

«RIT»

Foja: 1

**NOMENCLATURA** : 1. [40]Sentencia  
**JUZGADO** : Juzgado de Letras de San Vicente de Tagua Tagua  
**CAUSA ROL** : C-756-2018  
**CARATULADO** : ROJAS/INMOBILIARIA VIA SIMONA LTDA.

**San Vicente, veintisiete de febrero de dos mil veinte**  
**VISTOS:**

Que en folio 1 comparece Bernardita de las Mercedes Rojas Malermo, casada, chilena, técnico jurídico, domiciliada en pasaje Los Salesianos N° 1813, Barrio El Vaticano, comuna de San Vicente de Tagua Tagua, quien interpone demanda de indemnización de perjuicio en procedimiento sumario en contra de Inmobiliaria Vía Simona Limitada, del giro de su denominación, en calidad de propietaria primera vendedora del proyecto inmobiliario barrio El Vaticano, de la comuna de San Vicente de Tagua Tagua, representada legalmente por don Claudio Antonio Varas Iturriaga, chileno, casado, constructor civil, ambos domiciliados para estos efectos en calle El Vaticano N° 710, barrio El Vaticano, comuna de San Vicente de Tagua Tagua, a fin que se declare los daños y perjuicios provenientes de las fallas, defectos, vicios y/o desperfectos de construcción del condominio El Vaticano, en especial de la casa situada en el pasaje Los Salesianos N° 1.813 y que se les condene a pagar la suma de \$ 11.819.990 (once millones ochocientos diecinueve mil novecientos noventa pesos), de los cuales \$1.819.990 (un millón ochocientos diecinueve mil novecientos noventa) por daño emergente y \$ 10.000.000 (diez millones) por daño moral, más intereses, reajustes y costas.

Funda su petición en que adquirió la propiedad ya singularizada, tal como consta en la escritura pública de compraventa, de 11 de julio de 2013, celebrada ante la notario público de esta localidad, Isabel Chadwick Vergara, cuya inscripción de dominio consta en fojas 1701, N° 1880, del registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Vicente de Tagua Tagua, inmueble que forma parte del proyecto inmobiliario barrio El Vaticano ejecutado por la demandada, cuya recepción definitiva de obra por parte de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de esta ciudad se efectuó el 26 de junio de 2013.

Alega a pocos días de recibir materialmente su casa, se percató de la quebradura de vidrios de la ventana del baño, el desnivel de la tina, picaduras y trizadas de varias cerámicas, y el ingreso del agua lluvia por la ventana del dormitorio principal. Agrega que si bien algunos de estos desperfectos fueron solucionados por la Inmobiliaria, no lo hicieron con la calidad y cuidados debidos.

La actora asegura que uno de los problemas que persiste es la excesiva humedad que afecta a toda su propiedad, lo que repercute en el desgaste de la pintura y la presencia de hongos en las paredes, lo cual se agrava en los meses de invierno.

Asimismo, añade que marzo de 2018 su consumo de agua potable se incrementó casi en un 100%, por lo que concurrió a las oficinas de la empresa Essbio, la que le informó que en el período comprendido entre el 12 y 26 de marzo de 2018 su gasto hídrico fue de 22 metros cúbicos, lo que está muy por sobre su



«RIT»

Foja: 1

promedio mensual que bordea los 18 metros cúbicos, por lo que resultaba evidente la existencia de una fuga de agua.

Con el fin de solucionar este problema se dirigió a las oficinas de la demandada para que su personal verificara la situación y así poder hacer valer la garantía legal, a lo que finalmente la inmobiliaria accedió, pero especificando que revisarían la unión de la llave del jardín y no toda la propiedad, pues la actora hizo modificaciones al inmueble, en particular la construcción de un radier, y que aquello no lo cubría dicha póliza. Finalmente, el 2 de abril de 2018, trabajadores de la inmobiliaria se apersonaron en la vivienda sub lite revisando exclusivamente la llave del antejardín y no la zona donde se encontraba radier, lugar en que se hallaba la fuga.

Con el propósito de solucionar el problema y hacer habitable la casa, la actora contrató un maestro quien al momento de picar el radier y suelo se percató que las instalaciones de agua potable se encontraban sobrepuestas en escombros, trozos de concreto de gran tamaño, y que las filtraciones de las cañerías se hallaban montadas sobre un trozo de concreto semi circular y un metal doblado, por lo menos en tres partes, y sobre este último, una piedra de gran tamaño. Así quedó al descubierto que la red de agua potable está a 30 y no a los 50 centímetros que exige el artículo 102 del Reglamento del ramo, por lo que hay un incumplimiento por parte de la demandada.

Como consecuencia de la anterior, la actora ha incurrido en gastos en reparaciones de construcción con el fin de vivir en forma digna y cómoda como consecuencia de las graves fallas, defectos y vicios cometidos por la inmobiliaria Vía Simona Limitada.

Que en folio 13 se celebra la audiencia de contestación y conciliación, en la que se tiene por ratificada la demanda, suspendiéndose la misma de mutuo acuerdo.

Que en folio 18, se continúa con el comparendo, oportunidad en que se tiene por contestada la demanda. Al respecto, Inmobiliaria Vía Simona Limitada sostiene que encomendó la construcción del loteo habitacional "Barrio Vaticano" a la Constructora Vía Appia Limitada, el que consistió en la edificación de 150 viviendas sociales acogidas a la ley N° 2.959, y que la recepción definitiva obras fue el 26 de junio de 2013, tal como consta en el certificado número 182 emitido por la DOM de la Ilustre Municipalidad de San Vicente de Tagua Tagua, y que efectivamente la actora adquirió una de las casas pertenecientes a este proyecto.

La demandada reconoce que algunas de las viviendas de este condominio presentaron detalles, razón por lo que le entregó un formulario a algunos vecinos, entre ellos la demandante, para singularizará cuáles eran dichos detalles. Fue así, con anuencia de la actora, que la Inmobiliaria efectuó una serie de reparaciones, las que fueron recepcionadas conforme por ella. Que con posterioridad a éstas, Rojas Malermo efectuó mejoras en su inmueble, entre las que figura la instalación de un radier exterior, y que en abril de 2018, fecha en que ya expiraba la garantía general establecida en la Ley General de Urbanismo y Construcción y su Ordenanza, acusó un nuevo desperfecto imputable a la demandada, el que consistía en la filtración de la red de agua potable. Como consecuencia de esta situación, concurre personal calificado de la inmobiliaria a la casa de la actora para



«RIT»

Foja: 1

verificar la existencia de dicha filtración, diligencia que sólo se efectuó en la zona en que no se hallaba el radier, pues la instalación de éste modificó estructuralmente la vivienda, y que éste no estaba cubierto por la garantía. Concluye que en aquella oportunidad, el personal especializado de la demandada no constató ningún desperfecto o irregularidad que le fuera imputable.

En cuanto a los daños demandados, sostiene que no es responsable de manera alguna, porque la demandante se encuentra imposibilitada de acreditar el incumplimiento por parte de la empresa, el resultado dañoso y la relación de causalidad. Enfatiza que la filtración se produce por una supuesta rotura en la red de agua potable como consecuencia de la instalación de un radier y que los problemas de humedad que afectan a la vivienda se deben a que sus habitantes no la ventilan. Respecto al daño moral, asegura que el monto solicitado por la actora es desmedido, que no tiene ninguna argumentación jurídica respecto de su procedencia, y que en caso de acogerse su petición y acceder a éste, se trataría de un enriquecimiento injusto.

En razón de los argumentos ya expuestos, pide que se rechace la demanda, con expresa condenación en costas.

Que en folio 18 se llamó a las partes a conciliación, la que no se produce.

Que en folio 20 se dictó la interlocutoria de prueba, que fue notificada a las partes tal como consta en los estampados de folio 22 y 23.

Que en folio 58 se cita a las partes a oír sentencia.

#### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que Bernardita de las Mercedes Rojas Malermo, ya individualizada interpone demanda de indemnización de perjuicio en procedimiento sumario en contra de Inmobiliaria Vía Simona Limitada, cuyos argumentos fueron señalados en lo expositivo del fallo, por lo que se dan por expresamente reproducidos.

**SEGUNDO:** Que la demandada, Inmobiliaria Vía Simona y su representante legal don Claudio Antonio Varas Iturriaga, ambos ya singularizados, contestan el libelo pretensor, cuyos argumentos ya fueron indicados en lo expositivo del fallo, por lo que se dan por expresamente reproducidos.

**TERCERO:** Que la actora acompaña las siguientes pruebas para acreditar sus aseveraciones:

#### **DOCUMENTAL:**

1. Copia autorizada de la escritura pública de compraventa, de 11 de julio de 2013, celebrada entre las partes respecto de la vivienda ubicada en pasaje Los Salesianos N° 1.813, del conjunto habitacional Barrio Vaticano, comuna de San Vicente de Tagua Tagua.
2. Promesa de compraventa respecto del inmueble ya singularizado, celebrada entre las partes el 11 de abril de 2012.



«RIT»

Foja: 1

3. Copia simple de la carta emitida por Inmobiliaria Vía Simona Limitada al Servicio Nacional del Consumidor (SERNAC), firmada por Claudio Varas I., constructor civil.
4. Set de 6 Boletas electrónicas de la empresa Essbio a nombre de Bernardita de Las Mercedes Rojas Malermo, respecto a propiedad ubicada en Pasaje Los Salesianos N° 1813, loteo Barrio El Vaticano, San Vicente de Tagua Tagua, emitidas en octubre, noviembre y diciembre de 2017; y enero, marzo y abril de 2018;
5. Boleta electrónica N° 473397967, de la tienda Sodimac S.A., de 8 de abril de 2018, por un total de \$161.730, donde constan la adquisición de un calefont Vitality 7 ECO GL, por la suma de \$99.990.
6. Presupuesto por revisión y reparación de filtración de agua potable, emitido por Pablo Silva González, gasfiter, de 7 de abril de 2018;
7. Copia de correo electrónico de la actora dirigido a la demandada, el 26 de marzo de 2018.
8. Copia de carta respuesta dirigida a mi representada por parte de la Inmobiliaria Vía Simona, departamento de Post-venta, de 3 de abril de 2018.
9. Impresiones de la aplicación telefónica Whatsapp, de grupo denominado "Vecinos El Vaticano".
10. Copia simple de documento denominado Detalles de post venta, firmado por encargado de la Inmobiliaria Vía Simona, respecto a situación de casa de mi representada, de 22 de enero de 2014.
11. Certificado de atención respecto a estado emocional y psicológico de la demandante, emitido por la psicóloga Evelyn Rumante Rojas, con fecha 6 de julio de 2018.
12. Informe terapéutico de la terapeuta Andrea Rodríguez Abarca, de 4 de julio de 2018, en el que se indica el tratamiento aplicado a la actora.
13. Copia de sentencia causa Rol C-47558-2008, seguida ante este mismo Tribunal, por otras partes y respecto a la misma materia.
14. Set de 18 fotografías tomadas entre los días 2 de abril de 2018 al 4 de abril de 2018, en el domicilio de mi representada.

Los documentos se tuvieron por legalmente acompañados sin ser objetados ni observados por la contraparte.

**Testifical:** Que la parte presenta como testigos a: 1. Helenio Sepúlveda Ugarte; 2. Ramón Alberto Acevedo Quizás; y 3. Pablo Edson Roberto Silva González, todos debidamente individualizados en autos. Los deponentes, quienes legalmente examinados y sin tachas, están contestes que la actora sufrió una filtración de agua en su vivienda y que al momento de efectuar trabajos con el fin de repararla se constató que la red de agua potable se encontraba rota y que ésta se hallaba sobre piedras y escombros. Coinciden que la casa de la demandante está constantemente húmeda, lo que se aprecia en el descascaramiento de la pintura, los hongos que cubren las paredes como el olor relente que existe al interior de ella. Concuerdan que Rojas Malermo ha hecho obras en el inmueble sub lite, entre las que figura un radier, pero que éste no tiene nada que ver con la filtración que le significó un aumento considerable en el consumo de agua potable.



«RIT»

Foja: 1

**Inspección Personal del Tribunal:** Que en folio 40 se lleva a cabo la inspección ocular del tribunal. Al ingresar a uno de los dormitorios de la vivienda sub lite se observa que la pintura se encuentra florecida en la parte posterior de los muros sólidos, situación que se repite en las paredes del living comedor y en las del patio ubicado en el costado oriente.

**Informe pericial:** Que en folio 52, el perito designado Rodrigo González León evacúa su informe pericial, el que se tuvo por legalmente acompañado sin ser observado ni objetado por la demandada.

En éste indica que se efectuaron tres visitas al inmueble de la demandada, las cuales se llevaron a cabo el 20 de febrero, 7 de marzo y 20 de junio, todas de 2019. Al respecto recalca que la vivienda en estudio se enmarca dentro de aquellas construidas en los últimos años en terrenos de expansión urbana que hace poco tiempo tenían características agrícolas de riego productivos, esto trae como consecuencia dichos predios tengan alta carga de material orgánico y con cierto grado de saturación de humedad, por lo que es necesario un especial cuidado con el fin de mantener aislada la humedad del suelo con los cimientos que están directamente en contacto. Agrega, que debido a estas características, se considera que el suelo permanece húmedo, y que el agua o humedad que rodea los cimientos ejercerán presión que procurará impregnar el cemento y tratará de subir hacia los muros por capilaridad, generando desprendimiento de pintura, hongos, debilitamiento de materiales, y sus consecuencias en la salud de sus moradores.

Sostiene que para efectuar la inspección se estableció un período de estudio que abarcó desde febrero hasta julio de 2019 para analizar el comportamiento de la construcción (vivienda) en época de verano, otoño e invierno, de esta forma se inspeccionó el desenvolvimiento de la construcción con más o menos humedad ambiente y lluvia.

A juicio del experto, se observaron las siguientes anomalías constructivas:

1.- Humedad en interior y exterior de muros, esto atribuible a un déficit de impermeabilización; lo que es relevante considerando las características de humedad del terreno ex suelo agrícola de riego.

2.- Falta de prolijidad en la instalación de la cañería de agua potable que alimenta desde el medidor hasta el interior de la vivienda. Se encontraron escombros de hormigón y trozos de fierro de construcción en el relleno utilizado sobre cañería de agua potable. Además se verificó que no se cumplió con el requerimiento de instalar la cañería de agua potable a una profundidad de 50 centímetros tal como exige el reglamento del ramo.

Descartó que la humedad que presenta el inmueble se deba a al ingreso de aguas lluvias al interior del dormitorio principal, sino que ésta se produce por la capilaridad, la que puede tener su origen en la humedad del el sub suelo o por la filtración de llaves o cañerías.

Asevera que la tubería de agua potable de polipropileno PP-R está compuesta por un material que si es bien instalado posee propiedades para resistir totalmente el peso del radier, a pesar de estar instalada a un profundidad de 34 centímetros, menor a los 50 centímetros solicitados normativa, pero al tener escombros de hormigón dentro del relleno sobre el tubo, se ejerce una presión puntual y por consecuencia fisuran la tubería que sometida a alta presión aumenta su expulsión de agua.



«RIT»

Foja: 1

**Absolución de posiciones:** Que en folio 45 se efectuó la prueba confesional del representante legal de la demandada, Claudio Antonio Vargas Iturriaga, quien reconoce que la actora es propietaria de la vivienda ubicada en pasaje Los Salesianos N° 1.853, del barrio Vaticano, comuna de San Vicente de Tagua Tagua y que conoce los problemas que ha sufrido con la red de alcantarillado de su vivienda. Sin embargo, desconoce la responsabilidad de la Inmobiliaria respecto de los defectos que adolece la casa y niega que haya vicios de construcción, y que estas vicisitudes podrían tener su origen en el radier que construyó la demandante.

**CUARTO:** Que la demandada para acreditar sus aseveraciones aparejó sólo los siguientes documentos: 1. Ingreso reclamo a SERNAC, de 3 de abril de 2018; 2. Resolución del SERNAC, de 4 de abril de 2018. 3. Descargos de Inmobiliaria Vía Simona Limitada en relación con el reclamo signado en el N° 1. 4. Planilla presentada por la demandante, a requerimiento de la demandada, respecto de detalles post-venta, de 22 de enero de 2014. 5. Acta de Entrega de trabajos realizados post-venta en relación a los requerimientos presentados por la demandante, suscrita por la misma, de marzo de 2015, los cuales se tuvieron por legalmente acompañados y sin ser objetados u observados por la otra parte.

**QUINTO:** Que la ley General de Urbanismo y Construcciones, el DFL N°458, establece la responsabilidad que recae sobre el propietario primer vendedor, los constructores y proyectistas que se origina respecto de los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en la construcción, sea durante su ejecución o después de finalizada. Al respecto el artículo 18 de esta normativa sostiene que: “El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios”.

**SEXTO:** Que cabe entonces acreditar: a) la calidad de primer vendedor del demandado, b) daños y perjuicios producidos, c) relación de causalidad entre éstos y la construcción del edificio; y d) que tales daños se hayan producido durante la ejecución o después de terminada la obra.

**SÉPTIMO:** Que se entiende por propietario primer vendedor la persona natural o jurídica que efectúa la primera venta de la vivienda o edificación. Que según la copia de la escritura pública del contrato de compraventa, de 11 de julio de 2013, acompañado por la actora en su libelo pretensor declara en su cláusula segunda que Inmobiliaria Vía Simona Limitada vende, cede y transfiere a doña Bernardita de las Mercedes Rojas Malermo, quien compra, acepta y adquiere para sí, la propiedad ubicada en pasaje Los Salesianos N° 1.813 del conjunto habitacional denominado barrio Vaticano, de la comuna de San Vicente de Tagua Tagua, documento suficiente para acreditar el primer requisito.

**OCTAVO:** Que la controversia central de esta contienda versa si los daños, específicamente la humedad que afecta al inmueble y la filtración producida en la red de agua potable, obedece a vicios de construcción imputable a la demandada o son consecuencia de la instalación de un radier por parte de la actora.



«RIT»

Foja: 1

En este contexto, se entiende por daño todo aquel perjuicio o detrimento que se derive de defectos de edificación.

Según el mérito de la inspección ocular del tribunal se pudo observar que es efectivo que las paredes están deterioradas por la humedad que afecta a la vivienda, quedando acreditado de este modo la existencia del daño, en virtud de las normas de la sana crítica.

**NOVENO:** Que de los tres faltantes presupuestos exigidos por la ley para que se configure la responsabilidad de la demandada quedan acreditados con el informe pericial emitido por el arquitecto Rodrigo González León quien concluye que: a) No hay ingreso directo de aguas lluvias al interior del dormitorio principal; b) Hay un déficit de impermeabilización en cimientos y viga de sobre cimientos que causa presencia de humedad por capilaridad en interior y exterior de muros por su cara interior y exterior de vivienda, deteriorando terminaciones como guarda polvos o elementos que estén en contacto. Cabe señalar que también afectó la rotura de la tubería de agua potable que filtró de agua durante a lo menos 4 meses según lo observado en boleta de consumo; y c) Existe una deficiencia en la instalación de tubería de agua potable de materialidad en Polipropileno PP-R, este material bien instalado posee propiedades para resistir el peso del radier a pesar de estar instalada a un profundidad de 34 centímetros menor a los 50 centímetros solicitados normativa, pero al tener a lo menos un escombros de hormigón dentro del relleno sobre el tubo, se ejerce una presión puntual y por consecuencia fisuran la tubería que sometida a alta presión aumenta su expulsión de agua.

**DECIMO:** Que lo dispuesto en el artículo 18 de la ley del ramo establece que el propietario primer vendedor será responsable de todos los daños y perjuicios. En tanto, su artículo 19, en el número 4, sostiene que las indemnizaciones podrán extenderse al lucro cesante y al daño moral.

**UNDÉCIMO:** Que las boletas acompañadas por la actora, efectivamente revelan un aumento considerable en el consumo de agua potable durante marzo y abril de 2018 por la empresa Essbio, lo que se refuerza por lo reseñado en el informe pericial, indicando que este aumento se extendió a lo menos por cuatro meses. En cuanto a los otros documentos aportados al efecto, en especial el presupuesto elaborado por el gasfiter Pablo Silva González, quien concurrió como testigo por parte de la demandante, se puede concluir que él efectivamente efectuó trabajos de reparación en la vivienda afectada, sin embargo el informe es insuficiente para determinar cuáles fueron dichos trabajos, si éstos se hicieron a causa de los vicios de construcción y el monto de los mismos. Además, los testigos no están contestes respecto de los montos de las obras y cuáles fueron.

**DUODECIMO:** Que en el cuanto al daño moral que ha debido soportar la actora éste se funda en las aflicciones, molestias y estrés como consecuencia de los defectos de construcción que le han impedido gozar de su vivienda en los términos previstos.

**DECIMO TERCERO:** Que para acreditar sus aseveraciones la demandante allegó certificado de atención respecto de su estado emocional y psicológico suscrito por la psicóloga Evelyn Rumante Rojas, e informe terapéutico emitido por Andrea



«RIT»

Foja: 1

Rodríguez Abarca, sin embargo estos antecedentes no podrán ser valorados ya que no fueron reconocidos en el juicio. En cuanto a la prueba testifical, los tres deponentes presentados por dicha parte están contestes que la actora se ha visto afectada en su salud emocional como consecuencia de esta situación, viéndosele angustiada y triste. Finalmente, el informe pericial sostiene que las humedades en las paredes tienen un efecto perjudicial en la salud de sus moradores.

**DÉCIMO CUARTO:** Que a juicio de esta sentenciadora el daño moral no solo se circunscribe al dolor, aflicción o pesar que ha sido víctima una persona en cuanto a su integridad física sino que también abarca su dimensión psicológica-emocional. En el caso de autos, los hechos que se dan por acreditados en los considerandos anteriores dan cuenta que la demandante padeció aflicciones que afectaron su salud síquica. Asimismo, es importante considerar la alta inversión que significa para la mayoría de las personas la adquisición de una vivienda nueva, que en el caso de marras le costó a la actora la suma 1.400 unidades de fomento a la fecha de suscribirse el contrato, y que dicho esfuerzo lo hizo con el fin de dar un lugar digno a uno de sus proyecto de vida, su familia.

**DECIMO QUINTO:** Que el artículo 1698 del Código Civil establece que incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta, y que la probanza aportada por la demandada no logro desvirtuar el valor probatorio de los medios acompañados por la actora.

En virtud de lo anteriormente expuestos, y según los dispuestos en los artículos 7, 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su respectivo reglamento, 1.698 del Código Civil, 144, 160, 170, 341,346, 348 bis, 356, 384, 403, 408, 409 y siguientes, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

- I. Que se acoge la demanda interpuesta en folio 1.
- II. Que se condena a la demandada al pago de una indemnización de perjuicios a favor de la demandante, por concepto de daño emergente y daño moral, por la responsabilidad que le cabe en su calidad de primer vendedor, de conformidad a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- III. Que la citada indemnización asciende a las siguientes sumas por los siguientes conceptos: por concepto de daño emergente, la cantidad de \$ 300.000 (trescientos mil pesos) y por concepto de daño moral, la suma fijada prudencialmente de \$ 5.000.000.- (cinco millones de pesos).
- IV. Que se condena en costas a la demandada.

Regístrese, notifíquese y en su oportunidad archívese

Pronunciada por María Cristina Ugarte Cortés, jueza suplente.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **San Vicente, veintisiete de febrero de dos mil veinte.**



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

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