residuos de hidrocarburos del tipo acelerantes, detectables mediante la Técnica de cromatografía Gaseosa acoplada a Masas, está en relación a las consideraciones anteriormente explicadas (...).”.

17.- “Informe pericial de sitio del suceso” N°075-2013 de 91 páginas, efectuado a los inmuebles siniestrados de autos, en causa RUC 1300098362-9, recepcionado por la Fiscalía Local de Rengo el 29 de agosto de 2013, y elaborado por el Sargento 2° de Carabineros e Investigador Criminalístico don Cristian Muñoz, de LABOCAR. En este se concluye que “ A.- DE LOS SITIOS DEL SUCESO: (...) 18.- Las llamas del fuego, ardieron rápidamente en las diferentes propiedades, principalmente por la gran cantidad materiales combustibles y de oxígeno proporcionado en los pasillos de distribución y salones amplios, los cuales permitieron que el fuego se trasladase rápidamente de un lugar a otro a través de los techos, de sur a norte, además de las condiciones atmosféricas y la poca densidad de las maderas y elementos no ignífugos con que se encontraban construidas las diferentes dependencias. 19.- Teniendo en consideración las señales de origen del fuego, además de los fenómenos producidos durante el proceso de combustión, se puede concluir lo siguiente: - *Fuente de calor: Indeterminada:* Ello debido al nivel de destrucción que ocasionó el calor y el fuego. -*Zona de origen:* Interior del local comercial de nombre ‘Dijon’, ubicado en calle Arturo Prat N°96 al N°102. -*Causa del incendio:* Por los indicios detectados en el interior de los sitios del suceso, sumado al



**Foja: 1**

importante daño causado y a los resultados de los análisis químicos realizados a las evidencias levantadas, se podría establecer con un grado mayor de probabilidad, que el siniestro fue ocasionado por el aumento de carga eléctrica, debido a un sobreconsumo, desgaste y pérdidas de propiedades conductoras desde el interior del Sitio del Suceso Nro. 5, trasladándose el fuego a nivel superior por las edificaciones circundantes, abarcando un radio de 28 metros en dirección sur y 48 metros en dirección norte y 45 metros por calle Democracia de oriente a poniente.

*-Clasificación de la causa: Eléctrico. B.- DE QUÍMICA FORENSE: (...) 22.- Las características de los trozos de conductores eléctricos analizados, rotulados como M-2, M-4 y M-5 presentan cristalización debido a un aumento y posterior enfriamiento brusco de temperatura, el cual podría deberse a un aumento de carga eléctrica, debido a un sobreconsumo, desgaste y pérdidas de propiedades conductoras, por el no recambio de las instalaciones eléctricas en el tiempo (...)*”.

18.- oficio N°01 de 4 de marzo de 2013, remitido por el Departamento de Estudios Técnicos Área de Investigación de Incendios del Cuerpo de Bomberos de Rengo, a la Fiscalía Local de Rengo, en causa RUC N°1300098362-9, en que se señala que “Reunidos los antecedentes de la investigación tales como: fotografías, videos y croquis planímetro del lugar siniestrado, se determina lo siguiente: Hora del siniestro: Aproximadamente a las 14:30 horas del día 27 de enero de 2013. Punto de origen: Local Comercial Tienda Dijon, ubicado en la calle Arturo Prat del N°96 al 102 de la ciudad de Rengo, propagándose el incendio hacia el norte y sur de la tienda comercial a raíz del fuego violento y por el clic imperante ese día de mucho calor y vientos predominantes de sur a norte. Fuente de calor: desconocida. Causa: Se presume un accidente eléctrico en el interior del local comercial. Propagación: Se propaga el siniestro a los siguientes locales comerciales y casa habitación: 1. Arturo Prat N°72, Casa Particular deshabitada en segundo piso. 2. Arturo Prat N°74, Calzados el Pueblo, daños por efecto del agua. 3. Arturo Prat N°74 B, Confitería, daños por efecto del agua. 4. Arturo Prat N°76, Boutique New Estyle, daño total. 5. Arturo Prat N°76 B, Casa habitación en segundo piso, daño total. 6. Arturo Prat N°96 al N°102, Local Comercial Tienda Dijon, daño total. 7. Arturo





**Foja: 1**

Prat N° 104B, Local Comercial Video Estreno Club, daño total. 8. Arturo Prat N°120 C, Local Comercial Veterinaria Aliagro, daño total. 9. Arturo Prat N°104E, Local Comercial Baruc Todo Natural, daño total. 10. Arturo Prat N°104 F, Local Comercial Novedades Mossy, daño total. 11. Arturo Prat N° S/N, Local Comercial M-1914 Zapatería, daño total. 12. Arturo Prat N° 40, Local Comercial Farmacia Cruz Verde, daños por el efecto del agua. 13. Democracia N°42, Casa Habitación deshabitada, daño total. 14. Democracia N°42 A, Local Comercial Buzos Escolares y casa habitación, daño total. 15. Democracia N°42 B, Local Comercial Juegos Electrónicos, daño parcial por el fuego y efecto del agua”.

19.- “Contrato de arrendamiento” celebrado entre Agrícola, Inversiones y Rentas Lucía Limitada, como arrendadora y don Héctor René Saavedra Muñoz, como arrendatario, respecto del local comercial ubicado en calle Arturo Prat N°104B, comuna de Rengo, por la suma de \$300.000.- mensuales, que comenzará a regir el 15 de diciembre de 2011 por un periodo indefinido, cuyas firmas fueron autorizadas por notario el 8 de noviembre de 2012.

20.- “Contrato de arriendo” celebrado entre Agrícola, Inversiones y Rentas Lucía Limitada, como arrendadora y doña Pamela Evelyn Solano Contreras, como arrendataria, respecto del local comercial ubicado en calle Arturo Prat N°104E, comuna de Rengo, por la suma de \$300.000.- mensuales, de 13 de junio de 2011.

21.- “Contrato de arriendo” celebrado entre Agrícola, Inversiones y Rentas Lucía Limitada, como arrendadora y don José Amador Martínez, como arrendatario, respecto del local comercial ubicado en calle Democracia 42A, comuna de Rengo, por la suma de \$150.000.- mensuales, que comenzará a regir el 1 de julio de 2011, renovable mes a mes.

22.- “Contrato de arriendo” celebrado entre Agrícola, Inversiones y Rentas Lucía Limitada, como arrendadora y don Jorge Alfonso Urrutia Aguilera, como arrendatario, respecto del local comercial ubicado en calle Democracia 42B, comuna de Rengo, por la suma de \$135.628.- mensuales, de 13 de junio de 2011, que comenzará a regir el 1 de febrero de 2011, y de carácter indefinido, cuyas firmas fueron autorizadas por notario el 21 de febrero de 2011.



Foja: 1

23.- copia de inscripción de dominio vigente del inmueble inscrito a fs.1198 N°1197 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 2017, emitido el 30 de abril de 2018, en el que consta que Agrícola Inversiones y Rentas Lucía Limitada en dueña de la propiedad ubicada en calle Arturo Prat N°140, que corresponde al Lote A, resultante de la fusión de la propiedad raíz conformada por dos propiedades raíces colindantes una de otra, formando una sola unidad; con el Lote Uno, que era parte de la propiedad raíz de mayor extensión, comuna de Rengo.

24.- plano del inmueble recién singularizado, en el que se aprecia la forma de la propiedad y su superficie, bajo el proyecto denominado “Fusión de terrenos” aprobado por la DOM de Rengo el 9 de enero de 2017.

25.- “Acta de declaración voluntaria” de 28 de enero de 2013 efectuada ante la 4ta Comisaría de Rengo de Carabineros de Chile, en la que don Luis Abelardo Fuenzalida Maggi declaró “(...) me desempeño como administrador de la multitienda Dijon Rengo y que el día domingo 27 de enero nos encontrábamos trabajando en forma habitual entre las 10:00 horas hasta las 19:00 horas (...) que alrededor de las 14:20 horas mientras en el local me encontraba yo y la Sra. Teresa Soto Orellana (...) cuando sentí que saltó el automático del tablero general, dándome cuenta en forma inmediata que se trataba de las luces de la vitrina, por lo que me dirigí al tablero de control levantando dicho automático, comenzando a encender lentamente las luces de la vitrina, las que serían alógenas, mismos momentos en los que comencé a sentir junto a mi compañera olor a plástico quemado haciéndome presente la Sra. Teresa que la tienda estaba llena de humo situación que pude darme cuenta por lo que fui a la bodega sacando la escalera trasladándome a la parte delantera de la tienda levantando un panel del cielo americano, verificando que sobre el lugar donde se encuentra la dependencia del tablero eléctrico existían unas pequeñas llamas, por lo que me traslade con las escalera a dicha dependencia con la finalidad de con un extintor apagar las llamas pero la dependencia se llenó en forma inmediata de humo además del polvo del extintor por lo que me sofoqué y tuve que salir rápidamente de dicha dependencia (...) comenzando a llamar telefónicamente a bomberos siendo imposible tomar contacto telefónico con ellos por lo que concurrí en persona a dicho cuartel



**Foja: 1**

pero al llegar al lugar un carro ya iba saliendo a la tienda, por lo que me devolví corriendo nuevamente a la tienda pero al llegar me pude dar cuenta que la tienda se encontraba totalmente envuelta en llamas y había colapsado parte de la estructura (...) Además quiero hacer presente que en la tienda no se han realizado trabajos eléctricos últimamente solo la primera semana de Diciembre se cambiaron ampolletas y fluorescentes que se encontraban quemados. Además quiero agregar que en la tienda tampoco se han realizado trabajos de soldadura o que hayan tenido que entrar al entretecho por lo menos desde que yo estoy en la tienda”.

26.- “Certificado” de 29 de mayo de 2018 emitido por el notario público de Rengo don Edmundo Figueroa Álvarez, certificando que las 7 fotografías que el actor acompaña dan cuenta del estado actual del edificio en construcción, ubicado en calle Arturo Prat N°140 esquina calle Democracia de la ciudad de Rengo; se acompañan las 7 fotografías referidas.

27.- “Formulario 22” del SII del año tributario 2013 impuestos anuales a la renta efectuada por la parte demandante, declarando como “Ingresos del Giro Percibidos o Devengados” la suma de \$32.600.984.-.

28.- copia de 11 cheques del Banco de Chile con su respectivo timbre de caja de cheques girados de la cuenta corriente perteneciente a la parte demandante N°204-01594-0, girados a nombre de la nombre de la Constructora Urbatek Ltda., a saber: serie 3820557, por \$53.283.929.-, cobrado el 13 de junio de 2017; serie 3820559, por \$28.595.756.-, cobrado el 6 de julio de 2017; serie 3820564, por \$70.000.000.-, cobrado el 9 de agosto de 2017; serie 3820585, por \$80.503.475.-, cobrado el 23 de agosto de 2017; serie 3820567, por \$75.493.029.-cobrado el 15 de septiembre de 2017; serie 3820572, por \$80.875.592.-, cobrado el 17 de octubre de 2017; serie 3820575, por \$100.000.000.-, cobrado el 23 de noviembre de 2017; serie 3820574, por \$29.912.959.-, cobrado el 13 de noviembre de 2017; serie 3820577, por \$76.265.009.-, cobrado el 15 de diciembre de 2017; serie 3820579, por \$59.681.944.-, cobrado el 12 de enero de 2018; serie 4179229, por \$182.656.481.-, cobrado el 5 de abril de 2018.

29.- Cartolas de la cuenta corriente de la demandante, del Banco de Chile, N°204-01594-04, por el periodo comprendido entre enero de 2012 y



**Foja: 1**

enero de 2013, en la que aparecen destacado en amarillo depósitos en efectivo y mediante cheques, efectuados en Rengo, por diferentes sumas de dinero. Se identifica en los diferentes comprobantes el pago efectuado por Farmacias Cruz Verde por una suma que oscila entre el \$1.866.913.- en enero de 2012, y el \$1.910.227.- en enero de 2013.

30.- serie de 18 cartolas de la cuenta corriente de la actora N°204-01594-04 en el Banco de Chile de los meses de mayo, septiembre y octubre de 2016, enero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2017 y enero, febrero, marzo y abril de 2018 en que se registran los pagos efectuados por la demandante a Proyectos Integrales S.A., G5 Arquitectos S.A., Constructora Urbatek Ltda., RSA Ingeniería Estructural y Asociados Ltda., Ruz y Vuskosovic Ingeniería, RG Ingenieros Ltda., Bordoni Palacios Cía. Ltda., Pry Ingeniería S.A., Ucetop Estudios Topográficos, Thyssenkrupp Elevadores, Scharfstein S.A., Cubo S.A., con cargo a su cuenta corriente.

31.- “Permiso de edificación” N°145 de 14 de julio de 2017 emitido por la DOM de la Municipalidad de Rengo, tipo de permiso “obra nueva”, solicitado por la actora que otorga el permiso para el proyecto de Strip Center Prat-Rengo, destinado a comercio, ubicado en calle Arturo Prat N°140-104 de Rengo, respecto de 19 locales comerciales y 28 estacionamientos, con un presupuesto de \$339.906.647.- y derechos municipales por la suma de \$3.569.020.-

32.- “Resolución de modificación de proyecto de permiso de edificación” N°58 de 2 de mayo de 2018 emitido por la DOM de la Municipalidad de Rengo, tipo de permiso “ampliación mayor a 100 m<sup>2</sup>” solicitado por la actora que modifica el proyecto a 18 locales comerciales y a 45 estacionamientos, pagando por derechos municipales la suma de \$309.548.-.

33.- Oficio remitido por el la Fiscalía Local de Rengo en que reenvía el expediente correspondiente a la causa RUC N°1300098362-9.- en que figura el “Acta de audiencia” de 20 de septiembre de 2017 dictada por el Juzgado de Garantía de Rengo, en causa RUC 1300098362-9, RIT 400-2013, en la que el tribunal tiene por comunicada la decisión de no



Foja: 1

perseverar; los demás antecedente importantes ya fueron acompañados como documentos, por ejemplo, los informes de criminalística.

34.- imágenes digitalizadas de los planos del proyecto original de autos, referidos a los locales comerciales del “Centro Comercial Rengo”, ubicado en Arturo Prat N°140 y N°104, comuna de Rengo, esto es, local 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 19. Edición 1 agosto de 2017; y, archivo con 4 imágenes del “Strip Center Rengo” en el que consta la ubicación del proyecto desde vista satelital, y el plano de todos los locales por nivel, esto es, nivel 1 y 2. (custodia N°6986-2018)

UNDÉCIMO: Que además la actora rindió testimonio de los siguientes testigos:

1.- don **Moshe Aaron Waceols Rodríguez**, quien declaró sobre el incendio de 27 de enero de 2013 en la calle Arturo Prat de Rengo que el siniestro fue prácticamente producto de un incendio y eso fue lo que vio al momento de llegar a demoler. El incendio se originó en locales comerciales ubicados en calle Arturo Prat, lugar al que llegó a demoler. Sobre qué propiedades o locales fueron afectados por el incendio se atiene a su respuesta anterior, quedando un solo local habilitado que era Cruz Verde, que estaba operativa cuando llegó a demoler. Señala que los afectados por el incendio fueron los dueños del terreno que lo contrataron para demoler. Después del incendio como las construcciones básicamente estaban configuradas con adobe y madera producto del siniestro por condición de seguridad había que demoler todo. Hoy en los inmuebles afectados por el incendio existe la construcción que se le encomendó edificar. Señala que él, la constructora Urbatek Ltda, según planimetría y especificaciones técnicas aprobadas por la normativa vigente, construyó en los inmuebles donde se siniestraron las construcciones anteriores. Los inmuebles siniestrados se ubican en Arturo Prat con Democracia que es el centro centro de Rengo donde está el centro de la ciudad. Respecto de qué características tenían las construcciones siniestradas y en qué estado se encontraban, como ya lo manifestó, las construcciones eran de adobe más madera, se encontraban bajo el daño por el fuego y a punto de colapsar. Por los daños se aprecian la magnitud del incendio fue fuerte. Sobre qué cualidades tiene la ubicación de los inmuebles siniestrados en calle Arturo Prat y calle Democracia de la



**Foja: 1**

comuna de Rengo, señala, ubicado a una cuadra de la plaza que es centro de Rengo, sector comercial y de gran afluencia de público. El costo de reposición de inmueble siniestrado dado el destino que tenían éstos, sería alrededor de \$700.000.000.- reconstruir lo que estaba construido inicialmente bajo las actuales normas de construcción y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC). Así, si quisiéramos reconstruir con las mismas características que el inmueble tenía, la normativa chilena estructural y la OGUC, que son las normas con las que deben cumplir para construir actualmente, no permitiría edificar en esas condiciones, ya que el adobe no cuenta como material idóneo y resistente para cumplir las solicitudes estructurales que posee un local comercial. Lo que se le contrata construir está diseñado por un ingeniero calculista y por arquitectos que velan por el cumplimiento de estas normas. Actualmente el edificio se construye en hormigón armado y estructura metálica que son materiales de uso normal para cualquier tipo de construcción. Actualmente, los costos de esta construcción van en alrededor de los \$1.500.000.000.-. Aclara que con los \$700.000.000.- se refería si se fuese a construir lo que antiguamente estaba construido, es decir un solo nivel, con los \$1.500.000.000.- se refiere a lo que se le encomendó construir, lo que actualmente están construidos. La actual construcción tiene destino comercial, arriendo de locales comerciales. Los servicios de la constructora Urbatex se respaldan o documentan por un contrato civil y mediante estado de avances se formula factura por los servicios prestados y éstos se cancelan mediante transferencias o depósitos en cheques. Contrainterrogado sobre por qué afirma que existió un incendio en lugar que está reconstruido, como dijo, los materiales que estaban eran adobe y madera y el material estaba quemado. La primera vez que examinó los inmuebles siniestrados fue en diciembre del año 2016 o enero del año 2017. Sobre si las construcciones y materiales que fue necesario demoler incumplían las normas constructivas vigentes a la época de su construcción, señaló que debido al siniestro no cumplían la normativa.

2.- don **Andrés Ignacio Pereira Juranovic**, quien atestiguó que cuando conoció el terreno, constató que había ocurrido un incendio, por las consecuencias que eran evidentes y que había siniestrado totalmente la



**Foja: 1**

propiedad que estaba conociendo en ese minuto. Los locales afectados por este incendio de calle Arturo Prat N°140 de la comuna de Rengo fueron la totalidad de estos, salvo uno que estaba un poco menos afectado. Aclara que producto de las llamas este no local no se vio tan afectado, sin embargo, al ser parte de una estructura monolítica y los demás locales al perder su capacidad de soporte, éste local también debió ser demolido, dado que no podía seguir funcionando solo. En ese local que se vio menos afectado funcionaba una farmacia de la cadena Cruz Verde, y como indicó, también debió ser demolido. La demolición de estas construcciones se hizo en enero de 2017. Sobre qué personas se vieron afectadas por el incendio, responde que la Empresa demandante fue la más afectada, porque perdió la totalidad de los locales que ellos explotaban en este sector. Posterior al siniestro las propiedades afectadas debieron ser demolidas, ya que de acuerdo al nivel de afectación producto del siniestro, no cabía posibilidad de reconstruidas, incluso la que estaba menos afectada, por un tema de tipología estructural, también debió ser demolida, porque eran elementos solidarios entre ellos a nivel de estructura. Posterior a la demolición, obviamente no quedó nada y se debió construir algo totalmente nuevo, se construyó la misma superficie y se agregó un segundo nivel. Construyó la empresa demandante, la misma afectada por el siniestro. Los inmuebles siniestrados se ubican en la calle Arturo Prat N°140, comuna de Rengo. Las construcciones siniestradas eran antiguas de adobe y madera, que posterior al siniestro quedaron sin ninguna posibilidad de reparación, considerando además que este tipo de material de construcción, hoy en día no se debe ocupar, ya que la normativa de construcción actual no permite el uso de estos materiales. Por tanto la construcción se realizó en hormigón armado y estructura metálica. El incendio fue absolutamente voraz porque no dejó nada en pie, la destrucción fue total. Sobre qué cualidades tiene la ubicación de los inmuebles siniestrados en calle Arturo Prat y calle Democracia de la comuna de Rengo, responde que la ubicación es completamente comercial, con uso de equipamiento, que está en pleno centro de la comuna de Rengo, con mucho flujo de personas y comercio, por tanto muy rentable. Esto lo sabe y le consta porque lo evidenció personalmente y porque tuvo participación profesional, en su calidad de



**Foja: 1**

constructor civil, por tanto, todo lo dicho lo constató personalmente. El costo que han tenido estas nuevas construcciones es, el primer piso de \$700.000.000.-, y considerando el segundo piso, se llegó a un total de \$1.500.000.000.-. Su labor en la construcción es de coordinador general de proyectos. Consiste en hacer que todos los profesionales involucrados en el desarrollo del proyecto funcionen de manera coordinada, entregando la información técnica adecuada, para la correcta construcción del proyecto. Tiene 15 años de experiencia trabajando en el desarrollo de proyectos de construcción y específicamente en proyectos comerciales de retail. La construcción se encuentra hoy terminada y en condiciones de ser recibida municipalmente para comenzar su operación comercial. La superficie construida en el primer piso de esta nueva construcción son alrededor de 1.200 metros<sup>2</sup> en el primer piso. El destino de esta nueva construcción es de equipamiento comercial. Contrainterrogado señala que la primera vez que inspeccionó personalmente los locales siniestrados fue a principios de 2016. Sobre este costo de \$1.500.000.000.- de la reconstrucción normativamente y legalmente no se puede reconstruir lo que se quemó, porque la ordenanza de construcción no lo permite. Las construcciones cumplen la norma a la época en que se construyeron. Las construcciones no se normalizan con el paso de tiempo. La construcción cumplió con la norma a la fecha en que se construyó y estaban en perfectas condiciones a la fecha del siniestro.

3.- doña **Teresa Inés Soto Orellana**, manifestó sobre el incendio de 27 de enero de 2013 en la calle Arturo Prat de Rengo que ese día eran cuatro personas que estaban trabajando en la tienda Dijon ubicada en calle Arturo Prat. Era un día domingo y alrededor de las 14:00 horas aproximadamente su jefe entró a una sala donde hay un tablero eléctrico y donde ellos almorzaban, y sale de esa sala y le dijo que saltó el automático que había en esta sala y se dieron cuenta que se habían apagado las luces de la vitrinas, eso sucedía frecuentemente, no era novedad. Luego ella estaba parada frente a la puerta y de pronto se da cuenta que la tienda está llena de humo blanco y le dijo a su jefe si se dio cuenta que la tienda está llena de humo, su jefe le dijo que vayan a buscar la escalera a la bodega, él tomó la escalera por donde se coloca la ropa de bebé y comenzó a levantar el cielo falso y se dio cuenta que ahí estaba lleno de humo. Su jefe le dijo





**Foja: 1**

que saliera a mirar a fuera, ella salió a la vereda del frente y por el techo salía humo mucho negro. Su jefe estaba en la caja con el teléfono en la mano y le gritó que llamara a los bomberos. En ese momento se comenzó a juntar mucha gente y como ella no estaba con su teléfono comencé a gritar que llamaran a los bomberos. Se devolvió a la tienda y ya estaba totalmente llena de humo negro al extremo que no se veía nada. Comencé a gritar a su jefe que saliera de la tienda, él no le contestaba y eso le produjo mucho miedo, pensando que le podría haber pasado algo. En ese momento saltó un extintor. Ella sale de la tienda y en ese momento llegó un guardia de un supermercado vecino y comenzó a decir que salieran de la tienda. Hasta ese momento los bomberos aún no llegaban, luego salió su jefe, salió el guardia y tuvieron que quedarse afuera viendo cómo se quemaba el local, a ella se le olvidó sacar sus cosas personales y también se quemaron. También vieron cómo se quemaban el resto de los locales vecinos. Sobre dónde se originó precisamente no lo sabe, pero el incendio se originó en la tienda Dijon y se quemó toda la tienda, los locales vecinos y la única tienda que fue menos afectada porque tenía corta fuego fue la Farmacia Cruz Verde. La causa del incendio no la sabe, solamente sabe lo que vio y lo que se decía frecuentemente entre los trabajadores, que los cables estaban malos y que por esa causa se cortaba la luz con frecuencia. Además de la tienda Dijon, fueron afectados todos los locales de la cuadra que son aproximadamente doce locales y una casa habitación, que estaba al lado de la farmacia Cruz Verde. Después del incendio sacaron todos los escombros y donde estaba la tienda Dijon actualmente no hay nada, es un sitio vacío. En el resto de la cuadra ha visto que se están construyendo nuevos locales comerciales. El incendio fue grande, desde el momento que se quemaron doce locales comerciales, que quedó mucha gente sin trabajo y los locales quedaron absolutamente destruidos. El incendio se atribuye a una falla eléctrica porque en la tienda todos sabían que en cualquier momento se podía quemar, porque había mucho corte o el automático se saltaba, no podían poner el microondas o hervidor por los cortes de luz y la construcción en la bodega era de adobe. La tienda Dijon y las otras propiedades afectadas por el incendio se ubicaban en el centro cerca de la plaza de Rengo. Ese sector está cerrado, pero si se puede ver que se está construyendo, pero ignora si



**Foja: 1**

ya están terminados. Actualmente está trabajando en la tienda San Antonio que está ubicada a dos cuadras de la anterior tienda Dijon. Sobre los nombres de los locales ubicados al norte de la tienda Dijon y que fueron afectados por el incendio, recuerda el giro de los negocios; había un local de veterinaria, uno de calzado, uno de productos naturales, uno de venta de videos. Cuando trabajó para Dijon, nunca vio que realizaran mantenciones eléctricas. Sí recuerda que se cambiaban las ampolletas y cosas así. La farmacia Cruz Verde, no existe, porque ahí tuvieron que demoler todo, y están construyendo. Contrainterrogada sobre si tiene conocimientos especiales o estudios en materia eléctrica, responde que no.

**DUODÉCIMO:** Que también la parte demandante rindió prueba pericial mediante informe evacuado el 27 de diciembre de 2018 por la perito judicial y constructora civil, doña Luisa Verónica Aracena Hernández, quien señala bajo el título “Informe pericial” que “Se visitó el lugar donde se encontraban los locales de calle Arturo Prat y la vivienda y locales de calle Democracia. No fue posible ver los restos de los locales destruidos por el fuego en atención a que estos fueron demolidos por orden municipal (según información entregada por el propietario). Al momento de la visita se constató que en el terreno se está construyendo un edificio de locales comerciales de dos pisos”. Luego, bajo el acápite *IV. Análisis realizados* indicó que “Se analizó toda la documentación presentada al Tribunal, tanto por la parte demandante como por la parte demandada y los Informes preparados por el Labocar de Rancagua, Bomberos de Rengo y de los Servicios Públicos. Se revisaron artículos de prensa que se encuentran en la web. Se visitó durante el Reconocimiento la propiedad, pudiendo comprobar que los edificios siniestrados fueron demolidos y en la actualidad se está construyendo un edificio de locales comerciales en dos pisos por las calles Arturo Prat y Democracia. Se analizaron las fotografías entregadas por el Labocar y las del Acta Notarial con la finalidad de determinar tipo de construcción, tipos de materialidad y terminaciones. Se visitaron construcciones similares en las inmediaciones para apreciar el tipo de terminaciones de su construcción”. Finalmente bajo el acápite *V. Conclusiones* se expresa “Sí, la demandante Agrícola Inversiones y Rentas Lucía Limitada experimentó daños en sus propiedades de calle Arturo Prat



**Foja: 1**

y de calle Democracia en la ciudad de Rengo, Provincia de Rancagua de la Reglón del Libertador Bernardo O'Higgins. Estas propiedades fueron, Arturo Prat N°104-B (1), N°120-C (2), N°104-E (3), N°104-F (4), s/n (5) M-1914, propiedades ubicadas en calle Democracia N°42 (8), N°42-A (9) y N°42-B (10) de la comuna y ciudad de Rengo, de acuerdo con el plano general de la propiedad que se acompaña en hoja 7. Arturo Prat N°104-B (Propiedad 1) Fue afectado en un prácticamente en un 100%, ya que solo quedó en pie su muro de fachada. Arturo Prat N° 120-C (Propiedad 2) Fue afectado en un prácticamente en un 100%, ya que solo quedó en pie su muro de fachada. Arturo Prat N°104-E (Propiedad 3) Fue afectado en un prácticamente en un 100%, ya que solo quedó en pie su muro de fachada. Arturo Prat N°104-F (Propiedad 4) Fue afectado en un prácticamente en un 100%, ya que solo quedó en pie su muro de fachada. s/n M-1914 (Propiedad 5) Fue afectado en un prácticamente en un 70%, ya que se mantuvo en pie su muro de fachada, sus muros laterales de adobe en forma parcial y parte de la estructura de su cielo colgante. Democracia N°42 (Propiedad 8) Fue afectado en un prácticamente en un 100%, ya que solo quedó en pie su muro de fachada. Democracia N°42-B (Propiedad 9) Fue afectado en un prácticamente en un 70%, ya que se mantuvo en pie su muro de fachada, sus muros laterales de adobe en forma parcial y parte de la estructura de su cielo colgante. Democracia N° 42-C (Propiedad 10) Fue afectado en un prácticamente en un 70%, ya que se mantuvo en pie su muro de fachada, sus muros laterales de adobe en forma parcial y parte de la estructura de su cielo colgante. En cuanto a las propiedades 7 y 8, corresponden a la propiedad ocupada por Farmacia Cruz Verde, estas solo sufrieron daños producto del agua usada en la extinción del fuego y no fueron afectadas en su estructura por contar en sus deslindes con muros cortafuegos del tipo F 120 (...) En cuanto a su naturaleza, se debe al Incendio ocurrido el día 27 de enero del 2013, que de acuerdo con el Informe del Labocar de Rancagua se inició en la propiedad ubicada en calle Arturo Prat N° 96 a! N° 102 de la comuna de Rengo que afecto las construcciones de calle Arturo Prat y Democracia del demandante. En cuanto a su cuantía, se tasaran éstas de acuerdo a su materialidad, antigüedad, estado de conservación y nivel de terminaciones. Por calle



**Foja: 1**

Arturo Prat se considera un frente de 22,50m que incluye los locales 104-B, 120-C, 104-E, 104-F, más 4,00m del local s/n M-1914, lo que da una suma de 26,50m, por un ancho de 5,70m, nos da una superficie de 151,05m<sup>2</sup>, más construcciones adosadas de 3,00 de ancho por un largo de 22,50, nos da una superficie de 67,50 m<sup>2</sup>. Por calle Democracia se considera un frente de 17,50m que incluye la vivienda N° 42, más 9,20m que incluye los locales N° 42-A y N° 42-B por un ancho de 10,80m, nos da una superficie de 288,36m<sup>2</sup>, más 90,00m<sup>2</sup> por construcciones adosadas. Si bien el SH, registra un mayor número de metros cuadrados para los roles 35-4 y 35-5 de la comuna de Rengo, esta Perito no encontró antecedentes que le permitieran considerarlos en este Informe Pericial, como así tampoco pudo obtener información del estado de dichas construcciones (...) Son seis mil quinientos diez y seis coma treinta y siete unidades de fomento, lo que equivale a \$178.211.902.- al día de la visita de reconocimiento, 25 de septiembre del 2018. Respecto, de si existe daño material emergente y lucro cesante que haya experimentado la demandante, esta Perito no tiene información contable de Agrícola Inversiones y Rentas Lucía Limitada, por lo cual no puede pronunciarse sobre dicha materia. Por último, esta Perito expone que ha actuado con la mayor objetividad posible, y declara que no tiene ninguna relación con las partes de esta causa”.

**DÉCIMO TERCERO:** Que por su parte, la demandada acompañó la siguiente prueba documental:

1.- copia de “Contrato de arrendamiento” repertorio N°2.999-2003 celebrado el 30 de enero de 2004 en la 45<sup>a</sup> Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, entre la Sociedad Inmobiliaria y de Inversiones Odde Cattan Limitada, como arrendadora, y don Isaac Wurman en representación de Comercializadora Minorista Ronitex Limitada, como arrendataria; cuyas cláusulas primera, segunda y cuarta establecen que la arrendadora da en arriendo a la arrendataria la propiedad compuesta de casa habitación, locales comerciales y sitio ubicada en calle Arturo Prat N°96 al 102 de la ciudad de Rengo, por un plazo de 25 años, contados desde el 1 de abril de 2004.

La cláusula sexta indica que “La sociedad arrendataria se obliga a mantener la propiedad en normal estado de conservación y aseo, y se obliga



**Foja: 1**

al pago de las cuentas por los consumos de energía eléctrica, agua potable, aseo, gastos comunes y demás pertinentes al uso de la propiedad”.

2.- copia de carta de 20 de enero de 2015 enviada por Ronitex a don Víctor Odde Hannuni, representante de la Sociedad Inmobiliaria y de Inversiones Odde Cattan Limitada, cuya referencia indica “Carta de notificación de término”, informando que la compañía ha decidido poner término al contrato sobre el inmueble ubicado en calle Prat N°96 al 102 de la ciudad de Rengo. Así, conforme la cláusula cuarta y en atención al derecho de desahucio, la relación contractual se entenderá finiquitada el 23 de abril de 2015. Señala además que producto del incendio que afectó la totalidad del inmueble se encuentran imposibilitados de efectuar la restitución material del mismo.

3.- sentencia de 11 de agosto de 2015 dictada por la Corte Suprema en causa Rol 431-2015, que reconoce que las mantenciones eléctricas son de cargo del arrendador.

4.- copia de la factura N°00370 emitida el 17 de diciembre de 2012 por Ingeniería Eléctrica Sancor Limitada a Ronitex por un total de \$1.081.446.-. Contiene el siguiente detalle “Visita de emergencia en Salón Dijon San Bernardo según cotización N°00444 adjunta. Mantención eléctrica en Salón Dijon Rengo según cotización N°00443 adjunta. Mantención eléctrica en Salón Dijon Quillota según cotización N°00441 adjunta. Visita de emergencia en Salón Dijon Estación Central según cotización N°00442 adjunta”.

5.- copia de “Orden de compra” N° 271 efectuada por Ronitex el 31 de diciembre de 2012 a la empresa Ingeniería Eléctrica Sancor Ltda, por un total de \$1.081.446.-.

6.- oficio N°01 de 4 de marzo de 2013, remitido por el Departamento de Estudios Técnicos Área de Investigación de Incendios del Cuerpo de Bomberos de Rengo, a la Fiscalía Local de Rengo, en causa RUC N°1300098362-9, en que se señala que “Reunidos los antecedentes de la investigación tales como: fotografías, videos y croquis planímetro del lugar siniestrado, se determina lo siguiente: Hora del siniestro: Aproximadamente a las 14:30 horas del día 27 de enero de 2013. Punto de origen: Local Comercial Tienda Dijon, ubicado en la calle Arturo Prat del N°96 al 102



**Foja: 1**

de la ciudad de Rengo, propagándose el incendio hacia el norte y sur de la tienda comercial a raíz del fuego violento y por el clic imperante ese día de mucho calor y vientos predominantes de sur a norte. Fuente de calor: desconocida. Causa: Se presume un accidente eléctrico en el interior del local comercial. Propagación: Se propaga el siniestro a los siguientes locales comerciales y casa habitación: 1. Arturo Prat N°72, Casa Particular deshabitada en segundo piso. 2. Arturo Prat N°74, Calzados el Pueblo, daños por efecto del agua. 3. Arturo Prat N°74 B, Confitería, daños por efecto del agua. 4. Arturo Prat N°76, Boutique New Estyle, daño total. 5. Arturo Prat N°76 B, Casa habitación en segundo piso, daño total. 6. Arturo Prat N°96 al N°102, Local Comercial Tienda Dijon, daño total. 7. Arturo Prat N° 104B, Local Comercial Video Estreno Club, daño total. 8. Arturo Prat N°120C, Local Comercial Veterinaria Aliagro, daño total. 9. Arturo Prat N°104E, Local Comercial Baruc Todo Natural, daño total. 10. Arturo Prat N°104 F, Local Comercial Novedades Mossy, daño total. 11. Arturo Prat N° S/N, Local Comercial M-1914 Zapatería, daño total. 12. Arturo Prat N° 40, Local Comercial Farmacia Cruz Verde, daños por el efecto del agua. 13. Democracia N°42, Casa Habitación deshabitada, daño total. 14. Democracia N°42 A, Local Comercial Buzos Escolares y casa habitación, daño total. 15. Democracia N°42 B, Local Comercial Juegos Electrónicos, daño parcial por el fuego y efecto del agua”. (acompañado tb por la actora)

7.- “Comunica decisión de no perseverar en el procedimiento” en que la Fiscalía de Rengo comunica que el 28 de agosto de 2017 decidió no perseverar por cuanto de la investigación no se han reunido antecedentes suficientes para fundar la acusación, en causa RUC 1300098362-9.

8.- “Acta de audiencia” de 20 de septiembre de 2017 dictada por el Juzgado de Garantía de Rengo, en causa RUC 1300098362-9, RIT 400-2013, en la que el tribunal tiene por comunicada la decisión de no perseverar.

9.- “Declaración jurada” de 19 de enero de 2018, efectuada por doña Magaly Ester Galaz Castillo quien declaró bajo juramento que el “viernes 20 de enero de 2017 alrededor de las 13:20 horas don Francisco Samaniego Sangroniz, representante de Dijon Comercial Limitada (antes Comercializadora Minorista Ronitex Limitada) salió de las oficinas ubicadas



**Foja: 1**

en Nueva de Lyon 72, piso 6, comuna de Providencia y no volvió a ellas durante el curso del día. Lo anterior me consta pues en dicha fecha me desempeñaba como recepcionista de las oficinas de ABC Din y Dijon ubicadas en Nueva de Lyon 72, piso 6, comuna de Providencia y don Francisco Samaniego me avisó de su salida el día viernes 20 de enero de 2017 antes de irse de las oficinas (...) el día viernes 20 de enero de 2017 no se apersonó ninguna receptora a las oficinas ubicadas en Nueva de Lyon 72, piso 6, comuna de Providencia, no se notificó ninguna resolución en dicho lugar y no acudió nadie preguntando por don Francisco Samaniego”.

10.- cédula de identidad de don Francisco Samaniego Sangroniz (fotografía; relaciona con video de seguridad y notificación fuera de plazo legal).

11.- noticia publicada el 29 de abril de 2011 en el portal web del diario La Cuarta en la que aparece una fotografía de don Francisco Samaniego Sangroniz junto a otras personas, bajo el título “ABCDIN lanza su cototo portal de pagos por internet”; también aparece su fotografía en noticia publicada el 24 de noviembre de 2010 en el portal web de Etcheberry Consultores, bajo el título “ABCDIN evalúa apertura bursátil o colocar bonos para financiar plan de expansión”, y en noticia publicada el 28 de agosto de 2010 en el portal web de Etcheberry y Consultores.

12.- set de 3 fotografías en la que se aprecia el hall de entrada de las oficinas de ABCDin y Dijon, con un mesón blanco y los logos en la pared de las referidas marcas sobre un fondo rojo.

13.- Certificado de avalúo fiscal emitido por el SII respecto del primer semestre del año 2012, correspondiente al inmueble ubicado en calle Arturo Prat N°140 Lote A, comuna de Rengo, por un monto de \$129.185.431.-.

14.- Certificado de avalúo fiscal emitido por el SII respecto del segundo semestre del año 2012, correspondiente al inmueble ubicado en calle Arturo Prat N°140 Lote A, comuna de Rengo, por un monto de \$129.702.190.-.

15.- Certificado de avalúo fiscal emitido por el SII respecto del primer semestre del año 2013, correspondiente al inmueble ubicado en calle Arturo Prat N°140 Lote A, comuna de Rengo, por un monto de \$90.734.253.-.



Foja: 1

16.- Certificado de avalúo fiscal emitido por el SII respecto del segundo semestre del año 2013, correspondiente al inmueble ubicado en calle Arturo Prat N°140 Lote A, comuna de Rengo, por un monto de \$91.460.127.-.

17.- Certificado de avalúo fiscal emitido por el SII respecto del primer semestre del año 2014, correspondiente al inmueble ubicado en calle Arturo Prat N°140 Lote A, comuna de Rengo, por un monto de \$93.472.250.-.

18.- Certificado de avalúo fiscal emitido por el SII respecto del segundo semestre del año 2014, correspondiente al inmueble ubicado en calle Arturo Prat N°140 Lote A, comuna de Rengo, por un monto de \$95.809.020.-.

19.- Certificado de avalúo fiscal emitido por el SII respecto del primer semestre del año 2018, correspondiente al inmueble ubicado en calle Arturo Prat N°140 Lote A, comuna de Rengo, por un monto de \$155.819.293.-.

DÉCIMO CUARTO: Que la parte demandada solicitó la absolución de don Sergio Reginato Valcárcel, en representación de Agrícola, Inversiones y Rentas Lucía Limitada, quien declaró que el dueño de los inmuebles siniestrados a la fecha del incendio era Inversiones Lucía. Agrega que Dijon era el arrendatario del inmueble en donde comenzó el incendio, esa era la marca comercial. El dueño del inmueble en donde funcionaba la tienda Dijon a la fecha del incendio era don Víctor Ode. No es efectivo que los inmuebles afectados por el incendio, de propiedad de Agrícola no contaban con medidas de seguridad o contención contra incendios. Respecto de los documentos que darían cuenta de la existencia fehaciente de las medidas contra incendios tal documentación se quemó toda y no quedó nada. No sabe si en los inmuebles afectados de propiedad de Agrícola no se habían realizado mantenciones eléctricas. Es efectivo que tales inmuebles no tenían seguros contra incendios. No es cierto que Agrícola recibió pagos por la Municipalidad de Rengo por causa del incendio, ni que continuó percibiendo el pago de rentas de arrendamiento con posterioridad al incendio. Un local se refaccionó por Cruz Verde y siguieron pagando. Tampoco recibió indemnizaciones por los arrendatarios de los inmuebles de su propiedad afectados por el incendio. Señala que Comercializadora Ronitex tuvo responsabilidad en el origen del incendio.





**Foja: 1**

No sabe si el incendio se produjo por accidente; bomberos dijo que no había sido accidente sino mala gestión. No es efectivo que la causa penal del incendio, en que Agrícola tenía la calidad de querellante, se encuentra terminada por facultad de no perseverar en la investigación. No sabe si en el inmueble en el que comenzó el incendio, que era arrendado por Comercializadora Minorista Ronitex, se habían realizado mantenciones eléctricas en diciembre del 2012. Y si es efectivo que las construcciones que fueron afectadas por el incendio estaban construidas con adobe y madera. No es cierto que el valor de las construcciones afectadas por el incendio era aproximadamente de \$30.000.000-. Si es efectivo que Agrícola mejoró la construcción que existía en el terreno, construyendo una obra de valor muy superior a la afectada por el incendio, y también es cierto que el monto que demanda de Agrícola es autos no tiene relación con el valor de la reconstrucción de los inmuebles siniestrados. No sabe si a don Francisco Samaniego se lo notificó el 20 de enero de 2017 dejándole una cédula en las oficinas de ABC Din-Dijon.

**DÉCIMO QUINTO:** Que en la audiencia de exhibición de documentos solicitada por la demandada y celebrada el 8 de agosto de 2018, la actora exhibió respecto del documento que acredite la existencia de medidas preventivas contra incendio que existían en el inmueble siniestrado, una fotografía de un grifo ubicado en calle Democracia con calle San Martín de la comuna de Rengo; respecto del contrato de construcción celebrado entre Agrícola e Inversiones Rentas Lucía Limitada con Constructora Urbatek Limitada, exhibió el contrato original de construcción de obra material inmueble por sumaalzada Agrícola, Inversiones y Rentas Lucía Limitada y Constructora Urbatek Ltda.; y finalmente, respecto de la copia del proyecto de construcción Strip Center Prat-Rengo que actualmente se encuentra realizando la constructora Urbatek Limitada, la actora exhibió el proyecto original con sus respectivos planos y anexo de costos el proyecto.

**DÉCIMO SEXTO:** Que en la audiencia de percepción de documentos electrónicos celebrada el 25 de julio de 2018 la demandada acompañó pendrive cuyo contenido consta de un video proveniente de una cámara de seguridad en que se ve a una secretaria de recepción, a un



Foja: 1

hombre sentado en espera, y a otro hombre saliendo de las oficinas por la puerta principal, de pelo negro, con bigotes, alto, contextura mediana, con camisa de color amarillo y jeans. La fecha de la imagen es del 20 de enero de 2017 entre las 13:22:04 y las 13:22:35. En la cámara de seguridad se lee “6to Recepción C-13”.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que no queda duda alguna que el incendio se debió a una recarga eléctrica en el local de la demandada, producto de cables con diámetros inferiores a los necesarios que se propagó rápidamente debido a los acelerantes existentes en el lugar, vestuario y otros, propios de un local comercial. Así aparece claramente de los informes realizados por Carabineros y bomberos reseñados en el considerando décimo; y que no tuvo un origen intencional, motivo por el cual se decidió no perseverar en sede penal.

DÉCIMO OCTAVO: Que el artículo 1924 del Código Civil, señala que *“El arrendador es obligado: 1º. A entregar al arrendatario la cosa arrendada; 2º. A mantenerla en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; 3º. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada”*.

El artículo 1927 siguiente agrega que *“La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer durante el arriendo todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario. Pero será obligado el arrendador aun a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones”*

Y el 1940 que *“(…) Se entienden por reparaciones locativas las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales., etc.”*

DÉCIMO NOVENO: Que las instalaciones eléctricas conforme a la NCh.10/84 del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, es de cargo del propietario la instalación eléctrica interior de un edificio, lo que



**Foja: 1**

debe hacer a través del profesional del área respectivo y autorizado. Ello es razonable porque dichas instalaciones al ser interiores, forman parte de la estructura del inmueble, tanto así que debe existir un plano y otros antecedentes que permitan su periódica revisión y adaptación, según sea necesario.

**VIGÉSIMO:** Que por otra parte, dentro de las obligaciones del arrendador están -como se dijo- la de mantener el bien en estado de servir para el fin para el cual ha sido arrendada, esto significa en otras palabras, que el propietario debe preocuparse de que las instalaciones eléctricas de un local comercial como el de autos, esté en condiciones de resistir la exigencia de energía del mismo.

**VIGÉSIMO PRIMERO:** Que según establecieron las investigaciones de bomberos y Labocar, la mala instalación eléctrica y en particular el cableado inapropiado del tendido interior produjo la sobrecarga que originó el incendio, por falta de mantenimiento que según se extrae de las normas indicadas precedentemente era de cargo del arrendador, ya que no son locativas sino estructurales.

**VIGÉSIMO SEGUNDO:** Que esta obligación no fue modificada en el contrato respectivo como lo permite el inciso final del artículo 1927 pues del tenor del mismo, esto es: *“...mantener la propiedad en normal estado de conservación y aseo”*; la obligación de *“pago de las cuentas por los consumos de energía eléctrica, agua potable, aseo, gastos comunes”* o cuando señala *“... demás pertinentes al uso de la propiedad”*, se extrae con claridad que esas obligaciones son las generales de uso y desgaste pero no de modificaciones estructurales o de tendido eléctrico, cañerías de agua, alcantarillado o gas, ya que esas requieren intervenciones y autorizaciones administrativas respecto de las cuales no se le ha delegado habilitación por el arrendador, suficientes para determinar la modificación de la obligaciones de los artículos 1924, 1927 y 1940 del Código Civil referidas anteriormente.

**VIGÉSIMO TERCERO:** Que así las cosas en efecto la acción ha sido dirigida contra quien no tiene legitimidad pasiva, por no ser Comercializadora Minorista Ronitex Limitada la arrendadora del inmueble o su propietaria; condiciones en las cuales la demanda ha de ser rechazada.



Foja: 1

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

VIGÉSIMO QUINTO: Que por estimar este tribunal que la demandante ha tenido motivo plausible para litigar no será condenada en costas.

En consecuencia y visto además lo dispuesto en los artículos 1698, 1915 y siguientes del Código Civil; y artículos 144, 70 y 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza**, sin costas la demanda.

Regístrese, notifíquese ya archívese.

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

