

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia.  
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Valparaíso.  
CAUSA ROL : C-352-2018.  
CARATULADO : ARRATIA / INMOBILIARIA PUERTO NUEVO III  
LIMITADA.  
MATERIA : INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS.

Valparaíso, siete de agosto de dos mil diecinueve.

**VISTO:**

En el folio N° 1, comparece don Michael Alexander Arratia Trujillo, empresario, quien deduce demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual, en juicio ordinario de mayor cuantía, en contra de la sociedad Inmobiliaria Nuevo Puerto III Limitada, empresa del giro de su denominación, representada por don Vicente Martínez López, constructor civil, y por don Nelson Bravo González, factor de comercio. La demanda fue subsanada, en el folio N° 8 del cuaderno de excepción dilatoria.

En el folio N° 24, se notifica la demanda a don Vicente Martínez López, en representación de la demandada y, en el folio N° 72, comparece don Nelson Bravo González.

En el folio N° 27, la parte demandada contesta la demanda.

En el folio N° 29, la demandante evacúa el trámite de la réplica.

En el folio N° 31, la demandada presenta su escrito de dúplica.

En el folio N° 37, se efectúa el llamado a las partes a conciliación, sin que se produzca un acuerdo.

En el folio N° 39, se recibe la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

En el folio N° 175, se cita a las partes a oír sentencia.

**CONSIDERANDO:**

**EN CUANTO A LAS TACHAS:**

**PRIMERO:** Que, en el folio N° 76, la parte demandada formula tacha al testigo de la demandante, don Claudio Marcelo Martínez Jara, en virtud de lo dispuesto en el artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil, por carecer de la imparcialidad necesaria para declarar, por tener interés directo o indirecto en el resultado en el pleito, toda vez que ha señalado que le interesa que don Michael Arratia obtenga un resultado positivo en el juicio, sumado al hecho de haber realizado un informe técnico remunerado respecto al departamento de marras.

**SEGUNDO:** Que, evacuando el traslado, la demandante se opone a la tacha deducida, atendido que el testigo no cumple los requisitos establecidos en el artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que su intención de que don Michael Arratia obtenga un resultado positivo en este juicio no dice relación con una cuestión personal ni de interés de ningún tipo, sino que se fundamenta en su *expertise* y profesión de arquitecto, por lo que tiene pleno conocimiento técnico de las fallas constructivas del departamento de autos.



**TERCERO:** Que, de los dichos del testigo, no aparece que tenga un interés económico comprometido en el resultado del juicio. Los fundamentos de la tacha tampoco se refieren a aspectos que logren configurar los presupuestos fácticos de la causal esgrimida por la demandada. Por ello, se denegará este incidente del modo que se dirá en lo resolutivo.

**CUARTO:** Que, en el folio N° 76, la parte demandada formula tacha a la testigo de la demandante, doña Paola Inés Villouta Balboa, en virtud de lo dispuesto en el artículo 358 N° 4 del Código de Procedimiento Civil, esto es, los criados domésticos o dependientes de la parte que los presenta a declarar, entendiendo como dependiente para los efectos de tal artículo el que preste habitualmente servicios retribuidos al que lo haya presentado como testigo. Esto en base a los propios dichos de la testigo, en orden que presta servicios como contadora a la parte demandante, de manera habitual, recibiendo pago por ello, situación que se verifica en la actualidad.

**QUINTO:** Que, evacuando el traslado, la demandante se opone a la tacha deducida, atendido que no existe una relación de subordinación y dependencia entre su parte y la testigo, ya que esta última, en razón de su profesión, esto es, contadora, trabaja de manera independiente y particular, prestando sus servicios profesionales a quien lo solicite.

**SEXTO:** Que, las declaraciones del testigo dan cuenta que los servicios remunerados, prestados para la parte que lo presenta, no tienen las características propias para configurar la relación de subordinación y dependencia que describe la causal de tacha que alegó la demandada. Así las cosas, se denegará la tacha del modo que se dirá en lo resolutivo.

**EN CUANTO AL FONDO:**

**SÉPTIMO:** Que, en el folio N° 1, comparece don Michael Alexander Arratia Trujillo, empresario, con domicilio en Avenida Uno Norte N° 525, oficina N° 306, comuna y ciudad de Viña del Mar, Valparaíso, quien deduce demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual, en juicio ordinario de mayor cuantía, en contra de la sociedad Inmobiliaria Nuevo Puerto III Limitada, empresa del giro de su denominación, representada según sus estatutos por don Vicente Martínez López, constructor civil, y por don Nelson Bravo González, factor de comercio, todos con domicilio en calle Cinco Norte N° 511, comuna y ciudad de Viña del Mar, Valparaíso, y en calle Edmundo Eluchan N° 612, Reñaca, Viña del Mar, Valparaíso; demanda subsanada, en el folio N° 8 del cuaderno de excepción dilatoria.

Señala, que encontrándose trabajando en España, juntó un determinado patrimonio producto de su trabajo personal, el cual fue invertido, en parte, en la compraventa de un bien inmueble, a efectos de poder percibir rentas del mismo, como un fruto civil de su inversión y esfuerzo.

En base a lo anterior, buscó en diversas inmobiliarias las ofertas que le ofrecían para estos efectos, hasta que encontró un departamento que



cumplía con la satisfacción de las necesidades que había planteado como necesarias para los efectos descritos.

En consecuencia, doña Susana Trujillo Trujillo, en representación de don Michael Alexander Arratia Trujillo, firmó contrato de compraventa con la Inmobiliaria Nuevo Puerto III Limitada, representada en su oportunidad por don Vicente Martínez López y por don Nelson Bravo González, ambos ya individualizados, mediante escritura pública suscrita ante la notaria doña Ana María Sordo Martínez, suplente del titular don Luis Enrique Fischer, con oficio en Valparaíso, con fecha 23 de noviembre del año 2009, por la compraventa del departamento número 1706, del décimo séptimo piso, y el uso y goce exclusivo del estacionamiento número 35, de la planta menos dos, ambos del Edificio Costa Mirador, propiedad raíz ubicada en la ciudad de Valparaíso, Avenida Alemania N° 5882.

Hace presente que la compraventa fue realizada con pago en efectivo y al contado por la suma de mil doscientas cincuenta y cuatro coma sesenta y una unidades de fomento. (1254 UF).

Se inscribió a su nombre en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, a fojas 505, número 841, el 23 de febrero del año 2010.

En cuanto a los problemas por defectos en la construcción.

Época en que empezaron los problemas: el día 30 de marzo del año 2011, se arrendó el departamento de su propiedad a doña Denisse Asunción Pérez Palacios, quien sin perjuicio de este arriendo, vivía parte de la semana en la ciudad de Santiago.

El primer inconveniente fue que un día la arrendataria, al llegar luego de un temporal de lluvia y viento, encontró que el departamento, ya individualizado, estaba completamente inundado, producto de la lluvia caída, afectando la totalidad del piso flotante instalado.

El departamento está ubicado en el piso diecisiete, y sobre éste no hay una terraza techada, sino sólo la oficina de la administración del condominio en donde se emplaza la unidad, ante lo cual, toda el agua lluvia que cae desde el piso dieciocho, que corresponde al último piso, pasa por su departamento, correspondiente la parte del edificio a un muro estructural del mismo.

Producto de la inundación y de las filtraciones, esta primera arrendataria le hizo entrega material del inmueble, y dio por terminado el contrato de arrendamiento, por incumplimiento de las normas relativa a esta clase de contratos, en particular, a lo que respecta a no ser turbado en el arrendamiento, lo que provocó daños materiales, tanto en lo que respecta a la reparación del inmueble, como al lucro cesante producto de no poder percibir las rentas presupuestadas al momento de realizar la inversión al contado.

En esta época, se contactó desde el extranjero con la empresa constructora del condominio tantas veces referido, quienes realizaron una



visita inspectiva al departamento para determinar los defectos en la construcción de su unidad.

Se determinó que las ventanas correderas que dan hacia el exterior de la unidad, tienen unos orificios, producto de los cuales, cuando llueve, el agua lluvia ingresa por los rieles, y éstos, al tener también orificios, el agua termina en el piso del departamento. Sin perjuicio de lo anterior, las filtraciones de lluvia, que a la fecha de presentación de la demanda continúan, y los daños producidos en la unidad, se producen por cuanto la construcción adolece de defectos que repercuten en elementos estructurales del inmueble, y no corresponde a la realidad señalada por la empresa constructora.

Esta instalación fue realizada por la empresa constructora que construyó el condominio, y luego de ello su parte, *motu proprio*, no ha realizado ninguna modificación al mismo, salvo la que se señalará, producto del contrato de seguro, ante lo cual, la responsabilidad por los daños en esta unidad, son de exclusiva responsabilidad de la constructora vendedora, quien a la fecha no le ha otorgado una solución satisfactoria sobre este punto.

Desde el extranjero, en dicha época sólo podía enviar correos electrónicos vía internet, ante lo cual, le solicitó a su hermana, Carolina Arratia, que se apersonara a la empresa constructora. Producto de dicha diligencia concurren al departamento, indicándole que ese no era un error de ellos, y que los nuevos propietarios debían hacer las reparaciones que fueren procedentes.

Todos los inviernos, desde la fecha de compra del departamento, en su interior se produce una humedad que imposibilita que se viva allí, por cuanto la humedad provoca hongos en todas las paredes, en los closet, la ropa literalmente se pudre, y por las paredes de la unidad, a más de los estragos antes señalados, baja agua, desconociendo su parte desde dónde proviene dicho elemento, pero teniendo la certeza que, producto de la mala calidad en la construcción, es imposible vivir, o bien, arrendar este inmueble a terceros, teniendo inmovilizada una inversión de mil doscientas cincuenta y cuatro coma sesenta y una unidades de fomento.

En dicha época, el piso estaba en su totalidad húmedo, ante lo cual, se tomó contacto con la empresa Homecenter Sodimac, ubicada en calle 15 Norte de la ciudad de Viña del Mar, para la reparación, cuya factura ofrece acompañar, la que se pagó, y además con un seguro del Banco Estado que contrató por su cuenta, con el fin de asegurar el departamento; se indicó por parte de la sociedad demandada que realizara las reparaciones pertinentes, y que luego se le reembolsarían los dineros.

Fue personal de Homecenter Sodimac, en específico, un técnico en terreno, a hacer la cotización, hizo la compra de los materiales por la suma de \$530.000 (quinientos treinta mil pesos) aproximadamente. El seguro sólo le reembolsó la suma de \$360.000 (trescientos sesenta mil pesos),



aproximadamente. El saldo lo dio por perdido. La instalación se incluyó en el precio.

Llegó a Chile el año 2013, en el mes de noviembre aproximadamente, y sólo en esa época pudo volver a arrendar el inmueble. Todo este tiempo intermedio sin arrendar el departamento, se produjo en razón de que estaba esperando que el seguro fuera a inspeccionar los trabajos, según lo señalado por el banco, cuestión que en la práctica no ocurrió. La constructora durante todo este tiempo tampoco se hacía cargo de la post venta, producto de los defectos de construcción antes referidos.

Segundo arrendatario de la unidad.

Con fecha 04 de noviembre del año 2013, arrendó a don Enrique Steffens Aburto la unidad que da objeto a la presentación de la demanda de autos, con quien también tuvo inconvenientes, por cuanto sufrió los mismos graves problemas ya descritos, producto de la humedad y del ingreso de aguas lluvias por diversos sectores del departamento.

En resumen, las filtraciones por el techo comenzaron nuevamente con este segundo arrendatario, desconociéndose a la fecha por dónde ingresa el agua lluvia. Ahora bien, siendo la techumbre un elemento estructural de la construcción, debe entenderse que estos perjuicios se ocasionan por daños estructurales en la construcción.

Como señaló anteriormente, esta segunda convención se suscribió en el mes de noviembre del año 2013, y, en el mes de junio del año 2014, el arrendatario segundo le señala que producto de la primera lluvia del año, el baño estaba negro totalmente, citándolo para que viera en terreno los daños.

Por el techo del departamento caía agua lluvia, en bastantes cantidades, la cual descendía desde el internit. Producto de todo lo anterior, este segundo arrendatario se retiró del departamento arrendado con fecha 31 de julio del año 2014, señalándole que no podía él arrendar un departamento en las condiciones en las cuales se encuentra, dando por terminada la convención que los unía.

Retorno desde el extranjero.

En la misma época en que este segundo arrendatario deja la propiedad señalada, su señora, Alma Ortega Silva, regresa desde el extranjero a Chile, quien arriba con su hija pequeña, de tres meses de edad en aquella época, desde España, ciudad de Santander.

Entre tanto la constructora, producto de las continuas quejas y reclamos de su parte, fue e hizo una reparación, pintaron, cambiaron, sellaron el techo, para que no se lloviera e ingresare el agua, reconociendo con estas reparaciones que el daño es producto de defectos en la construcción; este reconocimiento fue el primero que realiza la demandada, en donde se hacen cargo del problema, aparentemente, mas los problemas y defectos en la construcción se mantienen.

Llegaron a vivir y se retoman los problemas, era inhumano vivir ahí; fue el año 2014 a la oficina de uno de los propietarios de la sociedad demandada, don Vicente Martínez López, representante legal de la





Inmobiliaria Nuevo Puerto III Limitada y accionista de la Constructora Alborada, empresa a cargo de las reparaciones, a pedirle una solución permanente a este tema, señalándole: “no hay problema, haremos las reparaciones en el techo y el baño”.

Reparación que no corrigió las fallas y esa parte pasó a ser humedad, y luego a ser gotera permanente, corriendo agua por la pared constantemente.

Al año siguiente fue de nuevo a ver al personero señalado, y le señaló que eran unos incompetentes, quien le señaló, por su parte, que: “voy a estar reparando hasta siempre, hasta que me muera”, sin embargo, fuera de esa pachotada, a la fecha de presentación de la demanda, no ha tenido ningún tipo de solución que le permita vivir en la propiedad, arrendarla, venderla.

En la actualidad, el departamento se sigue mojando, filtrando aguas lluvias y teniendo una humedad que hace invivible en el departamento, debiendo instalar en su interior baldes y ollas en el suelo para que no se inunde nuevamente el mismo. Le parece poco probable que el Sr. Vicente Martínez viva de esa forma en su casa, y tampoco conozca en primera persona la clase de daños que se producen por una mala calidad en la construcción. Quien construye edificios, lo hace para suplir la necesidad más básica del ser humano, cual es, tener un hogar en donde vivir con su familia, y esa necesidad debe mantenerse en el tiempo.

Luego de vivir en el departamento, lo volvió a arrendar por tercera vez, el 18 de octubre del año 2016, a don Alberto Ricardo de Jesús Ponce Brito, quien también le ha reclamado que no pueden dormir con las lluvias, y sobretodo vivir en él, por cuanto en cada aguacero entra el agua al departamento.

Estos últimos arrendatarios, al mes de junio de 2017, le han informado que deben dejar con urgencia el departamento, producto de los mismos hechos antes descritos. Ha debido devolver la mitad de la renta del mes de junio de 2017, y el denominado mes de garantía, los meses que siguen a esta devolución tampoco recibirá rentas de arrendamiento, ya que producto de los daños antes expuestos, los arrendatarios duran promedio seis meses, es decir, hasta la estación de invierno.

En conclusión, estos hechos le han traído graves perjuicios, especialmente por la imposibilidad de ejercer el derecho legítimo del dueño de uso y goce del inmueble, además incluyendo patrimoniales por la pérdida de valor del inmueble, sobreviniente por los grandes gastos que implica reparar los daños estructurales de los techos y paredes; físicos por la enfermedad de su familia al vivir en la humedad; lucro cesante por no poder obtener rentas producto de esta inversión y tampoco poder venderlo; y morales por el daño a él y familia, al no poder ocupar el departamento y tampoco arrendarlo, por cuanto el departamento lo pagó al contado y es un lugar inhabitable en los meses de lluvia.



Es evidente la relación de causalidad entre la negligencia de la demandada y los continuos daños producidos a través del tiempo, producto de los desperfectos en la construcción de la estructura de la parte superior del edificio, en relación a su losa, piso, murallas, etc., que son en su conjunto las causales de esta situación y que no ha sido solucionada.

En cuanto al derecho.

Derecho de garantía en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

De acuerdo a lo expuesto y lo dispuesto en los artículos 1545 del Código Civil, sobre legalidad de contrato, artículo 1546 del mismo cuerpo legal, en referencia a la buena fe como principio de la contratación y del derecho en general, y a la Ley General de Urbanismo y Construcción, artículo 19 y artículo 18, que establece en su inciso primero el derecho de garantía sobre todo daño y perjuicio, e inciso noveno del mismo artículo, que indica los plazos determinados de prescripción según los daños o desperfectos que presenta el inmueble nuevo, en referencia a responsabilidad y calidad de construcción, y que indica en el número 1 “en el plazo de diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble”, considerando los hechos descritos y causa a pedir se refieren a la estructura que soporta y que es parte de la techumbre, losa del edificio y paredes de los últimos pisos, pues está claro que todos los efectos producidos en el departamento son de fallas y defectos de la construcción de la estructura de los últimos pisos del edificio, y que según este artículo se contará desde la fecha de la recepción municipal que fue el 09 de septiembre del 2009, por tanto el derecho de ejercer la acción para hacer efectiva las responsabilidades se encuentra vigente.

Responsabilidad en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Las fallas y defectos de construcción indicados, corresponden a cada una de las calificaciones que de ellos hace la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su artículo 18, a saber; descalabros de paredes y muros; rotura de tabiques; destrozos de enchufes y conexiones; destrozo de techumbre; destrozo de canaletas de aguas lluvias; destrozo de cielo americano.

Esta misma norma responsabiliza también expresamente, por todos los daños y perjuicios que provengan de dichos defectos, a los demandados, esto es, a la Inmobiliaria Nuevo Puerto III Limitada, representada por don Vicente Martínez López y por don Nelson Bravo González, toda vez que decreta: “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, serán responsables por lo errores en que hayan incurrido, si de estos se han derivado daños o perjuicios, sin perjuicio de lo establecido en el número 3 del artículo 2003 del Código Civil, los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción”.



Dispone además dicha ley, que la responsabilidad es solidaria entre dichos profesionales, al establecer que “las personas jurídicas serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como proyectista o constructor, respecto de los señalados daños y perjuicios”.

La responsabilidad que establece el artículo 18 del D.F.L. 458, es ley especial respecto de las normas generales del contrato de compraventa que establecen la responsabilidad del vendedor. Es especial dicho artículo, en cuanto a las personas a quienes extiende la responsabilidad, hace partícipes de esta obligación no sólo al vendedor, sino también a otros profesionales, y también especial en cuanto al plazo de prescripción, mucho más amplio que las normas generales del Código Civil.

Así, la responsabilidad del artículo 18 Ley General de Urbanismo y Construcciones, se enmarca dentro del cuadro normativo de la responsabilidad contractual en general y de la compraventa en particular, y responde al principio de buena fe que debe inspirar el cumplimiento de todo contrato de acuerdo al artículo 1546 del Código Civil, al de la extensión de la responsabilidad por culpa al menor hasta la culpa leve, de acuerdo al artículo 1547 del mismo cuerpo legal, por tratarse la compraventa de un contrato bilateral conmutativo, de ahí se parte, permitiendo este criterio de agravar la responsabilidad si se incurre en culpa grave, la que se asimila al dolo.

Reitera dicho artículo 18, la intención del legislador de que las personas a quienes extiende dicha responsabilidad, sean a su vez los legitimados pasivos de la acción de saneamiento que se estipula en el contrato de compraventa de fecha 23 de noviembre de 2009 ya referido, fuente contractual de la obligación que por su demanda se pretende hacer efectiva, en los términos del artículo 1437 del Código Civil.

Vicios redhibitorios en el Código Civil.

La convención obliga a la sociedad demandada a responder por los vicios ocultos de la cosa, en los términos de los artículos 1824 y 1837 del Código Civil. Las características de los defectos y fallas de la propiedad, vicios de la misma, corresponden claramente a la naturaleza de vicios ocultos o redhibitorios en los términos del artículo 1858 del cuerpo legal ya señalado, pues existían al momento de la venta, por ellos el departamento sólo sirve imperfectamente al uso habitacional que siempre quiso dársele, y claramente han sido ocultados y negados por la Inmobiliaria Nuevo Puerto III Limitada, representada por don Vicente Martínez López y por don Nelson Bravo González, pues el comprador don Michael Alexander Arratia Trujillo, no tenía cómo conocerlos al momento de la compra y recepción del inmueble.

Siendo de tal naturaleza los vicios del bien inmueble, necesariamente la vendedora los conocía, o al menos debió conocerlos por razón de su profesión u oficio, en los términos de la ley es temeraria, y por tanto grave o dolosa, sabiendo que en materia contractual la culpa grave se asimila al





dolo, la culpa grave se opone a la buena fe, y en materia civil este tipo de culpa es equivalente al dolo, pues “contiene una presunción de fraude, porque aquel que no hace lo que sabe que debe hacer, se reputa que obra con intención dolosa” (Luis Claro Solar, Explicaciones de Derecho Civil chileno y comparado, reimpresión, Bogotá, Editorial Temis S.A. 1978, tomo 1, p. 151).

Asimilación del dolo a la culpa grave en el Código Civil.

La asimilación del dolo a la culpa grave, como una forma equivalente de imputabilidad, está presente a lo largo de casi todo el Código Civil. Así, por ejemplo, habrá derecho para quitar al padre, o ambos, la administración de los bienes del hijo, cuando se hayan hecho culpables de dolo, o de grave negligencia habitual (artículo 257 del Código Civil); contra el guardador que en su administración fuere convencido de dolo o culpa grave, habrá por parte del pupilo el derecho de apreciar y jurar la cuantía del perjuicio recibido (artículo 423 del Código Civil); puede ser removido de su cargo el albacea que haya actuado con culpa grave o dolo (artículo 13 del Código Civil); la nulidad absoluta puede ser alegada por todo el que tenga interés en ello, excepto por quien celebró el acto o ejecutó el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidada (artículo 1683 del Código Civil); si por dolo o culpa grave del censuario pereciere o se hiciere infructífera la finca, será responsable de los perjuicios (artículo 2035 del Código Civil) (Cristian Banfi Del Río, en La asimilación de la culpa grave al dolo, en la responsabilidad contractual en Chile, Revista Chilena de Derecho, Volumen 27, N° 2, Santiago, 2000, pág. 291 y ss.).

No cabe duda entonces de la procedencia de imputación de dolo a la conducta de la sociedad Inmobiliaria demandada, quienes en consecuencia deben responder de todos los perjuicios que se deriven de su actuar, previstos e imprevistos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1558 del Código Civil, en relación con el artículo 1861 del mismo cuerpo legal, que condena al vendedor en todo caso a la indemnización de perjuicios.

Conjuntamente, en la especie se dan todos los requisitos para responsabilizar a la sociedad Inmobiliaria Nuevo Puerto III Limitada, de los efectos dañosos de su actuar negligente y doloso, esto es: la fuente contractual - legal de la obligación; la negligencia en el actuar de la demandada, que dada su posición jurídica ante el problema, su ciencia y arte que les imponía conocer los efectos de la construcción, hace su conducta dolosa; perjuicio, y; relación de causalidad.

Análisis de los elementos reseñados precedentemente.

La culpa. En general la culpa es falta de cuidado en la ejecución de un hecho o en el cumplimiento de una obligación, si afecta el cumplimiento de una obligación que emana de una convención celebrada con las solemnidades legales, es contractual. En este sentido, cabe señalar que para que estemos frente a un proceder culpable, se requieren tres tipos de conducta: negligencia, imprudencia o impericia. Al efecto, en el caso que



nos convoca, la conducta desplegada por la sociedad inmobiliaria demandada, ha sido negligente y además, incompetente.

Por cierto que una conducta negligente es aquella conducta omisiva, es decir, cuando una persona hace menos de lo que le corresponde hacer, por tanto, ejecutar un proyecto de construcción que en definitiva se ofrece y fue transferido, entendiéndose o bajo la apariencia de cumplir con la misma oferta, de acuerdo a sus especificaciones técnicas, y a todas las normas que regulan la construcción, de modo que el producto en definitiva transferido, responda y sirva a su objeto, y ha sido incompetente, debido al hecho que la demandada no ha actuado con el debido control y despliegue de capacidad técnica suficiente, mientras se ejecutaba la construcción del departamento que fuera vendido a don Michael Alexander Arratia Trujillo, como se le impone por la ley general de urbanismo y construcciones, su ordenanza, el decreto con fuerza de ley N° 2 de 1959, y la ley 19537 de copropiedad inmobiliaria y su reglamento, atendida la naturaleza de su giro, calidad que no fue debidamente ejercida ni aplicada, causando los perjuicios cuya reparación se persigue.

El daño o perjuicio: es esencial que concurra para que haya responsabilidad, dado que si faltara no habría interés alguno, y sin interés no hay acción. Es perjuicio cualquier detrimento o menoscabo, dolor o molestia que sufra en sus personas, bienes, honor, créditos, afectos, etc. Puede ser la pérdida de una legítima ganancia o beneficio, como ha ocurrido en el caso de marras. El daño debe ser cierto, real y efectivo, no importa que el monto sea incierto, indeterminado o de difícil evaluación. No sólo es cierto el daño presente o actual.

La relación de causalidad: esta consiste en que el daño sea la consecuencia directa y necesaria de la acción u omisión dolosa o culposa.

Todo ello concurre en estos autos, es innegable la responsabilidad de la sociedad demandada Inmobiliaria Nuevo Puerto III Limitada.

Daños y perjuicios que se solicitan reparar e indemnizar.

Siendo entonces la sociedad demandada Inmobiliaria Nuevo Puerto III Limitada, responsable de las fallas y defectos de que adolece el inmueble producto de su construcción, y por ende, teniendo la obligación de restablecer las características y cualidades del mismo, solicita se sirva declarar en la sentencia definitiva lo siguiente: 1. Que la Inmobiliaria Nuevo Puerto III Limitada, demandada de autos, en forma solidaria, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, deberá pagar el costo del departamento a su valor comercial actual. En subsidio, que se determine su obligación al pago de la desvalorización que ha tenido el inmueble. 2. Que la demandada ya individualizada, en forma solidaria, deberá indemnizar de todos los daños y perjuicios, tanto materiales como morales, que ello ha provocado al demandante, siendo condenados solidariamente al pago de su resarcimiento íntegro. Al efecto es indudable que los hechos descritos, más allá de constituir un grave incumplimiento de los demandados a la normativa



vigente, y configurar de su parte una negligencia inexcusable de su actuar profesional, han tenido por consecuencia práctica las dificultades provocadas por los defectos estructurales, de instalación que se han descrito.

Es evidente y de manifiesto las múltiples incomodidades que ello ha provocado a don Michael Alexander Arratía Trujillo y su familia y arrendatarios, debiendo ponderarse, para efectos de apreciar las sumas que se demandan a título de daño patrimonial, que tampoco les resultan factibles en las condiciones que se encuentra el inmueble, ya que proceder a su venta o arriendo es casi imposible, como se señaló en los hechos. Existe escasa probabilidad que un tercero, por la evidencia de dichos vicios, acepte voluntariamente y en dichas condiciones habitar el departamento.

Los daños y perjuicios que se demandan, son de la siguiente entidad:

Daño emergente.

Costos ya realizados en reparación por el monto de \$530.000 (quinientos treinta mil pesos), correspondiente al valor de las distintas reparaciones de todo índole que ha debido soportar el demandante con fondos propios, desde que se comenzaron a dar en la propiedad los problemas descritos en los hechos.

Respecto al costo de inversión, debido al hecho que la constructora a través de los años no ha logrado reparar las fallas de construcción del ya individualizado bien raíz, al tener estas reparaciones un costo elevado que hasta el momento ha tenido que soportar el actor; y teniendo presente el hecho que hasta el momento el inmueble adquirido no es apto para vivir en él, por tanto no es posible darle uso ni goce, se ha perdido el total de la inversión de la compra, ya que como señaló, no puede arrendar el inmueble, no puede vivir en él, y claramente tampoco puede venderlo en las precarias condiciones en las que se encuentra actualmente.

Por las razones antes expuestas, solicita como indemnización de daño emergente el valor del inmueble, el cual fue pagado en efectivo y al contado por la suma de 1254 UF (mil doscientas cincuenta y cuatro Unidades de Fomento), hoy equivalente a la suma de \$34.106.405 (treinta y cuatro millones ciento seis mil cuatrocientos cinco pesos), más los costos ya desembolsados en reparaciones realizadas al inmueble, los cuales ascienden a un monto de \$530.000 (quinientos treinta mil pesos), correspondiente al valor de las distintas reparaciones de toda índole que ha debido soportar el demandante con fondos propios desde que se comenzaron a dar en la propiedad los problemas descritos en los hechos.

La suma de los montos anteriormente señalados, da un total de \$34.636.405 (treinta y cuatro millones seiscientos treinta y seis mil cuatrocientos cinco pesos), monto que deberá ser debidamente reajustado, más intereses y costas al día del pago.

Lucro cesante.

Tiempo sin haber podido ejercer el derecho de uso y goce del departamento, producto de las condiciones de éste, que son en total cincuenta y cinco meses, con una pérdida de \$300.000 (trescientos mil



pesos) mensuales, que corresponde a la estimación de valor de arriendo promedio, suman en total \$16.500.000 (dieciséis millones quinientos mil pesos).

#### Daño moral.

Nuestra Corte Suprema ha definido el daño moral como “un sufrimiento psicofísico. Lesiona el espíritu por dolores físicos y morales; hiere sentimientos de afectación o de familia; quebranta la salud por mortificaciones o pesadumbres, deprime el ánimo por pérdida de un apoyo sea espiritual o material”.

Provoca daño moral toda “acción u omisión que menoscaba, deteriora o perturba facultades espirituales, afectos o condiciones sociales o morales inherentes a la personalidad humana, importan pues, daño moral, el pesar que causa sentimientos, creencias, afectos o sensibilidad el hecho ilícito, sea en la víctima o sea en sus parientes más cercanos”. Desconocimiento de derechos básicos de la persona que la ley ordena resarcir, en el inciso 1° del artículo 2329 del Código Civil.

Así, es evidente que don Michael Alexander Arratia Trujillo, ha padecido daño moral por la imposibilidad de obtener un descanso adecuado al llegar a su hogar, imposibilidad de arrendarla, una propiedad que antes de los dos años de ser adquirida ya tuvo problemas debido a defectos en la construcción, por lo que debe ser objeto de juicio por defectos en su construcción, es terrorífico, ya que el demandante debe padecer no sólo por sí mismo, sino también por su cónyuge e hija, provocándole sentimiento de angustia, estrés, irritabilidad, y en definitiva una merma general en el desempeño profesional y calidad de vida, pues cada día aparece un problema distinto asociado, degradando las actividades personales, sociales y profesionales del demandante y de su familia, realizadas en el espacio que compró con el propósito de tener un lugar ameno en el cual vivir en propiedad y/o arrendar. La situación descrita, prolongada por un espacio de tiempo de ya seis años desde que comenzó a ocurrir, y que en principio trató de solucionar el demandante directamente con la demandada, ha creado en él una aflicción psicológica que no puede ser indemnizada con una suma inferior a \$12.000.000 (doce millones de pesos).

#### Peticiones que se formulan.

En base de los hechos descritos, la responsabilidad que en ellos cabe a la demandada, y en uso de los derechos que confieren a su parte los textos legales citados, solicitan dictar sentencia condenatoria en contra de la Inmobiliaria Nuevo Puerto III Limitada, representada en su oportunidad por don Vicente Martínez López y por don Nelson Bravo González, al pago de las siguientes partidas indemnizatorias, a saber: 1. Que se declare la responsabilidad contractual que corresponde a la demandada en forma solidaria en la comisión de todos y cada uno de los vicios e irregularidades de construcción en el inmueble ubicado en la ciudad de Valparaíso, departamento número 1706, del Edificio Costa Mirador, en calle Avenida Alemania N° 5882, y que derivaron en los defectos y fallas que se han



descrito en el cuerpo de la demanda, dado que aquellos no emplearon la debida diligencia que les imponía su ciencia y arte como profesionales de la construcción en dicho inmueble, por lo que debe estimarse su conducta como de la mayor negligencia e imprudentemente temeraria, constitutiva por tanto de culpa grave y por ende dolosa. 2. Intereses. Con el objeto de que se aplique a cabalidad el principio de reparación integral del daño, es menester que dada la calidad de verdadera víctima de don Michael Alexander Arratia Trujillo, por el actuar de la Inmobiliaria Nuevo Puerto III Limitada, representada en su oportunidad por don Vicente Martínez López y por don Nelson Bravo González, no sólo se concedan las sumas solicitadas en los puntos anteriores, sino que también los intereses que ello conlleve. En este contexto, es que solicita se aplique a la indemnización por daño patrimonial, un interés corriente calculado desde la época de la entrega del inmueble y hasta la época de su pago efectivo, en lo que respecta a la indemnización solicitada. En lo referente a los intereses por el rubro de daño moral, solicita se apliquen desde la notificación del fallo de la sentencia que regule la indemnización, hasta la época del pago efectivo, o desde la época que el tribunal considere en derecho y justicia, con costas. 3. Reajustes. Pide que las sumas que se regulen en el fallo, por concepto de indemnización de daño moral, sean debidamente reajustadas, con el objeto de que no se vean afectadas a las perniciosas consecuencias de la desvalorización de la moneda, debiendo dichos reajustes aplicarse desde la época de dictación del fallo que fije la indemnización, o desde la época que el tribunal determine, con costas.

Solicita tener por interpuesta demanda de indemnización de perjuicios en contra de la sociedad Inmobiliaria Nuevo Puerto III Limitada, representada por don Vicente Martínez López y por don Nelson Bravo González, todos ya individualizados, y, en definitiva, condenarla al pago de una indemnización de perjuicios por los hechos descritos por la suma de \$63.136.405 (sesenta y tres millones ciento treinta y seis mil cuatrocientos cinco pesos), o bien, la suma mayor o menor que se determine, por los conceptos solicitados, más reajustes e intereses entre la fecha de la sentencia ejecutoriada o que cause ejecutoria y la fecha de pago efectivo, con expresa condenación en costas.

**OCTAVO:** Que, en el folio N° 27, don Alejandro Jofré Laupichler, abogado, en representación de Inmobiliaria Nuevo Puerto III Limitada, contesta la demanda.

En primer lugar, opone excepción de prescripción de la acción indemnizatoria deducida en contra de su representada, en base a los argumentos de hecho y derecho que pasa a exponer.

Expone que su representada, Inmobiliaria Nuevo Puerto III Limitada, encargó la construcción del Edificio Costa Mirador, emplazado en la ciudad de Valparaíso, en Avenida Alemania N° 5.840, a la empresa Constructora Alborada Limitada, habiéndose este recepcionado en forma definitiva por





parte de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso, con fecha 09 de septiembre de 2009, mediante Resolución N° 124.

Con fecha 23 de noviembre de 2009, el actor adquiere el departamento N° 1706 del décimo séptimo piso, y el uso y goce del estacionamiento 35 de la planta menos dos del citado edificio, mediante escritura de compraventa, firmada en la notaría de Valparaíso de don Luis Enrique Fisher Yavar, Repertorio N° 11.628/2009.

El demandante ha deducido acción indemnizatoria habiendo transcurrido el término que la ley autoriza para ejercer esta especie de acciones.

Así, en estos autos, con fecha 09 de febrero de 2018, la contraria interpone demanda de indemnización de perjuicios en juicio ordinario de mayor cuantía en contra de su representada, siendo ésta notificada el día 03 de julio del mismo año.

Según ofrece demostrar, el plazo o término que el Sr. Arratia tenía para reclamar los perjuicios referidos en el libelo, ha expirado.

En cuanto al derecho.

La prescripción extintiva, es un modo de extinguir las acciones y derechos ajenos que ha sido definida como “un modo de extinguir los derechos y acciones ajenos, por no haberlos ejercitado el acreedor o titular de ellos durante cierto lapso, concurriendo los demás requisitos legales”.

Los elementos para que opere la prescripción extintiva son dos: la inacción del acreedor y el transcurso del tiempo señalado por la ley; o, en otros términos, el no ejercicio del derecho durante el tiempo que señala la ley.

El artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su inciso noveno, al regular la prescripción, señala lo siguiente: “Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en los plazos que se señalan a continuación:

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

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

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

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

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

A su turno, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones define, en su artículo 1.1.2. como elemento constructivo al “conjunto de



materiales que debidamente dimensionados cumplen una función definitiva, tales como muros, tabiques, ventanas, puertas, techumbres, etc.”, en tanto que elemento de estructura es “todo elemento resistente u orgánico de una construcción, como cimientos, muros soportantes, suelos, pilares, techumbres, torres y otros análogos”. Como se advierte, ya en estas normas se diferencian elementos de estructura “soportantes” de otros elementos que no lo son.

Revisada la historia de la Ley 20.016, que modificó los plazos de prescripción antes mencionados, se advierte que el mensaje del ejecutivo N° 66-350, de 29 de octubre de 2003, con que se inició la formación de la ley, señaló que el proyecto precisa los daños de manera escalonada, según distintas categorías, primero fallas o defectos en la estructura soportantes, los que en la legislación comparada se denomina “defectos graves”; segundo desperfectos en los elementos de instalaciones y terminaciones, dando una serie de ejemplos de estos; desperfectos en acabados de instalaciones y terminaciones, nuevamente se dan una serie de ejemplos; y por último los casos no incorporados expresamente en las clasificaciones anteriores o que no resulten asimilables o equivalentes, señalando también una serie de ejemplos.

De conformidad con el relato del actor y dado el tenor de las definiciones antes señaladas, aparece que las supuestas fallas y defectos descritos en la demanda, a saber, afectación del piso flotante instalado debido a que las ventanas correderas hacia el exterior tienen unos orificios, ingresando el agua de lluvia por los rieles, humedad en el interior del departamento, filtraciones por el techo, caída de agua por la pared constantemente, no pueden entenderse incorporados en el concepto de vicios que turben la estructura soportante del inmueble, por lo tanto, no se aplicaría el plazo de prescripción de diez años como lo indica el actor, sino quedan incorporados en los denominados “fallos o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones”, de modo que la acción que tienen por objeto hacer efectiva las supuestas responsabilidades de que trata el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se habría extinguido merced al transcurso íntegro del plazo de prescripción de cinco años, contabilizado desde la fecha de la recepción definitiva de la obra (09 de septiembre de 2009, mediante resolución N° 124). Por otra parte, el demandante adquirió el inmueble, con fecha 23 de noviembre de 2009, y su demanda fue notificada el año 2018.

Por consiguiente, al contar el plazo de prescripción -cinco años- desde el día 09 de septiembre de 2009, y teniendo consideración la fecha de notificación de la demanda, esto es, 03 de julio de 2018, se puede constatar que transcurrió en exceso el plazo de prescripción de cinco años, por lo que corresponde declarar que se encuentra prescrita toda acción ejercida para obtener el resarcimiento de estas fallas que afectan a elementos constructivos o de las instalaciones, y toda vez que los reseñados en la demanda que no son elementos que afecten a la estructura soportante del inmueble. El techo



del edificio no es estructura soportante del edificio, y los defectos que reclaman, supuestamente, provendrían de algún defecto en él.

De igual forma, en caso de estimar que se trata de fallas o defectos que afecten elementos de terminaciones o de acabado de las obras, el plazo de prescripción es de tres años, contados desde la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. En el caso de marras, la inscripción se produjo el 23 de febrero de 2010, es decir, a la fecha de la notificación de la demanda en el año 2018, ha transcurrido en exceso el plazo de prescripción de tres años.

Por último, si se estima que las supuestas fallas o defectos no pueden incorporarse en ninguna de las hipótesis de los numerales del artículo 18 de la citada ley, el plazo de prescripción es de cinco años, contados desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, se puede constatar que transcurrió en exceso el plazo de prescripción. El plazo de prescripción que el demandante pretende utilizar, de diez años, es un plazo excepcional sólo atinente a defectos en estructuras fundantes y aquello que se refiere en la demanda no se refiere a ninguna estructura soportante.

Resulta claro entonces que la prescripción extintiva de la acción interpuesta por el demandante ha operado, cumpliéndose todos sus requisitos, por lo que, a su entender, deberá, necesariamente, ser rechazada la demanda de autos.

Solicita tener por opuesta la excepción de prescripción, acogerla a tramitación, y declarar, en definitiva, que la acción de perjuicios impetrada en contra de su representada se encuentra prescrita, por haber transcurrido más de cinco años entre la recepción definitiva de la obra o, en su caso, desde la inscripción del inmueble, y el día de la notificación de la demanda a su representada. Todo ello, con costas.

En subsidio, y para el caso que se no acoja la excepción de prescripción interpuesta, contesta la demanda de indemnización de perjuicios entablada por don Michael Arratia Trujillo, solicitando desde ya su total rechazo, con expresa condena en costas, en atención a las consideraciones de hecho y derecho que pasa a señalar.

En primer lugar, su parte controvierte todos y cada uno de los hechos, afirmaciones y alegaciones de los supuestos vicios o defectos de construcción del inmueble, acerca de la existencia de defectos o de incumplimiento contractual, como también la existencia de perjuicio alguno y, en su caso, el *quantum* en que el actor avalúa los supuestos perjuicios, en que se funda la demanda de autos.

Efectivamente su representada suscribió un contrato de compraventa con el demandante respecto al departamento N° 1706 del décimo séptimo piso del Edificio Costa Mirador, comprendiendo además la venta el uso y goce del estacionamiento 35 de la planta menos dos, con fecha 23 de noviembre de 2009, mediante escritura de compraventa y alzamiento, firmada en la notaría de Valparaíso de don Luis Enrique Fisher Yavar,



repertorio N° 11.628/2009. Los bienes del contrato se vendieron y transfirieron como objetos o cuerpos ciertos, en el estado en que se encontraban a esa fecha y el comprador declaró conocer y aceptar, según consta en la cláusula quinta del contrato de compraventa y alzamiento. El precio de la compraventa fue de 1.254,61 U.F. Del precio indicado, el Sr. Arratia solo pagó una parte, toda vez que, como consta del mismo contrato, la cantidad de 200 Unidades de Fomento que él obtuvo como un subsidio estatal para que las personas que lo necesiten puedan adquirir una vivienda, fue entregado para que lo cobrase la empresa vendedora.

En esta parte destaca que el Sr. Arratia fundamenta su reclamo de ingentes perjuicios en la “pérdida de inversión”, olvidando que el subsidio estatal que obtuvo no se otorgó para efectuar “inversiones” sino que para que aquellas personas que necesitaban ayuda a fin de adquirir una vivienda para destinarla a la propia habitación, pudieran hacerlo. La redacción de la demanda demuestra que la finalidad, *ad initio*, del demandante, no fue la que la ley y reglamentación de los subsidios requiere. En el libelo de acción se confiesa expresamente que la voluntad del actor no fue la que la ley previene para otorgar subsidios, sino que la de obtener ilegítimamente un aporte en dinero del estado para comprar un departamento y destinarlo a producir rentas.

En este sentido, claramente puede advertirse una estrategia del Sr. Arratia: ha demandado después de haber transcurrido los cinco años que debía respetar la prohibición que contrajo en el mismo contrato de compraventa (cláusula novena).

No quería verse expuesto a la obligación de devolver el subsidio. No obstante, este proceder -de aguardar el tiempo para que no se le pudiera exigir la devolución del subsidio- hizo que transcurriera el plazo de prescripción, que han opuesto en la excepción anterior.

Después de la entrega de la propiedad al demandante, según sus propios dichos, en el año 2011, es decir, más de un año después, luego de haber pasado ya un invierno, habría arrendado el departamento, y expone que luego de un temporal, su arrendatario le informó que el departamento estaba completamente inundado, afectando el piso flotante instalado. Indica que el motivo de la inundación es que no hay una terraza techada en el piso 18, sino que solamente la oficina de la administración, y que el agua lluvia caería desde el piso 18. No es así.

Indica también que “baja” agua por las paredes y que desconoce desde donde proviene.

Agrega el demandante que llegó a Chile en el año 2013, que arrendó por segunda vez el departamento con los supuestos “daños estructurales” y que las filtraciones de agua lluvia por el techo comenzaron nuevamente; al respecto, se preguntan de qué nuevas filtraciones por el techo habla el sr. Arratia.

En el año 2014, manifiesta que llegó a vivir en el departamento junto a su familia, y que los supuestos problemas de humedad seguían, frente a lo



cual se habrían llevado a cabo ciertos trabajos en el departamento, sin embargo, pueden indicar que la cubierta del techo se encontraba en perfectas condiciones, con su sellado e impermeabilización correspondiente.

En cuanto a los perjuicios demandados y sus montos, por concepto de daño emergente, demanda la suma de \$34.636.405 (treinta y cuatro millones seiscientos treinta y seis mil cuatrocientos cinco pesos); por concepto de lucro cesante, demanda la suma de \$16.500.000 (dieciséis millones quinientos mil pesos); y por concepto de daño moral, demanda la suma de \$12.000.000 (doce millones de pesos).

En definitiva, una indemnización por la suma total de \$63.136.405 (sesenta y tres millones ciento treinta y seis mil cuatrocientos cinco pesos).

Hace presente que en opinión de la mayoría de la doctrina, los requisitos de la indemnización de perjuicios en el ámbito contractual son: incumplimiento contractual, perjuicios del acreedor, relación de causalidad entre el incumplimiento y los perjuicios, imputabilidad del deudor, no concurrencia de una causal de exención de responsabilidad y mora del deudor.

Como podrá evidenciarse, en estos autos no concurre ninguno de los requisitos para que su representada pueda ser condenada al pago de alguna indemnización.

Con relación al primer y cuarto requisito, no existe un incumplimiento contractual ni menos culpable por parte de Inmobiliaria Nuevo Puerto III Limitada.

Si entendemos el incumplimiento como el resultado de la constatación de la falta de coincidencia entre el dato ideal (lo prometido en el contrato de compraventa) y lo real (lo ejecutado en este caso por su representada), con la consiguiente insatisfacción del interés del acreedor, pueden afirmar con total seguridad que en este caso no existe incumplimiento contractual alguno, toda vez que su representada ha actuado con el debido cuidado tanto en la concepción y desarrollo de este proyecto inmobiliario, contratando una empresa y profesionales capacitados para su construcción, escogiendo a la empresa constructora Alborada Limitada, quienes tuvieron bajo su responsabilidad la ejecución y construcción del edificio, que consta de ciento diez departamentos, setenta y seis bodegas, sesenta y siete estacionamientos y equipamiento, de acuerdo a los planos y especificaciones técnicas elaboradas por el arquitecto don Eduardo Quevedo Ferrando.

El proyecto fue aprobado por la autoridad competente, a través del permiso de obra nueva N° 113, de fecha 07 de mayo de 2007, y rectificado por resolución N° 292, de fecha 15 de julio de 2009 y resolución N° 451, de fecha 26 de agosto de 2009, cumpliendo todas las normas técnicas exigidas legalmente, y la ejecución de las obras fue recibida por la autoridad sin observaciones según el certificado de recepción final de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Valparaíso, por resolución N° 124, de fecha 09 de septiembre de 2009.





En segundo lugar, no existen vicios o fallas de construcción “ocultados o negados” por la inmobiliaria, como señala el actor, ya que su representada ha obrado con la más absoluta diligencia en su actuar, no existiendo ninguna falta o vicio de construcción, niegan la existencia de responsabilidad en los supuestos daños que alega el demandante, los cuales debe acreditar, y en el libelo pretensor no señala claramente ni menos especifica cuáles habrían sido los defectos de construcción que infundada y temerariamente imputa a la inmobiliaria. Tampoco explica la manera en que tales supuestos vicios serían la causa directa de los perjuicios.

Es extraño que este propietario sea el único que presenta problemas en cuanto a su departamento, no teniendo conocimiento de reclamos existentes por parte de otros propietarios.

De esta manera, clarificando los hechos, resulta que la totalidad de los defectos alegados, de ser efectivos, ninguno puede clasificarse como fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble, y por lo tanto, no quedan incorporados dentro de la hipótesis contemplada en el numeral 1° del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

Esta circunstancia es de suma importancia, pues el actor alega que estos defectos traerían como consecuencia la pérdida del “costo de inversión” (daño emergente) e impediría la habitabilidad del departamento (causa del supuesto lucro cesante) y daño moral demandado, lo cual resulta absurdo.

De manera consecuencial y tomando en consideración que se ha cumplido con todas las exigencias legales por parte de su representada en el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del contrato de compraventa con el actor, se deja en evidencia que no ha existido culpa, ni menos dolo en el actuar de Inmobiliaria Nuevo Puerto III Limitada, es decir, no ha habido omisión de la diligencia que se debe emplear en el cumplimiento de una obligación o la ejecución de un hecho.

Pasando al segundo requisito, el perjuicio o daño del deudor, entendiéndolo éste como el detrimento, menoscabo o lesión que sufre una persona tanto en su persona como en sus bienes, estos perjuicios demandados no son efectivos, toda vez que indica que estos consistirían en no poder ocupar su departamento para fines habitacionales, ya sea personalmente o por terceros (arrendar el inmueble), no poder venderlo por las precarias condiciones en las que se encuentra, y sentimientos de angustia, estrés, irritabilidad y merma en el desempeño laboral y calidad de vida.

En cuanto a las precarias condiciones en las que se encontraría el departamento, no constan a su parte las supuestas filtraciones ni la magnitud de las mismas, ni la humedad presente en el departamento, y pretender una indemnización de perjuicios por el monto que indica el actor \$63.136.405 (sesenta y tres millones ciento treinta y seis mil cuatrocientos cinco pesos), importa recurrir a un tribunal para buscar un enriquecimiento ilegítimo, cuestión inadmisibles en derecho, más aun tomando en



consideración que junto con esta indemnización, el actor, según lo que en la demanda se señala, mantendría el dominio del inmueble.

Dicho en palabras sencillas: el actor compró un departamento usando irregularmente el sistema de subsidio habitacional puesto que el subsidio no era para que las personas invirtieran en inmuebles para rentarlos, vulnerando así la ley. Luego, y a sabiendas de lo incorrecta de su conducta, esperó pacientemente el transcurso del plazo que el estado chileno que le otorgó el subsidio habitacional tenía para que reclamase la devolución del subsidio, y solo una vez transcurrido ese plazo acciona judicialmente, alegando un daño a su “inversión”.

Y para colmo ahora, a través de su demanda, pretende, a más de quedarse con el departamento, conseguir se le pague un valor aun mayor que el precio que él pagó. Este personaje intenta ganar por todos lados y usar y abusar para ello tanto del sistema de subsidios habitacionales cuanto ahora, de los tribunales de justicia.

No cabría preguntarse: si el departamento era tan malo e inhabitable por qué no ejerció acción resolutoria, que dicho sea de paso es la única acción que de haberse acogido le habría permitido percibir la devolución del precio, pero claro está, restituyendo este departamento. La respuesta es evidente: porque debía haberla promovido durante el mismo plazo en que el sistema del subsidio habitacional podía utilizarse para sancionarlo por haber abusado del mismo.

Como se sabe, el daño, como elemento esencial de la responsabilidad civil, debe reunir una serie de condiciones para que dé lugar a indemnización, a saber, debe producirse con motivo de la afeción a un interés legítimo protegido, debe tener cierta entidad, debe ser probado y debe ser cierto.

En el caso de autos, los daños que exige no son serios ni ciertos, se trata de meras especulaciones carentes de asidero.

Respecto al daño emergente demandado.

Demanda como daño emergente el costo de las reparaciones necesarias del daño causado y los gastos en los que el actor incurre con ocasión del perjuicio, los cuales claramente deben ser acreditados y estar conectados causalmente con el hecho dañoso.

En este caso, el mismo demandante indicó que llevó a cabo, “distintas reparaciones, de toda índole, que ha debido soportar con fondos propios”, sin embargo, indica que estas fueron por el total de \$530.000 (quinientos treinta mil pesos) y que el seguro le reembolsó la suma de \$360.000 (trescientos sesenta mil pesos), es decir, las supuestas fallas no serían de la envergadura que señala, ni tampoco ampararían el quantum que exige en lo global ni por ninguno de los conceptos o rubros a que se refiere la acción.

Luego, la contraria demanda como daño emergente el “costo de la inversión”, señalando más adelante que “se ha perdido el total de la inversión de la compra”, debido a que no puede arrendar el inmueble, vivir



en él y tampoco venderlo, demandando ni más ni menos que el precio del departamento, a saber, 1.254 U.F.

Se preguntan a qué se refiere al hablar de una “pérdida total de la inversión”, porque pueden evidenciar que esto no es cierto, en primer término, en la actualidad el departamento continúa inscrito a nombre del demandante en el conservador respectivo, es decir, no existe pérdida del inmueble. Por lo tanto, no hay concordancia entre los hechos y lo que efectivamente demanda el actor.

Respecto del lucro cesante demandado.

No hay interés legítimo, por cuanto la pérdida supuesta de rentas de arriendo no es un interés que pudiera aparecer tutelado por la legislación chilena. Reitera que el departamento fue comprado al amparo de un sistema solidario destinado a solucionar el problema de vivienda de los chilenos y no para realizar inversiones inmobiliarias. La ley no se diseñó para proteger el interés que señala el actor, que se define como un inversionista o rentista.

Hace presente que se entiende por lucro cesante la utilidad, ganancia, provecho o beneficio económico que la víctima del hecho culposo dejaría de obtener. Se relaciona con un daño futuro, pero cierto, por lo mismo indemnizable. Como consiste en una hipótesis futura de ganancia, debe proporcionarse al tribunal antecedentes más o menos ciertos que permitan determinar la ganancia probable, la que en caso de falta de regulación deberá determinarse equitativamente (Corte de Apelaciones de Concepción, 02 de septiembre de 2016, Rol 1743-2016).

El profesor Pablo Rodríguez Grez, en el ámbito contractual, entiende el lucro cesante como “un daño virtual y futuro”. Se trata siempre de un daño futuro y corresponde a la utilidad, provecho o beneficio económico que el contratante deja de obtener como consecuencia del incumplimiento. Una sentencia de la Excma. Corte Suprema señala que “el lucro cesante es, precisamente, siempre un daño futuro, por ello sólo será indemnizable en tanto cumpla con la condición de ser cierto” (Corte Suprema, Rol N° 4303-05).

Consiste, entonces, en una proyección en el tiempo de los efectos del incumplimiento, un legítimo provecho económico que razonablemente, conforme al desarrollo natural de las cosas, ha debido obtener el contratante víctima del incumplimiento, es una proyección causal que realiza el juez de los efectos del incumplimiento (...) resulta de dos elementos: el desarrollo normal de la relación causal (que determina la causa y sus efectos posteriores), y la no interferencia de hechos ordinarios, conforme al curso natural y previsiblemente razonable de las cosas.

El demandante exige bajo el acápite de lucro cesante prestaciones que no son ni pueden ser tipificadas como tales, puesto que no son constitutivas de pérdidas o daños futuros (supuestas rentas no percibidas antes del año que él llegara a habitar personalmente el departamento), que es lo que



define el lucro cesante, razón más que suficiente para desestimar la demanda a este respecto.

De otro lado, para que cualquier daño sea indemnizable debe ser necesariamente cierto, siempre que esté fundado en antecedentes reales, objetivos y probados, circunstancias que no se dan en este caso.

Por el rubro de lucro cesante se demanda la suma de \$16.500.000 (dieciséis millones quinientos mil pesos), pero el fundamento de la cuantía indicada (supuestas rentas no percibidas en el pasado), no son propiamente hablando “lucro cesante”, de modo que la suma de esta pretensión no corresponde a la causa de pedir propia de un lucro que no se podría percibir en el futuro. Todo ello es razón más que suficiente para rechazar la demanda en este punto. Por otra parte, lo que el refiere como daños no son efectivos.

En cuanto al daño moral demandado.

No existe daño moral en los hechos descritos por el actor, pues no es efectivo que su afección haya sido de la entidad o magnitud que indica. Hace referencia a la imposibilidad de obtener un descanso adecuado al llegar a su hogar, sin embargo, este mismo afirmó en su demanda que compró el inmueble a efectos de poder percibir rentas del mismo, es decir, arrendarlo a terceros.

Por otro lado, solicitar una suma no inferior a \$12.000.000 (doce millones de pesos) por este concepto resulta desmedido. Una condena por el monto demandado sería una verdadera indemnización punitiva, lo que repugna nuestro sistema jurídico basado en la necesaria compensación del daño a la víctima, pero a la vez, sustentado en la negación absoluta del enriquecimiento sin causa.

Ahora bien, el principio del resarcimiento íntegro del daño conlleva justamente la reparación total pero precisa de aquél. La víctima no puede recibir menos ni debe recibir más de lo que corresponde al daño efectivamente sufrido, cuya existencia, naturaleza y monto, obviamente corresponde probar a quien lo alega y que desde luego, en el caso de marras, controvierten.

Respecto a este punto, cita el considerando octavo del fallo de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Coyhaique, de fecha 22 de diciembre de 2015, en causa Rol 32-2010, que transcribe, y señala que el daño moral debe ser acreditado legalmente. En este sentido, don Hernán Corral Talciani señala que “el daño moral como requisito de la acción de responsabilidad debe ser acreditado legalmente. La sola trasgresión de un derecho patrimonial o no patrimonial no es bastante para sostener la reparación, es necesario que se acredite que la violación ha causado un daño, una pérdida efectiva, un menoscabo de las condiciones materiales o inmateriales de la persona afectada” (Lecciones de Responsabilidad Civil Extracontractual, Hernán Corral T., pág. 210. Página 16 de 20).

En este mismo sentido se ha pronunciado nuestra Excelentísima Corte Suprema al, señalar que el daño moral debe ser probado como cualquier



otro daño. Así lo dejó establecido el fallo, de 26 de noviembre de 2009, en la causa Rol 1436- 2008, que en lo pertinente transcribe.

Por otro lado, respecto al monto demandado por este concepto, la doctrina y jurisprudencia han establecido que la cuantificación del daño moral es una cuestión privativa del tribunal que debe en todo caso proceder con prudencia, pero sus causas deben ser legalmente acreditadas por quien lo reclama, cuidando en todo momento que no sea utilizado como una pena punitiva y que no llegue a constituir un enriquecimiento injusto de la víctima del daño.

Continuando con el análisis de los distintos requisitos de la indemnización de perjuicios en el ámbito contractual, se exige que exista una relación de causalidad entre el incumplimiento y los perjuicios, desde que sólo puede responderse por daños que sean consecuencia directa de los hechos del victimario, y por la inversa, sólo puede responderse de las consecuencias que en virtud de un juicio normativo son atribuibles a un hecho.

Difícilmente puede existir relación de causalidad cuando no hay incumplimiento por parte de la demandada, ni daños ciertos sufridos por el demandante.

Respecto a los otros dos requisitos, a saber, que no concurra causal de exención de responsabilidad y mora del deudor, no es necesario referirse a ellos, en virtud de lo señalado a través de su presentación.

En conclusión, la acción deducida carece de todo asidero en la realidad, lo cual se manifiesta en la pretensión indemnizatoria de daños inexistentes y de exorbitada valuación. La inexistencia de nexo causal entre los supuestos daños y alguna conducta de su parte, quedarán acreditados en la oportunidad procesal pertinente y en mérito de ella, la responsabilidad de su representada deberá ser desestimada.

Solicita tener por contestada la demanda deducida en contra de Inmobiliaria Nuevo Puerto III Limitada, y con el mérito de las defensas y alegaciones opuestas, rechazarla en todas sus partes, con expresa condenación en costas.

**NOVENO:** Que, en el folio N° 29, la demandante evacúa el trámite de la réplica.

Indica, en cuanto a los hechos no controvertidos, la suscripción de contrato de compraventa sobre el inmueble de autos.

De acuerdo a la excepción perentoria y en subsidio contestación de la demanda de la Inmobiliaria Puerto Nuevo III Limitada, deducida, con fecha 10 de agosto del 2018, señalan que: “con fecha 23 de noviembre de 2009, el actor adquiere el departamento N° 1706 del décimo séptimo piso y el uso y goce del estacionamiento 35 de la planta menos dos del citado edificio, mediante escritura de compraventa, firmada en la Notaria de Valparaíso de don Luis Enrique Fisher Yávar, repertorio, N° 11.628/2009”. Ante lo cual, debe entenderse como un hecho indubitado la celebración de





una convención, que en la especie corresponde a un contrato de compraventa de inmuebles, el bien raíz ya individualizado.

En cuanto al contrato de compraventa suscrito por escritura pública, expone que, con fecha 23 de noviembre del año 2009, ante doña Ana María Sordo Martínez, notario suplente del titular, don Luis Enrique Fisher Yávar, con oficio en la ciudad de Valparaíso, se suscribió un contrato de compraventa entre don Michael Alexander Arratia Trujillo, como comprador, y la sociedad Inmobiliaria Puerto Nuevo III Limitada, representada legalmente por don Vicente Martínez López y por don Nelson Bravo González, como vendedor. Como se señaló, esta escritura e instrumento público no ha sido objetado ni impugnado por las partes, ante lo cual, de acuerdo a los artículos 1700 y siguientes del Código Civil, el instrumento público hace plena fe en cuanto al hecho de haberse otorgado y su fecha.

En cuanto a las fallas y defectos en el inmueble.

Las fallas y defectos que presenta el departamento objeto de autos, desde el mes de marzo del año 2011, corresponden a cada una de las calificaciones que de ellos hace la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su artículo 18, a saber; afectación total del piso flotante por inundaciones y filtraciones; humedad total en paredes y techos; descabros de paredes y muros; rotura de tabiques; destrozos de enchufes y conexiones; destrozo de techumbre; destrozo de canaletas de aguas lluvias; destrozo de cielo americano.

Sin perjuicio de lo anterior, las filtraciones de lluvia continúan a la fecha, y los daños producidos en la unidad, se producen por cuanto la construcción adolece de defectos que repercuten en elementos estructurales del inmueble.

En cuanto al derecho de garantía en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

De acuerdo a lo expuesto y con lo dispuesto en artículos 1545 del Código Civil, sobre legalidad de contrato, al artículo 1546 del mismo cuerpo legal, en referencia a la buena fe como principio de la contratación y del derecho en general y, a la Ley General de Urbanismo y Construcción, artículo 19 y artículo 18, que establece en su inciso 1° el derecho de garantía sobre todo daño y perjuicio, en el siguiente sentido: “El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios. En el caso de que la construcción no sea transferida, esta responsabilidad recaerá en el propietario del inmueble respecto de terceros que sufran daños o perjuicios como consecuencia de las fallas o defectos de aquélla”.

Y el inciso noveno del mismo artículo, que indica los plazos determinados de prescripción según los daños o desperfectos que presenta el



inmueble nuevo, en referencia a responsabilidad y calidad de construcción y que indica en el número “en el plazo de diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble”.

Es este sentido, se ha pronunciado la Cámara Chilena de la Construcción, señalando en diversas publicaciones en diarios y en su página web, que el concepto de estructura soportante no está definido en la ley, aunque se podría asimilar al de elemento de estructura. En efecto, la ordenanza define como “todo elemento resistente u orgánico de una construcción, como cimientos, muros soportantes, suelos, pilares, techumbres, torres y otros análogos” (art. 1.1.2).

Piensan que en los condominios o edificios de departamentos, por tanto, no sólo deben considerarse elementos de estructura aquellos que soportan la estructura completa del edificio o copropiedad inmobiliaria, sino también los de cada departamento o unidad.

A su vez, el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, define al propietario primer vendedor como “el titular del dominio del inmueble en que se ejecutó una obra y que realiza, a cualquier título, después de su recepción definitiva, la primera enajenación de la totalidad o de cada una de las unidades vendibles”.

Considerando los hechos descritos y causa a pedir, se refieren a la estructura que soporta y que es parte de la techumbre, losa del edificio y paredes de los últimos pisos, pues está claro que todos los efectos producidos en el departamento son de fallas y defectos de la construcción de la estructura de los últimos pisos del edificio.

Según lo establece el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y construcciones, “los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del señalado en el número 3, que se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo”.

En virtud de lo señalado, hace presente que la recepción municipal del condominio donde se encuentra el inmueble de autos, se realizó, con fecha 09 de septiembre de 2009.

Lo anterior consta en la escritura pública de la compraventa, ya acompañada en la demanda de autos, que no fue objetada por la contraria, y que fue firmada ante doña Ana María Sordo Martínez, suplente del notario titular don Luis Enrique Fisher Yávar, con oficio en la ciudad de Valparaíso, con fecha 03 de noviembre de 2009, anotada bajo el repertorio N° 11.628/2009.

En la cláusula SEGUNDO, de la citada escritura pública, se expresa lo siguiente: “(...) El Edificio fue recibido definitivamente por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso, con fecha 09 de septiembre de 2009, mediante resolución N° 24, agregada bajo el N° 1796 del Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de



Valparaíso, correspondiente al año 2009, y acogido a la Ley N° 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria (...).”

Por tanto, el derecho de ejercer la acción para hacer efectiva las responsabilidades, se encuentra vigente a la fecha de presentación y notificación de la demanda.

Prescripción extintiva.

La prescripción extintiva, es un modo de extinguir las acciones y derechos ajenos, por no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante un cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

Los requisitos para que opere la prescripción, son: reglas comunes a toda prescripción, acción prescriptible, e inactividad de las partes.

Requisito que en este caso no opera, toda vez que el acreedor, esto es, don Michael Arratia Trujillo, requirió judicialmente a su deudor, la Inmobiliaria Puerto Nuevo III Limitada, exigiéndole el cumplimiento de la obligación.

En cuanto al tiempo de prescripción, transcribe el artículo 2514 del Código Civil.

Interrupción de la prescripción.

A su vez, la interrupción, es el hecho impeditivo de la prescripción que se produce al cesar la inactividad del acreedor o del deudor, pudiendo ser civil o natural. Los requisitos para que opere la interrupción civil, son:

a. Existencia de demanda judicial. El problema radica en determinar si cualquier gestión judicial es suficiente para interrumpir la prescripción o si por el contrario, tiene que tratarse de la contemplada en el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil, destinada a hacer cumplir la obligación. La jurisprudencia se ha inclinado por el sentido más amplio.

b. Notificación legal de la demanda. Se ha entendido por nuestros tribunales, que para que opere la interrupción, la demanda tiene que notificarse antes del vencimiento del plazo de prescripción.

Así, el efecto de la prescripción civil o natural, es hacer perder todo el tiempo anterior. Favorece en consecuencia al acreedor y perjudica al deudor.

A su vez, la interrupción de la prescripción de la obligación principal, interrumpe la prescripción de la obligación accesoria.

Al tratarse de daños estructurales, y de acuerdo a la modificación de la legislación respecto a la responsabilidad en la construcción, el plazo de prescripción es de diez años, ante lo cual, la demanda y su respectiva notificación se han realizado dentro de plazo.

Finalmente, en cuanto a la jurisprudencia, indica que en fallo unánime, en causa Rol 2420-2015, nuestra Excelentísima Corte Suprema condenó a la Inmobiliaria Meyda S.A., a pagar una indemnización por la suma de \$252.910.449 (doscientos cincuenta y dos millones novecientos diez mil cuatrocientos cuarenta y nueve pesos), a propietaria de un edificio en Ñuñoa, ciudad de Santiago, que presentó deficiencias de construcción que datan del año 2004.



En sentencia de reemplazo, dictada por la Excelentísima Corte Suprema, en causa Rol 1144-2010, se establece la responsabilidad de la empresa Constructora e Inmobiliaria Valle del Sol, por defectos de construcción que sufren los inmuebles adquiridos por los demandantes a través de compraventa, condenándoles a pagar la suma de \$19.622.000 (diecinueve millones seiscientos veintidós mil pesos).

**DÉCIMO:** Que, en el folio N° 31, la demandada presenta su escrito de dúplica.

Da por reproducidos los argumentos de hecho y derecho expuestos en la contestación de la demanda, reiterando su solicitud de rechazarla en todas y cada una de sus partes, y agrega los siguientes antecedentes.

Expresa, en relación a la réplica del actor, que efectivamente es un hecho indubitado la celebración del contrato de compraventa entre su representada y el actor, con fecha 23 de noviembre de 2009, como también lo es que dicho inmueble fue adquirido a través de la normativa del subsidio estatal, el cual no se otorga para efectuar “inversiones”, sino para aquellas personas que necesitan ayuda para adquirir una vivienda destinada para la propia habitación.

Hasta el momento nada ha dicho el actor respecto a esta circunstancia, debido a que está consciente que cuando pidió y obtuvo el subsidio para la vivienda, asumió ciertas obligaciones que, de su propio relato en la demanda, confiesa que no cumplió. Esto dice mucho de la conducta de aprovechamiento pecuniario del actor, la que se ve repetida en lo petitorio de la demanda: quiere que le devuelvan la plata del precio del departamento y quiere además quedarse con el departamento.

En cuanto a lo señalado en la réplica sobre las fallas y defectos y recepción municipal, el actor nuevamente indica que los daños producidos en la unidad se producen porque la construcción adolece de defectos que repercuten en elementos estructurales del inmueble.

Sin embargo, como se expresó en la contestación, el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, define como elemento de estructura “todo elemento resistente u orgánico de una construcción, como cimientos, muros soportantes, suelos, pilares, techumbres, torres y otros análogos”, y de conformidad con el relato del actor y la definición señalada, aparece que las supuestas fallas y defectos descritos en la demanda, a saber, afectación del piso flotante instalado debido a que las ventanas correderas hacia el exterior tienen unos orificios, ingresando el agua de lluvia por los rieles, humedad en el interior del departamento, filtraciones por el techo, caída de agua por la pared constantemente, no pueden entenderse incorporados en el concepto de elementos de estructura soportante, toda vez que no son vicios que turben la estructura soportante del inmueble, por lo tanto, no se aplicaría el plazo de prescripción de diez años como lo indica el actor, en virtud del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que indica que este plazo se aplica “en el caso de fallas que afecten a la estructura soportante



del inmueble”, sino que quedan incorporados en los denominados “fallos o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones”, de modo que la acción que tienen por objeto hacer efectiva la supuesta responsabilidad de que trata el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se habría extinguido merced al transcurso íntegro del plazo de prescripción de cinco años, contabilizado desde la fecha de la recepción definitiva de la obra (09 de septiembre de 2009, mediante resolución N° 124). Su demanda fue notificada recién el año 2018.

Además, indica que todos los defectos producidos en el departamento son de fallas y defectos de la construcción de la estructura de los últimos pisos del edificio. Al respecto, si fuese como lo menciona el actor, cuestiona si sólo un departamento se vería afectado si las supuestas fallas fueran de la magnitud que señala el sr. Arratia. Hasta el día de hoy no existe reclamo ni denuncia alguna por parte de otro propietario del Edificio Costa Mirador.

Sumado a lo anterior, el monto que se señala por concepto de “distintas reparaciones, de toda índole, que ha tenido que soportar con fondos propios” el actor, no da a entender que los daños sean estructurales y que afecten una gran parte del departamento. La suma de \$530.000 (quinientos treinta mil pesos) no amparan el *quantum* que exige en lo global, ni por ninguno de los conceptos o rubros a que se refiere la acción.

Con relación a la prescripción extintiva e interrupción, señala que es innegable que existe una demanda judicial y que efectivamente ejercer una acción de este tipo trae aparejada la interrupción civil de un plazo de prescripción, pero siempre y cuando esta se ejerza antes de que se cumpla dicho plazo de prescripción, lo cual no es el caso, porque reiteran, acá no se aplica el plazo de diez años de prescripción contemplado en la Ley General de Urbanismo, sino más bien se aplica un plazo de cinco años, en virtud de lo que dispone el artículo 18 de dicha ley.

Así, en estos autos, con fecha 09 de febrero de 2018, la contraria interpone demanda de indemnización de perjuicios en juicio ordinario de mayor cuantía en contra de su representada, siendo ésta notificada el día 03 de julio del mismo año.

Por consiguiente, al contar el plazo de prescripción -cinco años- desde el día 09 de septiembre de 2009, y teniendo consideración la fecha de notificación de la demanda, se puede constatar que transcurrió en exceso el plazo de prescripción de cinco años, por lo que corresponde declarar que se encuentra prescrita toda acción ejercida para obtener el resarcimiento de estas fallas que afectan a elementos constructivos o de las instalaciones, toda vez -reiterando- que los daños reseñados en la demanda no son elementos que afecten a la estructura soportante del inmueble.

Respecto a los fallos acompañados por la parte demandante en su réplica, si bien en ambos casos se condenó a los respectivos demandados, esto es a consecuencia de los medios probatorios que se rindieron en los respectivos juicios, que al ser analizados, nada tienen que ver con el caso de marras, los daños que se presentan y los plazos de prescripción son diversos.





**UNDÉCIMO:** Que, en el folio N° 37, con la asistencia de ambas partes, se efectúa el llamado a conciliación, sin que se logre llegar a acuerdo.

**DUODÉCIMO:** Que, en el folio N° 39, se recibe la causa a prueba, por el término legal, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los que allí se señalan.

**DÉCIMO TERCERO:** Que, la demandante rindió la siguiente prueba:

**Documental:** 1) Copia simple de escritura pública de compraventa y alzamiento, celebrada, con fecha 23 de noviembre de 2009. 2) Copia simple de la inscripción, de fojas 505, N° 841, del Registro de Propiedad del año 2010, del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso. 3) Copia simple de contrato de arriendo, celebrado, con fecha 30 de marzo de 2011, en que la firma de la arrendataria fuera autorizada por notario público. 4) Copia simple de contrato de arrendamiento, celebrado, con fecha 04 de noviembre del año 2013, firmas autorizadas por notario público. 5) Copia simple del contrato de arriendo suscrito ante notario, de fecha 18 de octubre de 2016. 6) Copia simple de término y finiquito de contrato de arrendamiento, suscrito, con fecha 31 de julio de 2014, firmas autorizadas por notario público. Set de correos ofrecidos como 7, 8 y 9, fueron objeto de percepción en el folio 139. Los documentos anteriores, constan en la carpeta digital anexa del folio N° 4. 7) Copia simple de sentencia de la Excma. Corte Suprema, pronunciada en causa rol 2420-2015, de fecha 20 de abril de 2016. 8) Copia simple de sentencia de la Excma. Corte Suprema, pronunciada en causa rol 1144-2010, de fecha 05 de junio de 2012. Constan, en la carpeta digital del folio 29. 9) Copia simple de informe técnico, correspondiente al proyecto reparación de losa de estacionamiento, emitido por don Luis Montecinos Sankán, con fecha 29 de mayo de 2017. 10) Copia simple de certificado de recepción definitiva de obras de edificación N° 124, de fecha 09 de septiembre de 2009, de la Dirección de Obras de la I. municipalidad de Valparaíso. Constan, en la carpeta digital del folio 59. 11) Copia simple de documento ofrecido como “copia del libro de reclamos y novedades del edificio Costa Mirador, donde consta reclamo de fecha 17 de junio de 2017, de don Alberto Ponce y su cónyuge, doña Sara Garrido.” 12) Copia simple de documento ofrecido como “copia del libro de reclamos y novedades del edificio Costa Mirador, donde consta reclamo de fecha 29 de mayo de 2018, de doña Stephany Enciso.” 13) Copia simple de documento ofrecido como “copia del libro de reclamos y novedades del edificio Costa Mirador, donde consta reclamo de fecha 06 de julio de 2018, de doña Stephany Enciso.” 14) Copia simple de boleta de honorarios electrónica N° 1626, de fecha 13 de mayo de 2016, emitida por don Cesar Eugenio Riveros Osorio, psicólogo perito judicial. 15) Copia simple de boleta de honorarios electrónica N° 1657, de fecha 24 de mayo de 2016, emitida por don Cesar Eugenio Riveros Osorio, psicólogo perito judicial. 16) Copia simple de boleta de honorarios electrónica N° 1668, de fecha 27 de mayo de 2016, emitida por don Cesar Eugenio Riveros Osorio, psicólogo perito judicial. 17) Copia simple de boleta de honorarios



electrónica N° 1691, de fecha 03 de junio de 2016, emitida por don Cesar Eugenio Riveros Osorio, psicólogo perito judicial. 18) Copia simple de boleta de honorarios electrónica N° 1698, de fecha 07 de junio de 2016, emitida por don Cesar Eugenio Riveros Osorio, psicólogo perito judicial. 19) Copia simple de boleta de honorarios electrónica N° 1716, de fecha 10 de junio de 2016, emitida por don Cesar Eugenio Riveros Osorio, psicólogo perito judicial. 20) Copia simple de boleta de honorarios electrónica N° 1733, de fecha 15 de junio de 2016, emitida por don Cesar Eugenio Riveros Osorio, psicólogo perito judicial. 21) Copia simple de boleta de honorarios electrónica N° 1740, de fecha 17 de junio de 2016, emitida por don Cesar Eugenio Riveros Osorio, psicólogo perito judicial. 22) Copia simple de boleta de honorarios electrónica N° 1749, de fecha 21 de junio de 2016, emitida por don Cesar Eugenio Riveros Osorio, psicólogo perito judicial. 23) Copia simple de boleta de honorarios electrónica N° 1773, de fecha 28 de junio de 2016, emitida por don Cesar Eugenio Riveros Osorio, psicólogo perito judicial. 24) Copia simple de boleta de honorarios electrónica N° 1789, de fecha 01 de julio de 2016, emitida por don Cesar Eugenio Riveros Osorio, psicólogo perito judicial. 25) Copia simple de boleta de honorarios electrónica N° 1800, de fecha 05 de julio de 2016, emitida por don Cesar Eugenio Riveros Osorio, psicólogo perito judicial. Los documentos anteriores, constan en la carpeta digital del folio 77.

**Percepción documental:** en el folio N° 139, se lleva a efecto la audiencia de percepción de los documentos electrónicos ofrecidos, en el primer otrosí del folio N° 1, signados 7, 8 y 9, digitalizados, en la carpeta anexa del folio 4.

Se accede a la cuenta del correo electrónico de don Michael Arratia T, michaelarratia77@gmail.com, y se perciben los correos de fechas 05 de junio de 2014, enviado por Michael Arratia a los correos electrónicos vimart@constalborada.cl y a jcastillo@constalborada.cl. El de 06 de junio de 2014, enviado por Julio Castillo jcastillo@constalborada.cl a don Michael Arratia. El de 09 de junio de 2014, de Michael Arratia para Vicente Martínez y Julio Castillo. El de 20 de junio 2014, de don Julio Castillo a don Michael Arratia. El de 23 de junio de 2014 de Michael Arrulla a don Julio Castillo. El de 25 de junio de 2014, de Julio Castillo a Michael Arratia. El de 16 de octubre de 2015, de Juan Pablo Cienfuegos jcientuegos@mialborada.cl a don Michael Arratia. El de 19 de octubre de 2015, de Juan Pablo Cienfuegos jcientuegos@mialborada.cl a don Michael Arratia. Con esa misma fecha consta correo de don Michael Arratia a don Juan Pablo Cienfuegos. El de 09 de diciembre de 2015, enviado por posventa postventa@mialborada.cl a don Michael Arratia, con copia a Julio Castillo. El de 18 de diciembre de 2015, de Juan Pablo Cienfuegos jcientuegos@mialborada.cl a don Michael Arratia, con copia a Julio Castillo.

Se percibe correo electrónico enviado por Enrique Steffen Dueñas Kike.nsd@gmail.com, el 08 de junio de 2014 a Michael Arratia.



Se percibe correo electrónico enviado del comité de administración de Edificio Costa Mirador edificiocostamirador@gmail.com, de fecha 10 de mayo de 2017 a Michael Arratia, con copia a Mónica Grattarola y a Mónica Valenzuela, quienes son del comité del edificio. El correo del 09 de junio de 2017, de edificiocostamirador@gmail.com, a Michael Arratia, con copia a Mónica Grattarola y a Mónica Valenzuela, y a Nataniel Navarrete, quienes son del comité del edificio. Y el del 10 de junio de 2017 es de Nataniel Navarrete natanavarrete72@gmail.com a Michael Arratia, asunto filtración techo. El 14 de junio de 2017, de Inversiones Inmobiliaria inversioneseinmobiliariaspa@gmail.com (correo de don Michael Arratia) para Mónica Grattarola, asunto filtración de agua en departamento 1706.

**A la vista:** causa rol C-2170-2018, caratulada Edificio Costa Mirador con Dahdal, del Primer Juzgado Civil de Viña del Mar. Consta en el folio N° 132.

**Oficios:** 1) En el folio N° 135, consta oficio N° 147 de fecha 16 de enero de 2019, de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Valparaíso. 2) En el folio N° 115, oficio de fecha 17 de diciembre de 2018, de Banco Estado.

**Informe pericial:** en la carpeta digital anexa, del folio N° 64, consta pericia elaborada por don Claudio Bresky Layera, ingeniero constructor y constructor civil.

**Confesional:** consistente en la declaración, del folio N° 122, de don Vicente Martínez López, quien al tenor de las posiciones del mismo folio, expresa que no conoce los desperfectos y fallas estructurales que presenta la infraestructura del edificio Costa Mirador, ubicado en Avenida Alemania N° 5882. Desconoce cuántos requerimientos ha tenido postventa desde el año 2009 a la fecha, hay departamento de posventa. El nombre y cargo de la persona que se hace cargo de los requerimientos de postventa es Juan Pablo Cienfuego, encargado de postventa. Es efectivo se realizó un informe técnico denominado “proyecto reparación de losa de estacionamiento”, en el cual consta problemas de grietas estructurales y filtraciones en edificio Costa Mirador, emitido por don Luis Montecinos Sankán, ingeniero civil, con fecha 29 de mayo de 2017. Preguntado sobre cuáles era las fallas estructurales que fueron incluidas en dicho informe técnico, señala que no eran fallas estructurales. En cuanto a las consecuencias de dichas grietas estructurales en el edificio, indica que no había grietas. En cuanto a qué medidas y soluciones adoptó Inmobiliaria Puerto Nuevo III, frente a los resultados que arrojó dicho informe técnico, expresa que está en proceso; en estos minutos está en conversaciones. Preguntado para que señale qué medidas y soluciones adoptó en concreto, por cuanto en su respuesta declaró que está en proceso, responde que ninguna medida; en cuanto a conversaciones de qué se encuentra, expresa que se trata de una junta de dilatación de la losa exterior al edificio en la primera losa del subterráneo del estacionamiento, técnicamente son dos losas separadas que chocan. El calculista fue clarísimo en señalar que hay un elemento de sello.



Transcurridos diez años y un terremoto entremedio, el más grande de la historia de Chile, dicho sello que no tiene ninguna capacidad estructural ni nada, se deterioró. Por lo tanto, corresponde a mantención del edificio solucionarlo y no a la inmobiliaria ni a postventa. Estas conversaciones son con la administración del edificio. Desconoce los desperfectos y fallas de la estructura soportante que presenta en específico la infraestructura del departamento N° 1706, del Edificio Costa Mirador, cuyo propietario es don Michael Arratia Trujillo. Preguntado para que aclare si lo desconoce porque nunca le han comunicado de dicho requerimiento, o porque habiéndole comunicado dicho requerimiento, nunca señaló respuesta, indica que lo desconoce porque eso lo maneja el departamento de postventa, y no llega a él. Esto es responsabilidad de la constructora Alborada que maneja la postventa, él es representante de inmobiliaria Nuevo Puerto III Ltda., la que dejó de operar desde el año 2009, 2010, cuando se acabó la operación. En cuanto a en qué consisten estos defectos, dice que nunca ha entrado a dicho departamento. Desconoce la fecha o época en la que el departamento objeto de este juicio empezó a presentar defectos estructurales o de construcción. Preguntado para que aclare si lo desconoce porque nunca le han comunicado de dicho requerimiento o porque habiéndole comunicado dicho requerimiento nunca señaló respuesta, expresa, porque lo maneja postventa de la constructora. Desconoce si don Michael Arratia Trujillo, dio aviso de las fallas que presentaba el departamento durante el primer invierno en el que se observaron los defectos y filtraciones de agua en el departamento, a la empresa constructora. Desconoce en qué condiciones se encuentra el departamento ya individualizado. Desconoce qué deficiencias y fallas fueron percatadas por representantes de la empresa constructora, cuando visitaron por primera vez el departamento de don Michael Arratia Trujillo y que fueron debidamente informadas a su persona. Desconoce si ante los constantes reclamos de don Michael Arratia Trujillo, la constructora pintó y selló el techo del departamento a modo de solución temporal a las fallas estructurales del departamento. Desconoce si hasta el día de hoy Inmobiliaria Puerto Nuevo III Limitada, no ha dado ninguna solución definitiva al propietario don Michael Alexander Arratia ante estos problemas y fallas estructurales que presenta hasta el día de hoy el departamento adquirido; pero no hay fallas estructurales en ese edificio, ninguna. En el informe que señaló anteriormente, las fallas a que se refiere es una junta de dilatación de la losa del primer subterráneo. Y usted me habla del piso 17, es decir no hay relación alguna. Desconoce absolutamente si Inmobiliaria Puerto Nuevo III Limitada, indicó en su momento al propietario afectado que hiciera los arreglos pertinentes en su departamento por concepto de fallas e inundaciones del mismo y que luego este dinero se le reembolsaría. Desconoce si se ha reembolsado dinero alguno por las reparaciones realizadas en el departamento objeto de este juicio. En cuanto a con qué seguro de construcción cuenta la inmobiliaria que representa, expresa que no hay ningún seguro. Los seguros son durante



el periodo de construcción, y eso ocurrió hace diez años. Preguntado para que señale el nombre y empresa del seguro, indica que el seguro se llama todo riesgo de construcción, que se entenderá que después de diez años no recuerda qué compañía era. Este seguro lo toma la empresa constructora en favor de la inmobiliaria y dura lo que dura el periodo de construcción, por lo que antes de comenzar las excavaciones el seguro está siguiendo, y el día de la recepción final, el seguro expira. Por lo tanto, desde el año 2009 no hay seguro de la inmobiliaria Nuevo Puerto III. Desconoce si se ha siniestrado esa póliza de seguros por desperfectos en la construcción; y si eventualmente se ocupó la póliza que existía que se llama todo riesgo de construcción, puede haber sido por algún accidente de un trabajador, pero no por el desperfecto del edificio, no hay póliza alguna desde el año 2009, cuando se terminó la construcción. En cuanto a qué desperfectos estructurales se ha siniestrado la póliza, señala que ninguno, lo desconoce, no hay póliza. La empresa constructora con la que se edificó el inmueble objeto de este juicio es Constructora Alborada. Desconoce qué reclamos han tenido que responder respecto a los desperfectos sufridos en la construcción. En cuanto a la fecha de la recepción definitiva de las obras, dice que el año 2009, la fecha precisa no la conoce. Desconoce cuántas rectificaciones debió ingresar a la Dirección de Obras Municipales respectiva, a efectos de que se emitiera la recepción total y definitiva de las obras. Desconoce absolutamente el presupuesto aproximado de las mejoras, reparaciones, y remodelación, que tuvo que costear la sociedad que representa durante los ocho años siguientes a la recepción definitiva de las obras. Desconoce si el departamento-unidad de Michael Arratia, se llueve y tiene goteras cada vez que precipita agua lluvia. Desconoce si a la fecha de esta respuesta, se desconoce el motivo constructivo en virtud del cual, se producen filtraciones en el último piso del edificio en cuestión. No recuerda el monto que pagó en efectivo don Michael Arratia por su unidad. No tiene idea del valor actual de dicha unidad. Desconoce si en el libro de reclamos de la administración del edificio, constan más de diez reclamos y escrituración de los mismos, producto de la mala construcción del edificio. Ninguna unidad del edificio (departamentos, bodegas y estacionamientos), se mantienen en propiedad de la sociedad demandada; es un edificio que se terminó de vender hace diez años. Desconoce por qué no ha dado respuesta a las reclamaciones de don Michael Arratia; porque hay un encargado de posventa, que atiende esas materias, y ellos vendieron hace diez años este edificio, no tiene nada que ver con ello, trajeron a la persona equivocada. Preguntado para que señale si lo desconoce porque nunca le han comunicado de dicho requerimiento o porque habiéndole comunicado dicho requerimiento nunca señaló respuesta, expresa, porque lo maneja postventa de la constructora. Las direcciones que ha tenido la sociedad que representa durante los últimos cinco años en la ciudad de Viña del Mar son Edmundo Eluchan 612, Reñaca, y antes puede haber sido 2 Norte esquina 5 oriente, oficina 63, todos Viña del Mar; no sabe si pudo haber otra, pero no cree.





Preguntado sobre en cuántas oportunidades luego de la recepción definitiva de las obras se ha apersonado al edificio en cuestión, dice recordar haber ido después del terremoto de febrero del 2010, y constataron que el edificio no tuvo ningún daño estructural, fue con el ingeniero calculista. Y la otra vez que recuerda haber estado ahí, fue hace tres meses atrás cuando les llegó esta demanda y llevó al abogado aquí presente don Alejandro, para que lo conociera, recorriéndolo completamente, subieron por el ascensor hasta el último piso, en una terraza que hay arriba, y lo que le llamó la atención es el muy buen estado de conservación y mantenimiento que vieron. La terraza no recuerda si está en el piso 18 o 19. En cuanto al motivo de dichas visitas, indica que una, a ver con mucho gusto y alegría que después del terremoto no pasó nada, saliendo tremendamente satisfecho, y la segunda vez que recuerda, fue cuando llevó a don Alejandro. Su dirección de correo electrónico es [vml@mialborada.cl](mailto:vml@mialborada.cl). Preguntado para que señale cuáles son las direcciones de correo electrónico que tiene desde el año 2009 a la fecha, expresa que aparte de la ya señalada, tiene una antigua que es [vimart@constalborada.cl](mailto:vimart@constalborada.cl), que ya no la ocupa. Actualmente ningún proyecto que pertenece a la sociedad que representa se encuentra en progreso. Desconoce absolutamente si después de haberse informado al propietario que la inmobiliaria se haría cargo de las fallas que presentaba el departamento, se desconoció dicha afirmación, indicando que debía ser el propietario el que se hiciera cargo de los arreglos. Desconoce si la sociedad que representa ha realizado cuatro reparaciones al techo y último piso del edificio en cuestión. Desconoce los motivos por los cuales se han efectuado esas reparaciones. Don Juan Pablo Cienfuegos ha estado a cargo de dichas reparaciones. No tiene idea el monto aproximado de dichas reparaciones. Preguntado para que señale si lo desconoce porque nunca le han comunicado de dicho requerimiento o porque habiéndoselo comunicado nunca señaló respuesta, ya que como representante legal debe firmar los cheques, responde que todas estas reparaciones la hace la constructora Alborada que es la que maneja la postventa. Él como inmobiliaria qué culpa tiene, qué tiene que ver él con la reparación del techo. No tiene ningún cheque que firmar, ni ha firmado ningún cheque para ningún hojalatero. En cuanto a si luego de esas reparaciones ha ingresado a la unidad de don Michael Arratia, señala que jamás ha ingresado a la unidad de Michael Arratia. El departamento dentro de la empresa que se encuentra a cargo de la recepción de los reclamos es el departamento de posventa. La sociedad que representa no ha sido demandada y/o condenada por desperfectos en la construcción. La sociedad que representa no ha sido condenada por el Servicio Nacional del Consumidor.

**Testimonial:** consistente en las declaraciones que constan, en el folio N° 76, de don Christian Fernando Rodríguez Salazar, don Wilfredo Fernando Gómez Córdova, don Claudio Marcelo Martínez Jara y doña Paola Inés Villouta Balboa, quienes, previamente juramentados y al tenor de la minuta de preguntas, del folio N° 44, expusieron.



El primer testigo, a la pregunta uno, señala que conoce a Michael Arratia por el tema de asesoría y a la parte demandada no la conoce, sí conoció el departamento. A la pregunta dos, expresa, que sí, se trata del tema hongos y humedad en el departamento, ubicado en Av. Alemania 5882, depto. 1706, Edificio Costa Mirador, Valparaíso. A la pregunta tres, se remite a respuestas anteriores, sí lo conoce. A la pregunta cuatro, indica que conoció el departamento porque en una oportunidad Michael Arratia lo llevó a verlo, para hacerle a él una evaluación de salud. A la pregunta cinco, dice que lo ignora. A la pregunta seis, indica que no sabe precio ni forma de pago. No sabe si el precio de compra fue pagado en parte con un subsidio habitacional. A la pregunta siete, señala que sí lo sabe; efectivamente él trabajó en España y también con dinero que allí obtuvo lo invirtió en esta compra. A la pregunta ocho, dice que no lo sabe. A la pregunta nueve, señala que se percató que en la oportunidad que concurrió al departamento constató la existencia de hongos, humedad, mal olor. A la pregunta diez, indica que aumenta la humedad, se pasa el agua por los muros y por los marcos de ventanas. A la pregunta once, señala que una de las fallas es que el departamento no puede ser arrendado ni puede ser habitado, con lo cual no se puede generar el fin de la compra, que era su arrendamiento. A la pregunta doce, expresa que el Sr. Michael Arratia tuvo una depresión ya que no sabía cómo enfrentar esta problemática. El sr. Arratia sufrió perjuicios económicos por estos daños, concretamente no poder arrendar el departamento. A la pregunta trece, dice que sí, así fue, lo que le consta porque al ir al departamento constató que estaba inhabitable. Él concurrió a ese departamento a fines del año 2016. A la pregunta catorce, dice que no lo sabe. A la pregunta quince, no lo sabe. A la pregunta dieciséis, no lo sabe. A la pregunta diecisiete, no lo sabe. No sabe si la comunidad o el demandante tiene contratado algún tipo de seguro, respecto al departamento. A la pregunta dieciocho, dice que no lo sabe. A la pregunta diecinueve, no lo sabe. A la pregunta veinte, señala que ha ido una sola vez cuando visitó al Sr. Arratia y constató en esa visita que el departamento no estaba apto para vivir en él. Repreguntado por qué considera no apto para vivir a ese departamento, en específico, expresa que por estar con humedad, hongos, polvillo del hongo en el ambiente, no estaba para vivir. A la pregunta veintiuno, no lo sabe. No sabe si el departamento actualmente se encuentra dado en arrendamiento. A la pregunta veintidós, expresa que no lo sabe. A la pregunta veintitrés, dice que no lo sabe, porque no ha ido.

El segundo testigo, a la pregunta uno, señala que solamente conoce a Michael Arratia porque le arrendó su departamento, ubicado en esta ciudad, en calle Av. Alemania 5882, depto. 1706. A la pregunta dos, indica que lo supo por intermedio de Michael Arratia, quien le pidió que testificara debido a que él fue testigo ocular de todo lo ocurrido o que pasa en ese departamento. A la pregunta cinco, le parece que fue hace nueve a diez años atrás. A la pregunta seis, fue en efectivo y de contado y le parece



recordar que el precio fue de 1.254 U.F. e ignora si hubo parte de precio con un subsidio habitacional. A la pregunta siete, expresa que sí trabajó en España y con esos dineros obtenidos allá hizo esta compra. A la pregunta ocho, dice que sí lo sabe, porque cuando arrendó el depto. Michael Arratia le advirtió de sus defectos y fueron desde un comienzo. A la pregunta nueve, los daños que apreció en su permanencia allí, fueron: en la pieza principal o dormitorio había goteras, que caían al centro de la cama y una gotera se arrastraba por el cielo hacia la pared, lo cual la mojaba, ensuciaba y hacía poza en el piso; en el baño se formaba mucha humedad sólo por efecto de aguas externas, y la techumbre del dormitorio referido al mejorar el clima estaba manchado de negro; básicamente esos son los defectos y además haber él sufrido mojadura en sus cosas. Dejó constancia en el libro de bitácora de la conserjería o administración de esos daños, y grabó videos de lo que le pasó y que entregó al Sr. Arratia. No obtuvo ninguna respuesta de la inmobiliaria. A la pregunta once, señala que la gravedad de los daños los estima muy seria, porque no se solucionan y no pudo vivir nada más que dos meses allí. En cuanto a si, de acuerdo a su experiencia de vida en ese departamento, éste está en condiciones de volver a ser arrendado, expresa que mientras no se solucionen los problemas informados y que él sufrió, este departamento no podrá ser arrendado. A la pregunta doce, los perjuicios que tiene el Sr. Arratia es que no puede arrendar ese departamento. Cuando le hizo entrega del departamento a los dos meses de usarlo, el Sr. Arratia le comentó que estaba con “una depresión” por esa situación. Los perjuicios señalados dicen relación directamente con un tema económico y de salud, efectivamente el perjuicio por no arrendar es económico, y sí, además el gasto de tratar su depresión es otro daño económico. El Sr. Arratia estuvo sometido a tratamiento psicológico debido a esa depresión, lo que le consta porque él así se lo comentó. A la pregunta trece, indica que sí, le consta que él fue a vivir a ese departamento con su familia, pero sabe también que por los hechos descritos no pudo seguir viviendo allí. Lo que no sabe es en cuál año ocurrió esto. A la pregunta catorce, señala que sí, le consta es así, y le consta porque el propio Sr. Arratia le informó que los arrendatarios anteriores a él, se habían ido precisamente por las razones expuestas. En cuanto a si conversó con cada uno de los arrendatarios anteriores a él, expresa que sí, él alcanzó a conversar con una arrendataria, una colombiana, quien le comentó lo que sucedía en el departamento. A la pregunta quince, señala que cuando él hizo el denuncia y le informó a don Michael, él le informó que a él le habían hecho promesas de arreglos, que nunca se hicieron, se refiere hasta cuando él vivió allí. Ignora si con posterioridad se arreglaran los problemas. A la pregunta dieciséis, dice que lo ignora. A la pregunta diecisiete, indica que el Sr. Arratia le comentó que debió cambiar a su costo el piso flotante del departamento, porque se había levantado; le parece que parte del costo fue por un seguro del departamento, el resto fue su costo. Ignora otras reparaciones. A la pregunta dieciocho, expresa que cree que no le ha devuelto nada. A la pregunta



diecinueve, dice que sí, así fue, ya que en una oportunidad hicieron una reparación “tipo parche”, pero los daños siguen igual. A la pregunta veinte, señala que no está apto para vivir, porque es mucha la humedad que hay ahí, ese fue el gran motivo por el cual se tuvo que ir de ese departamento. Considera que esa humedad puede llegar a ser peligrosa para la salud de los usuarios. A la pregunta veintiuno, dice que no lo sabe, cree que fue el último. A la pregunta veintidós, indica tener entendido que no los ha habido. A la pregunta veintitrés, dice que hasta el día 30 de septiembre del 2.018, hace un mes aún el departamento se encontraba mojado con filtraciones y humedad, ignora si en este mes se hicieron reparaciones.

El tercer testigo, a la pregunta uno, señala que sólo conoce a don Michael Arratia, a raíz del informe que le solicitó, a la otra parte no la conoce. A la pregunta dos, dice que a raíz del informe pedido, se enteró que el Sr. Arratia había hecho o estaba haciendo esta demanda. A la pregunta tres, dice que sí lo conoce, en razón de la inspección técnica que realizó para emitir su informe. A la pregunta cinco, señala que según él mismo le informó, le parece fue en el año 2.010. A la pregunta seis, indica que según recuerda el valor fue de alrededor de 1.300 U.F. El Sr. Arratia le informó que pagó de contado, en efectivo. Ignora si hubo en la compraventa aporte de subsidio habitacional. A la pregunta siete, dice saber que el sr. Arratia estuvo trabajando en España y le comentó que con el dinero ganado allá en parte hizo esta operación de compraventa del departamento. A la pregunta ocho, indica que el Sr. Arratia le informó que los desperfectos los notó el primer invierno que vivió en el departamento. A la pregunta nueve, señala que está mal empleado el material que se usó en la construcción de la cubierta del techo, y en base a eso no tiene la flexibilidad adecuada para el tipo de diseño que tiene la cubierta, lo que causó el quiebre de la cubierta, producto de la curvatura que se le dio, lo que significó que esa misma cubierta quedó expuesta a la corrosión y generó abertura en el quiebre que permitieron el ingreso de aguas lluvias desde el exterior al interior del departamento, y lo otro afectado fueron los traslapes y sellos de la misma cubierta, no son los adecuados o no fueron ejecutados correctamente para impedir ese quiebre y consiguiente traspaso del agua, perdiendo la impermeabilidad de la cubierta. Lo anterior llevó a que esas aguas se estancaran en el departamento, en la habitación, corría el agua por los cielos, paredes y piso. Deja constancia que estos escurrimientos no son producto de pequeños orificios que generan goteras, estos eran perforaciones mayores que generaron escurrimiento de aguas en mayor volumen, lo que significó humedad en cielos, pisos y muros, hongos, en cielos pisos y muros, mal olor; todo esto dañó los materiales cielos, muros y piso del departamento. En definitiva esto generó una mala calidad de vida para los usuarios. A la pregunta diez, expresa que ocurre escurrimiento de aguas en el interior del departamento, en cielos y muros, depositándose el agua en el piso, dañando con ello los pavimentos de terminación, en este caso piso flotante, guardapolvos y junquillos y en los muros de yeso y cartón



(volcanita) dañándolos. Además el escurrimiento de agua sobre el cielo generó daños consistentes en corrosión en la estructura de acero de la techumbre, con el resultado de mala vida para los usuarios. A la pregunta once, indica se remite a lo ya declarado. A la pregunta doce, señala que sí, se produjeron daños varios: el primero que considera es el daño psicológico o de malestar por no obtener el beneficio pretendido por la compra, también cree que hay daño económico al no poder vivir ahí, no poder arrendar la propiedad, deber arrendar otra propiedad para vivir y otros daños o gastos adicionales por lo anterior. Un daño que conoce es que el sr. Arratia le comentó que tuvo que reemplazar el piso flotante con guardapolvos y junquillos. El costo de cambio de piso según su experticia como arquitecto fue de un monto de \$600.000 (seiscientos mil pesos) más o menos; valor de su informe pericial 3.5 U.F. Sabe que don Michael Arratia tuvo depresión a raíz de los daños sufridos en el inmueble, ello le consta porque en la visita que hizo al departamento notó esa situación; que por lo demás a cualquier persona que sufre una perturbación de esta naturaleza la causa depresión, hasta incluso en la compra de un celular que no sale bueno. A la pregunta trece, dice que sí, así fue, lo sabe porque el mismo sr. Arratia le comentó lo que le había pasado. A la pregunta catorce, indica que sí, es así, y debido a los mismos inconvenientes que ha informado. En cuanto a si las razones del abandono del inmueble por parte de los arrendatarios son la existencia de humedad, hongos y filtraciones existentes en el departamento, expresa que sí, esas son las razones, no conoce otras, sólo la inhabilitación del departamento. A la pregunta quince, expresa que le comentó que en un momento al principio de aparecer los defectos fueron a hacer algunas reparaciones interiores como pinturas y empastado, trabajos que no solucionaron el problema, que como ya informó viene del exterior. A la pregunta dieciséis, dice que no está informado de ello. A la pregunta diecisiete, indica que no sabe el total gastado, sólo le consta lo que dijo en cuanto al piso flotante. En cuanto a si sabe de la existencia de algún tipo de seguro por parte de la comunidad o del demandante respecto del departamento, expresa que no tiene esa información, de ninguna de las dos partes consultadas. A la pregunta dieciocho, señala que sí, le consta por información del propio sr. Arratia que la comunidad o la inmobiliaria, no sabe cuál, le habían devuelto parte del gasto de reposición del piso flotante. En cuanto a si sabe que esa devolución fue hecha por el seguro, expresa no saber el origen del dinero devuelto. A la pregunta veinte, señala que en condiciones de invierno es imposible vivir ahí. En las otras estaciones del año subsisten problemas de humedad y hongos, y no es el mejor lugar para vivir en él, en esos meses. A la pregunta veintiuno, dice que no lo sabe. A la pregunta veintidós, no lo sabe. A la pregunta veintitrés, señala que por lo que le comentó don Michael Arratia, se mantienen esas condiciones.

El cuarto testigo, a la pregunta uno, señala que conoce al sr. Arratia, en razón de su trabajo, la otra parte sabe que es una inmobiliaria, cuyo nombre no sabe. A la pregunta dos, expresa, porque vio la página pjud. Y





saber desde hace tiempo los problemas existentes. A la pregunta tres, dice que sí conoce físicamente el departamento ubicado en Av. Alemania 5882, piso 17, departamento 1706, de esta ciudad. A la pregunta cuatro, señala que años atrás, cuando comenzaron los problemas, años 2013 o 2014, estando el Sr. Arratia en España, le pidió ir a su departamento para recibir a un contratista que lo iba a inspeccionar por los daños. A la pregunta cinco, indica que fue antes del 2010, pero no sabe fecha ni época. A la pregunta seis, señala que fue de \$30.000.000 (treinta millones de pesos) pagado de contado e ignora si el Sr. Arratia usó algún subsidio habitacional. A la pregunta siete, indica que sí, así fue, le consta por su trabajo y él se lo comentó. A la pregunta ocho, dice que en el invierno del año 2011. A la pregunta nueve, señala que se pasó el agua completamente por paredes y piso, y el arrendatario que había en ese momento, una dama, se fue de inmediato. Se levantó el piso, se llenó de hongos. En cuanto a en qué consisten los daños estructurales o defectos, como no es técnico no los sabe, sólo vio las consecuencias. A la pregunta diez, dice que se entra agua por los ventanales y cae agua por el techo. Preguntada si inunda el departamento en el invierno, expresa que completamente. Se llena de hongos en invierno, en paredes de baño, habitación principal y cocina. En el resto del año no hay hongos y humedad, porque no hay humedad y se ha secado el ambiente. A la pregunta once, entiende que se trata de fallas importantes, porque la inmobiliaria dos veces trató de hacer arreglos y se volvió a filtrar las aguas y así ocurre cada invierno. A la pregunta doce, señala que en principio el departamento fue comprado para renta, porque así se lo comentó el mismo sr. Arratia e hizo el primer contrato de arriendo; luego pasado un tiempo el propio sr. Arratia intentó vivir con su familia en su departamento, y también tuvo que salir a la primera lluvia porque se le mojó la cama, la cuna de la guaguüita, la ropa, etc. Económicamente como ella ve las rentas y su contabilidad le consta que dejó de percibir rentas por este bien raíz. Asimismo conoció de problemas psicológicos y de depresión que sufrió el Sr. Arratia, lo que le consta porque llegaban a su poder las boletas de honorarios de médico sicólogo por atenciones al Sr. Arratia. A la pregunta trece, indica se remite a lo que antes dijo. A la pregunta catorce, expresa que todos los arrendatarios, sin excepción, han abandonado el departamento por los motivos dichos de humedad, agua, hongos, etc.. Todo lo anterior le consta porque ella es quien ha debido hacer como contadora, los finiquitos o finalizaciones de esos contratos. A la pregunta quince, indica saber que en dos ocasiones mandaron personal a revisar y hacer arreglos, los de techo porque de ahí provienen los problemas de este departamento. Esas reparaciones realizadas por la inmobiliaria no resultaron efectivas, no se solucionó el problema, lo que le consta porque luego de las reparaciones se volvía a arrendar el departamento hasta la primera lluvia, en la cual se inundaba nuevamente y los arrendatarios se retiraban A la pregunta dieciséis, dice que lo ignora. A la pregunta diecisiete, indica que sí le consta que ha hecho arreglos, pero ignora el monto, sí tiene facturas y boleta por



compra de materiales, pero no tiene cifra en mente. Uno de esos arreglos consistió en el cambio de piso del departamento, fue porque la persona que realizó las medidas para la cantidad de piso flotante lo hizo con ella, ella lo acompañó al departamento y se cambió el piso flotante, ignora monto total de la operación, sí tiene boletas y facturas por los materiales de esta reparación o cambio. En cuanto a si el propio Sr. Arratia o la comunidad mantiene seguro de este departamento, expresa que sí lo sabe, efectivamente él, hizo uso de un seguro de él para esa reparación; pero asimismo sabe que posteriormente tuvo problemas con la cía. de seguros por que reiteró o trató de reiterar el uso del seguro. Ignora el tipo de seguro que el Sr. Arratia tiene o tenía, ya que ella no pagaba o paga las primas respectivas. Ignora si en la actualidad a esta fecha el seguro que mantenía o mantiene el Sr. Arratia respecto al departamento está en función. En cuanto a si ese seguro fue ocupado o requerida la cía. respectiva por el Sr. Arratia, cada vez que hizo alguna reparación, expresa que le consta que el Sr. Arratia hizo uso de este seguro por una primera vez, lo que sabe porque posteriormente lo acompañé al banco a hablar con la ejecutiva respectiva porque el seguro le presentaba problemas de rechazo de pagar el riesgo, por lo reiterado de pedir pago de riesgo por el mismo problema, cubrepiso. A la pregunta dieciocho, dice que no, le consta que la inmobiliaria no ha reembolsado ningún gasto o dinero al Sr. Arratia. A la pregunta diecinueve, dice se remite a lo ya dicho en sus respuestas anteriores. A la pregunta veinte, indica que normalmente no está en uso, no se arrienda por los problemas dichos. A la pregunta veintiuno, dice que no se acuerda. A la pregunta veintidós, indica que sí hay interesados, pero en la propia conserjería se les informa de las malas condiciones del departamento. A la pregunta veintitrés, expresa que sí, sabe que para las fiestas patrias se volvió a mojar y anoche debe haber ocurrido lo mismo.

**DÉCIMO CUARTO:** Que, la parte demandada rindió la siguiente prueba:

**Documental:** en las carpetas digitales de los folios N° 55 y N° 81, consta copia simple de certificado de recepción definitiva de obras de edificación N° 124, de fecha 09 de septiembre de 2009, de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Valparaíso.

**Oficio:** en el folio N° 115, consta el oficio, de fecha 17 de diciembre de 2018, de Banco Estado.

**Testimonial:** consistente en las declaraciones que constan, en el folio N° 98, de don Eduardo Quevedo Ferrando y don Juan Pablo Cienfuegos Alegría, quienes, previamente juramentados y al tenor de la minuta de preguntas, del folio N° 54, expusieron.

El primer testigo, a la pregunta uno, señala que sí, lo conoce, es el arquitecto del proyecto en cuestión. El proyecto Costa Mirador, Edificio de Inmobiliaria Nuevo Puerto III. A la pregunta dos, expresa que sí, correcto lo conoce. Conoce el edificio completo. A la pregunta tres, indica que fue el arquitecto del proyecto. Ha visitado el edificio después del terremoto del 27



de febrero del 2010. Para revisar y constatar si el edificio tenía daños estructurales. Efectuada la investigación concluye que no tenía daños estructurales. Hace notar que esta revisión no es cumplimiento a ninguna normativa, sino que solamente como inquietud personal. Segundo, le tocó visitar el edificio por el tema de la causa de esta demandada para evaluar técnicamente los daños producidos. Donde básicamente no corresponden a fallas estructurales, sino más bien a filtraciones de una mala mantención de la techumbre. A la pregunta diez, dice que personalmente no ha estado en el departamento del Sr Arratia, pero en general el edificio no presenta problemas estructurales. Lo que pudo observar en un departamento vecino, corresponden a fallas de la techumbre por problemas de filtraciones, producto de una mala mantención de la membrana de techumbre. La membrana de techumbre no es parte de la estructura soportante del edificio.

El segundo testigo, a la pregunta uno, señala que conoce a la Inmobiliaria y alguno de los socios. Estuvo en contacto hace años con la otra parte, el Sr Arratia. Esto debido a que en la empresa en la cual se desempeña ven el tema de la post venta a esta inmobiliaria, por lo que les llegó una solicitud de reclamo del demandante. Este reclamo se fundamentaba por una gotera en el dormitorio. A raíz de esto tuvo que visitar el departamento, revisó la cubierta de hojalatería. Le hicieron unos trabajos de sello. El departamento se encontraba habitado, fue recibido por la Sra. del Sr Arratia. Esto fue aproximadamente hace unos tres años a la fecha. A la pregunta dos, señala que sí, lo conoce. Se remite a lo indicado en la respuesta anterior. A la pregunta tres, expresa, porque tuvo que visitar el edificio y el departamento por el reclamo que se hizo, en virtud de su trabajo. La empresa en la que se desempeña, Albo Gestión, ella es la encargada de la post venta. A la pregunta diez, señala que no ha presentado falla estructurante. La filtración de agua viene de la cubierta de hojalatería, esa cubierta no es una estructura soportante, porque no soporta otra estructura, es la última capa para la lluvia.

**DÉCIMO QUINTO:** Que, es un hecho no discutido entre las partes, en este juicio, que, la demandada, como vendedora, y el actor, como comprador, celebraron un contrato de compraventa, respecto del departamento N° 1706, Edificio Costa Mirador, Valparaíso, con fecha 23 de noviembre de 2009.

**DÉCIMO SEXTO:** Que, el demandante ha incoado una acción indemnizatoria en contra de la demandada, en su calidad de propietario primer vendedor, de conformidad al artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En efecto, el inciso 1° del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, dispone que: *“[e]l 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 ... ”.*

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que, la parte demandada, en primer lugar, alega la prescripción extintiva de la acción incoada por la parte demandante, fundada en que los defectos de que adolecería el inmueble generan acciones que, a la fecha de la notificación de la demanda, se encuentran prescritas, de conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y a las reglas generales del Código Civil.

Pues bien, según aparece del mérito del libelo pretensor, la acción que ha intentado la parte demandante es aquella que deriva de fallas o defectos que afectan la estructura soportante de un inmueble, la cual, de acuerdo al N° 1 del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, prescribe en el plazo de diez años, contado desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.

De acuerdo a lo señalado por la propia demandada, la recepción definitiva de la obra en comento se produjo el 09 de septiembre de 2009, lo cual, además, se encuentra ratificado por la documentación acompañada en autos. La demanda fue notificada el 03 de julio del año 2018, esto es, antes del transcurso del plazo de 10 años que establece el N° 1 del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

La demandada, al oponer la excepción de prescripción, reconoce lo reseñado precedentemente. Sin embargo, el fundamento de su defensa es que las características de los defectos de construcción que se indican en la demanda no son estructurales y, por tanto, la acción indemnizatoria prescribe en el plazo de cinco años, desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.

Sobre el particular cabe tener presente que la acción incoada por el actor fue individualizada expresamente como aquella que emana de fallas o defectos que afectan la estructura soportante de un inmueble y, además, se indicó que su fundamento está en el N° 1 del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Consecuentemente, el plazo de prescripción a que está sometida la acción es el de 10 años.

Si los defectos del inmueble no son estructurales, como alega la demandada, la acción deberá ser rechazada por no cumplir con su supuesto de hecho. Pero ello no modifica la naturaleza jurídica de la acción entablada y, por tanto, hace improcedente aplicarle un plazo de prescripción que le es ajeno.

Por lo discurrido, se procederá a rechazar la excepción de prescripción opuesta por la demandada del modo que se dirá en lo resolutivo.

**DÉCIMO OCTAVO:** Que, enseguida, corresponde determinar si concurre la responsabilidad de la demandada, conforme al artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, citado, en lo pertinente, en el considerando décimo sexto de este fallo. En particular, el actor solicita una



indemnización por fallas o defectos que habrían afectado a la estructura soportante del inmueble, de acuerdo al N° 1 del precepto legal precitado.

De conformidad al artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, “[e]lemento de estructura es todo elemento resistente u orgánico de una construcción, como cimientos, muros soportantes, suelos, pilares, techumbres, torres y otros análogos”.

El actor, en su libelo pretensor, afirma que las fallas o defectos del inmueble de marras han afectado sus paredes, muros, tabiques, enchufes y conexiones, techumbres, canaletas de aguas lluvias y el “cielo americano”. Sin perjuicio de las pruebas que se han rendido en este arbitrio, los enchufes y conexiones, por definición, se alejan del concepto contenido en la ordenanza. Sobre el resto, habrá que ponderar si los menoscabos fueron probados y, luego, si ellos afectaron elementos estructurales de la construcción del inmueble.

La parte demandante aportó la declaración de cuatro testigos y la demandada la exposición de dos. La testifical de cada litigante básicamente ratifica sus argumentos, esto es, en el caso de los actores que las fallas afectan aspectos estructurales del inmueble y, respecto de la demandada que las falencias son menores y que no significan detrimento a elementos estructurales. El tercer testigo de la demandante señaló haber realizado un informe sobre la situación de construcción del inmueble y entregó una versión completa de lo que observó en su inspección. El resto de los testimonios, sin perjuicio de las diferencias cuantitativas, tienen un mérito cualitativo similar.

La prueba que mayor virtud demostrativa se rindió en el juicio fue el informe pericial rendido por la demandante, elaborado por el ingeniero constructor civil, don Claudio Bresky Layera, quien realizó su labor inspectiva en compañía de los abogados de las partes. De acuerdo al informe, el experto conoció el inmueble, su entorno inmediato, los recintos sobre él y una de las fachadas. Además de la visita en detalle del departamento *sub lite*, el perito revisó los planos respectivos.

Pues bien, en el dictamen pericial se señala que existen deterioros en el inmueble que no son imputables al demandante que fueron identificados y valorados de manera específica, tanto los trabajos ya realizados como los que se requieren para completar la reparación total. En cuanto a los elementos de la propiedad raíz que fueron dañados, el perito concluyó que son de naturaleza estructural, tales como las losas, vigas y pilares. Además, se estableció que hasta la actualidad el inmueble de autos está siendo afectado en su estructura.

El informe pericial está adecuadamente argumentado, acompañado de algunas fotografías y relacionado con los planos respectivos. La justificación de cada una de sus conclusiones se apoya en antecedentes constatados de manera personal por el experto y la cuantificación económica de cada uno de los rubros es pormenorizada. Las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia llevan a este sentenciador a dar credibilidad a la prueba pericial





rendida, ya que está apoyado con otros medios de prueba, referidos en el informe.

Así las cosas, analizando el peritaje conforme al sistema de la sana crítica, se tendrá por comprobado que el inmueble de propiedad del demandante sufrió un daño estructural imputable a la parte demandada, de acuerdo a la descripción normativa contenida en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

**DÉCIMO NOVENO:** Que, a partir del mismo informe pericial es posible establecer la relación de causalidad entre los daños estructurales imputados a la demandada y la indemnización peticionada en la demanda.

**VIGÉSIMO:** Que, el demandante pretende la indemnización del daño emergente, el lucro cesante y el daño moral.

En cuanto al daño emergente, según el libelo pretensor consistiría en el valor de los trabajos de reparación realizados y el costo de inversión del inmueble que no ha podido ser utilizado.

Respecto a este rubro, el informe pericial hace una cuantificación pecuniaria de la afectación patrimonial del inmueble. El mismo informe es suficiente para descartar el llamado costo de inversión, pues no da cuenta de una pérdida total del bien en comento, sino sólo un detrimento parcial y reparable mediante ciertos trabajos específicos. Todo el daño emergente fue valorizado por el perito en la suma total de \$1.702.057 (un millón setecientos dos mil cincuenta y siete pesos), lo que incluye el costo de las reparaciones ya practicadas como aquellas que se requieren a futuro para lograr el arreglo completo del inmueble. Encontrándose justificados los daños en su totalidad y su valoración pecuniaria, a través del peritaje, al cual, de acuerdo a las reglas de la sana crítica, se le reconocerá plena virtud demostrativa, se accederá a este capítulo indemnizatorio por dicho monto del modo que se dirá en lo resolutivo.

En segundo término el actor pide la indemnización del lucro cesante, que consistiría en el valor del uso y goce del inmueble de autos.

Según aparece del mérito de autos, el demandante adjuntó copias de contratos de arrendamiento y los testigos también dieron cuenta que producto de los desperfectos el inmueble no pudo ser arrendado pues estaba inhabitable. Sin perjuicio de ello, el demandante no aportó prueba directa, concreta y precisa que sirviera para establecer los elementos necesarios para determinar la existencia y monto de la pérdida económica cuya reparación pide el demandante. Consecuentemente, se denegará esta pretensión.

En relación al daño moral, el actor sostiene que los daños en el inmueble le provocaron sentimientos de angustia y estrés que afectaron su vida personal y familiar.

El demandante aportó una serie de boletas electrónicas emitidas por don César Eugenio Riveros Osorio, psicólogo perito judicial. Estos instrumentos no fueron ratificados por quien aparece emitiéndolos y, en todo caso, no dan cuenta del motivo y resultado de las atenciones psicológicas, por lo que no se les podrá otorgar valor de prueba.



Sin embargo, los cuatro testigos presentados por el actor ratificaron que este último sufrió en sus sentimientos debido a la frustración que le provocó los constantes defectos que sufrió el inmueble de autos. Las declaraciones son contestes y verídicas, ya que concuerdan tanto en el motivo del daño como su envergadura. Además, a partir de los hechos que se han constatado en este proceso, relativos al tipo de fallas constructivas de la propiedad raíz del actor, es posible colegir que soportarlas por un tiempo prolongado y hasta durante el curso de este juicio, han provocado un menoscabo espiritual en el demandante. De guisa, con el mérito de los elementos de prueba aportados, se tendrá por acreditado que el actor padeció un daño moral que reviste gravedad y por un largo tiempo.

Aun cuando el daño extrapatrimonial no puede ser reparado en naturaleza, de manera de dejar a la víctima indemne, se tratará de fijar una indemnización que sea capaz de compensar el mal causado mediante una satisfacción equivalente. Es decir, se intentará de fijar una indemnización cuya cuantía se condiga con la dimensión del daño.

Teniendo en consideración todo lo expuesto y discurrido precedentemente, procurando proceder de acuerdo al mérito del proceso y, consecuentemente, con justicia, se procederá a fijar de manera prudencial la indemnización por daño extrapatrimonial, por un total de \$10.000.000 (diez millones de pesos). Las cifras deberán pagarse reajustadas, de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor, desde que este fallo se encuentre firme y ejecutoriado y el día del pago efectivo. En relación a los intereses, deberán agregarse los corrientes para operaciones reajustables, desde el mismo periodo que el indicado precedentemente.

**VIGÉSIMO PRIMERO:** Que, de acuerdo a lo razonado y concluido, se acogerá parcialmente la demanda del modo que se dirá en lo resolutivo.

**VIGÉSIMO SEGUNDO:** Que, el resto de la prueba, debidamente pormenorizada pero no analizada en lo particular, en nada altera lo concluido.

Por estas consideraciones y visto, además lo dispuesto en los artículos 1437 y siguientes, y 1698 y siguientes del Código Civil, los artículos 144, 160, 170, 342, 346, 384 y 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y el artículo 18 de la Ley general de Urbanismo y Construcciones, **se declara:**

**EN CUANTO A LAS TACHAS:**

1.- Que se rechaza la tacha formulada por la demandada, en el folio N° 76, en contra del testigo del demandante, don Claudio Marcelo Martínez Jara, sin costas.

2.- Que se rechaza la tacha formulada por la demandada, en el folio N° 76, en contra del testigo del demandante, doña Paola Inés Villouta Balboa, sin costas.

**EN CUANTO AL FONDO:**

1.- Que **se deniega** la excepción de prescripción extintiva opuesta por la parte demandada, en lo principal del folio N° 27, sin costas.



2.- Que **se acoge** la demanda presentada por don Michael Alexander Arratia Trujillo, en lo principal del folio N° 1, en contra de Sociedad Inmobiliaria Nuevo Puerto III Limitada, representada por don Vicente Martínez López y don Nelson Bravo González, todos ya individualizados, sólo en cuanto a que se condena a la demandada a pagar al actor las siguientes sumas: \$1.702.057 (un millón setecientos dos mil cincuenta y siete pesos), a título de daño emergente, y \$10.000.000 (diez millones de pesos), como indemnización por daño moral. Las cifras deberán pagarse reajustadas, de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor, desde que este fallo se encuentre firme y ejecutoriado y el día del pago efectivo. En relación a los intereses, deberán agregarse los corrientes para operaciones reajustables, desde el mismo periodo que el indicado precedentemente.

3.- Que se condena a la parte demandada al pago de las costas de la causa.

Regístrese, notifíquese y archívese, en su oportunidad.

**Rol N° 352-2018.**

Dictada por Luis Fernando García Díaz, Juez Titular.

Certifico que, en Valparaíso, a siete días del mes de agosto de dos mil diecinueve, notifiqué por el estado diario la resolución que antecede.

