



Antofagasta, a siete de julio de dos mil veintiuno.

**VISTOS:**

**EN CUANTO AL ABANDONO DE PROCEDIMIENTO:**

**PRIMERO:** Que se ha interpuesto recurso de apelación en contra de la resolución de trece de agosto de dos mil diecinueve, que rechazó el abandono de procedimiento porque el tribunal estimó que, en la especie, no se daban los presupuestos del artículo 152 del Código de Procedimiento Civil.

**SEGUNDO:** Que el citado artículo 152 del Código de Procedimiento Civil dispone: *"El procedimiento se entiende abandonado cuando todas las partes que figuran en el juicio han cesado en su prosecución durante seis meses, contados desde la fecha de la última resolución recaída en alguna gestión útil para dar curso progresivo a los autos."*

**TERCERO:** Que ahora bien, para el cómputo del plazo de seis meses que dispone la norma transcrita en el motivo anterior, resulta útil señalar que para efectos del artículo 20 del Código Civil el sentido natural y obvio de la palabra mes, según el Diccionario de la Lengua Española, es "el conjunto de días consecutivos desde uno señalado hasta otro de igual fecha en el mes siguiente."

Sobre esa base, cabe tener presente que los artículos 48 y 49 del Código citado, prescriben que los plazos de días, meses o años mencionados en las leyes, en los decretos del Presidente de la República, de los tribunales o juzgados, han de ser completos y corren hasta la medianoche del último día del plazo; además el primero y último día de



un plazo de meses o años deben tener un mismo número en los respectivos meses, pudiendo ser el plazo de un mes de 28, 29, 30 ó 31 días, y el plazo de un año de 365 ó 366 días, según los casos; y si el mes en que ha de principiar un plazo de meses o años consta de más días que el mes en que ha de terminar el plazo, y si el plazo corriere desde alguno de los días en que el primero de dichos meses excede al segundo, el último día del plazo será el último día de este segundo mes. Asimismo, cuando un acto debe ejecutarse en o dentro de cierto plazo, se entiende que vale si se ejecuta antes de la medianoche en que termina el último día del plazo; y cuando se exige que haya transcurrido un espacio de tiempo para que nazcan o expiren ciertos derechos, se entiende que tales derechos no nacen o expiran sino después de la medianoche en que termine el último día de dicho espacio de tiempo.

Por otra parte, también debe recordarse que la Excma. Corte Suprema ha dicho que por gestión útil debe entenderse toda presentación que tenga por objeto llevar a cabo cualquier trámite o diligencia del proceso que sirva para dar curso progresivo a los autos, impulsando el proceso hacia su conclusión.

**CUARTO:** Que asentado lo anterior, de la carpeta digital consta que con fecha 25 de enero de 2019 se dictó sentencia definitiva en la presente causa, como también que con fecha 02 de julio de 2019 la parte demandante se notificó expresamente de dicha sentencia y que el 03 de julio de 2019 el tribunal la tuvo por expresamente notificada del fallo, como se lee en los folios 280 y 281.

De la misma forma en los folios 284 a 287 aparece que todos los demandados fueron legalmente notificados de la sentencia definitiva con fecha 25 de julio de 2019.

Finalmente en folio 291 y con fecha 06 de agosto de



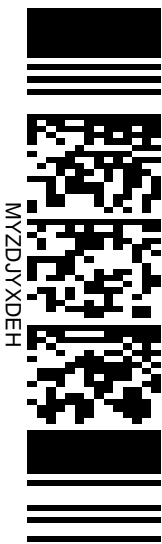
2019 consta que la demandada, Cuevas Constructora e Ingeniería Limitada, solicitó el abandono del procedimiento, fundado en que el plazo de seis meses que exige el artículo 152 del Código de Procedimiento Civil expiró el 24 de julio de 2019, fecha en que su parte no había sido notificada de la sentencia, pues desde la fecha de dictación de la sentencia -25 de enero de 2019-, no hubo gestiones útiles dado que la única que era procedente era la notificación de la sentencia, lo que no ocurrió.

**QUINTO:** Que de lo expuesto se colige que el plazo establecido en el artículo 152 del Código de Procedimiento Civil, comenzó a correr el día en que se dictó la sentencia definitiva en esta causa, esto es, el 25 de enero de 2019, y expiraba trascurridos seis meses a contar de esa fecha, vale decir, el 25 de julio de 2019, toda vez que al ser un plazo de meses, debía terminar en igual día al que se inició correspondiente al sexto mes.

En esas condiciones, el mencionado plazo sólo corrió hasta el 03 de julio de 2019, fecha en la que se dictó la resolución que se pronunció sobre la solicitud de la demandante, teniéndola por expresamente notificada de la sentencia.

**SEXTO:** Que lo antes reseñado implica que la resolución de 03 de julio de 2019, tiene la calidad de gestión útil para dar curso progresivo a los autos, desde que con ella la parte demandante se notificó de la sentencia definitiva, diligencia que inició a su respecto los plazos para interponer los recursos que la ley le franquea para impugnarla.

Pero hay más, todos los demandados fueron notificados con fecha 25 de julio de 2019, es decir, el último día del plazo de seis meses que exige el artículo 152 del



Código de Procedimiento Civil, entonces, también dicha diligencia constituye una gestión útil para llevar el procedimiento a su conclusión.

**SÉPTIMO:** Que en razón de lo expuesto, sólo cabe rechazar la incidencia de abandono de procedimiento, puesto que la demandante desplegó gestiones útiles para dar curso progresivo a la causa antes del cumplimiento del plazo de seis meses que exige la el artículo 152 del Código de Procedimiento Civil.

**EN CUANTO A LOS RECURSOS DE CASACIÓN:**

**OCTAVO:** Que la parte demandante interpuso recurso de casación en la forma en contra la sentencia definitiva dictada en este proceso alegando la causal establecida en el N° 5 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, en relación a lo prescrito en los artículos 170 N° 4 y 786 del mismo Código, porque los principales elementos probatorios de este juicio dada su materia están constituidos por las pericias científico-técnico, tres en concreto, que acompañó y que fueron emitidas por especialistas técnicos, como son RSM Ingenieros, ITEC Infraestructura y Servicios LTDA., y Lab-Aguasin; asimismo rindió prueba testimonial mediante la cual se ratificó cada una de las pericias referidas y se acompañó una serie de documentos que daban cuenta de su pretensión, sin embargo dichas probanzas no fueron apreciadas ni examinadas en la sentencia, guardando completo silencio sobre el análisis de los peritajes y omitiendo todo tipo de reflexión sobre la prueba que rindió su parte, lo que deja sin resolución la controversia respecto al agua potable, defectos estructurales del edificio, en los estacionamientos subterráneos, en la ejecución del proyecto sanitario, detalles en el piso flotante y la penetración de aguas subterráneas, tampoco explicita las razones para conceder el



monto que otorga título de daño moral, como también cuando acoge la excepción de incompetencia respecto de una de las demandadas, la tacha de una testigo deducida por la demandada o el rechazo de la objeción documental deducida por su parte.

Indica que el vicio denunciado causa perjuicio a su parte pues al no resolver la controversia le ha dejado en la indefensión absoluta, el que sólo es reparable con la invalidación del fallo.

Solicita se acoja su recurso, y en acto continuo y sin nueva vista, se dicte la sentencia que corresponda con arreglo a la ley, con costas.

**NOVENO:** Que por su parte la demandada Inmobiliaria Bicentenario dedujo recurso de casación en la forma contra el fallo de primer grado, basado en el vicio contemplado en el N° 5 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, ya que la sentencia fue pronunciada con omisión de los requisitos del N° 4 del artículo 170 del Código de Procedimiento Civil, las consideraciones de hecho o de derecho que sirven de fundamento a la sentencia, norma que debe complementarse con el Auto Acordado de la Corte Suprema sobre la forma de las sentencias, arguyendo que en este juicio se ventilan situaciones de naturaleza técnica y científica, por lo que debe considerarse especialmente los informes y testimonios realizados por expertos en cada uno de sus campos, los que su parte acompañó, además de variada documentación para demostrar el cumplimiento por su parte de las exigencias legales en el ámbito de la construcción; sin embargo el sentenciador no consideró la abundante prueba rendida conforme a los folios que menciona, lo que provocó que se tuviera por acreditada la existencia de daño emergente y daño moral respecto de todos los demandantes y lucro cesante respecto de la empresa demandante, sin la necesaria



apreciación de la prueba rendida ni el señalamiento de los fundamentos para aceptar o rechazar dicha prueba como el deterioro en las paredes y piso de los departamentos, sobre la calidad del agua potable, los pisos flotantes, desprendiéndose que se basaría en el informe pericial decretado como medida pare mejor resolver para determinar la procedencia de las indemnizaciones y su monto, mas no valora ni razona respecto a la prueba rendida por su parte.

Añade que la omisión en la que incurre la sentencia causa perjuicio patrimonial y extrapatrimonial a su parte, solo reparable con la invalidación del fallo, puesto que se tuvo por acreditados ciertos hechos, sin certeza de los medios de prueba a través de los que se les tuvo por establecidos, y en cuya virtud se otorgan indemnizaciones a título de daño emergente y daño moral, sin fundamentación a su respecto y además, se otorga a la empresa demandante indemnización por lucro cesante, sin debida fundamentación, finalmente se le condena en costas sin fundamentación pues la sentencia señala que su parte no fue totalmente vencida.

Pide se acoja su recurso, y en acto continuo y sin nueva vista, se dicte la sentencia que corresponda con arreglo a la ley, con expresa condenación en costas.

**DÉCIMO:** Que, a su turno, la demandada Cuevas Constructora e Ingeniería Limitada, incoó recurso de casación en la forma contra la sentencia de primera instancia, invocando la causal consagrada en el artículo 768 N°5 del Código de Procedimiento Civil, en relación con lo dispuesto en el artículo 170 N°4 y 5 del mismo cuerpo legal, y el Auto Acordado de la Corte Suprema de Justicia sobre forma de las sentencias de 1920, en sus consideraciones quinta, sexta, séptima, octava, novena y décima, toda vez que en la sentencia faltan las consideraciones de hecho y de derecho



que sirven de fundamento al fallo, pues desestima las excepciones dilatorias opuestas y acoge la demanda, sin razonar respecto a las alegaciones de su parte, especialmente en cuanto a que siendo una demanda con litisconsortes debía establecerse el régimen jurídico que correspondía a cada uno, a la constructora, al propietario primer vendedor y a los profesionales de ella, ni exponer consideraciones que legal o doctrinariamente que apoyen su decisión; tampoco respecto del fondo del asunto explica cómo llega a determinar que todos son responsables, si debía probarse la existencia de los daños y de quien eran responsabilidad y por qué, debiendo, además acreditarse la responsabilidad de su parte, más aun se establece que el daño en los pisos de los departamentos se debe a la inundación que sufrieron, la que no es imputable a su parte pues no se trata de un defecto constructivo sino que del uso correcto del sistema de agua potable y termos de las unidades, tampoco hay criterios lógicos que respondan a la prueba tasada respecto a las indemnizaciones concedidas.

Argumenta que el vicio reclamado provoca a su parte un perjuicio procesal que sólo puede ser enmendado por la vía de la invalidación del fallo, porque del análisis y conclusión eludidos depende no sólo la procedencia de acoger o rechazar la demanda, sino que de lo que su parte debería asumir conjunta o solidariamente.

Peticiona que conociendo del recurso, se deje sin efecto la sentencia en aquella parte que acoge la demanda principal y, acto seguido, dicte sentencia de reemplazo, que acoja las excepciones dilatorias y rechace la demanda principal, con costas.

**UNDÉCIMO:** Que como se aprecia de lo expuesto, todos los recurrentes fundan sus respectivos recursos de casación en la forma en la misma causal, esto es, aquella dispuesta en



el artículo 768 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, esto es, en haber sido pronunciada la sentencia con omisión de cualquiera de los requisitos enumerados en el artículo 170; que establece los requisitos que deben contener las sentencias definitivas de primera o de única instancia y las de segunda que modifiquen o revoquen en su parte dispositiva las de otros tribunales; la que todos aquellos fundan en el N° 4 de dicha norma, esto es, las consideraciones de hecho o de derecho que sirven de fundamento a la sentencia; salvo el tercer recurrente que añade el N°5, a saber, la enunciación de las leyes, y en su defecto de los principios de equidad, con arreglo a los cuales se pronuncia el fallo.

Luego el Auto Acordado sobre la forma de las sentencias, de fecha 30 de septiembre de 1920, exige que aquellas definitivas de primera o de única instancia y las que revoquen o modifiquen las de otros tribunales, deben contener: "5° *Las consideraciones de hecho que sirvan de fundamento al fallo. Se establecerán con precisión los hechos sobre que versa la cuestión que deba fallarse, con distinción de los que hayan sido aceptados o reconocidos por las partes y de aquellos respecto de los cuales haya versado la discusión; 6° En seguida, si no hubiere discusión acerca de la procedencia legal de la prueba, los hechos que se encuentren justificados con arreglo a la ley y los fundamentos que sirvan para estimarlos comprobados, haciéndose, en caso necesario, la apreciación correspondiente de la prueba de autos conforme a las reglas legales; 7° Si se suscitare cuestión acerca de la procedencia de la prueba producida, la exposición de los fundamentos que deben servir para aceptarla o rechazarla, sin perjuicio del establecimiento de los hechos en la forma expuesta en los párrafos precedentes para los fines consiguientes; 8°*





*Establecidos los hechos, las consideraciones de derecho aplicables al caso; 9° La enunciación de las leyes o en su defecto de los principios de equidad con arreglo a los cuales se pronuncia el fallo; 10° Tanto respecto de las consideraciones de hecho como las de derecho, el tribunal observará al consignarlas el orden lógico que el encadenamiento de las proposiciones requiera, y, al efecto, se observará, en cuanto pueda ser aplicable a tribunales unipersonales, lo dispuesto en el artículo 186 del Código de Procedimiento Civil” (actual artículo 83 del [Código Orgánico de Tribunales](#)).*

**DUODÉCIMO:** *Que respecto a la causal en mención la Excm. Corte Suprema ha indicado que “para dar estricto cumplimiento a lo dispuesto por el constituyente y el legislador respecto al artículo 170 N° 4 del Código de Procedimiento Civil y al Auto Acordado sobre la forma de las sentencias, los jueces deben agotar el examen de las argumentaciones que sustentan las alegaciones y defensas de las partes, analizándolas también conforme a las probanzas que a ellas se refieren. Cabe, en este mismo sentido, recordar que “considerar” implica la idea de reflexionar detenidamente sobre algo determinado, es decir, concreto.”*

**DÉCIMO TERCERO:** *Que de la lectura de la extensa sentencia de primer grado es posible apreciar en ella que si bien sus fundamentos de hecho y de derecho son escuetos, estos existen, estando más bien dirigidos los reproches de los recurrentes a cuestionar la valoración y conclusiones a las que arribó el tribunal que a una verdadera falta de fundamentos.*

**DÉCIMO CUARTO:** *Que sin perjuicio de lo reseñado, cabe tener presente que aun en el evento que los defectos denunciados concurrieren, el inciso tercero del artículo 768*



del Código de Procedimiento Civil, establece que el recurso de casación en la forma podrá desestimarse, si de los antecedentes aparece de manifiesto que el recurrente no ha sufrido un perjuicio reparable sólo con la invalidación del fallo o cuando el vicio no ha influido en lo dispositivo del mismo, que es la circunstancia que ocurre en la especie, en que los recurrentes por las demandadas interpusieron recurso de apelación, siendo subsanable cualquier presunto vicio por esa vía, y en el caso del recurrente por la demandante, al haber obtenido, el vicio que pretende no influye en lo dispositivo del fallo, pese a lo cual, además, recurrió de apelación, por lo que también cualquier eventual defecto puede ser salvado mediante ese recurso.

**DÉCIMO QUINTO:** Que en razón de lo reseñado, ninguno de los recursos de casación en la forma puede prosperar.

**EN CUANTO A LOS RECURSOS DE APELACIÓN:**

Se reproduce la sentencia en alzada, a excepción de los N° 3 al 5 del motivo sexagésimo tercero, y de sus motivos sexagésimo cuarto al septuagésimo primero, que se eliminan.

**Y se tiene, además, presente:**

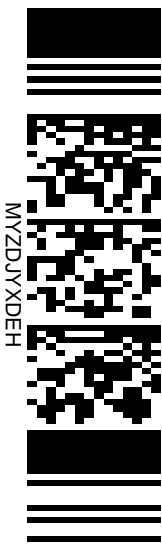
**DÉCIMO SEXTO:** Que la demandante dedujo recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva, solicitando su revocación, declarando que se rechaza la tacha contra la testigo Martha Aguilera Alderete; que se hace lugar al daño emergente demandado por las sumas que para cada demandante relaciona en su demanda; que se el edificio no tiene agua potable y que los departamentos son inhabitables; "Que el S. S. I. revoque la sentencia en la parte donde señala que (...) "*no hay mayores pruebas en autos, respecto de supuestos desperfectos estructurales*" (...)", y en su lugar, declare que existen fallas y defectos estructurales y de construcción," (Sic); que se aumente el monto del daño moral al indicado en



la demanda para cada propietario; y que se aumente considerablemente el valor de la indemnización por daño emergente y daño moral, dada la desvalorización del edificio.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que el recurso se funda, en primer término, en el hecho que el juez a quo acogió conforme a lo dispuesto en el artículo 358 N° 6 de Código de Procedimiento Civil, la tacha formulada contra la testigo Aguilera Alderete, estimando que carecía de imparcialidad para declarar. Opina que la testigo habría sido indebidamente tachada, porque pese a ser cierto que ha demandado a los demandados, el resultado de este juicio no afectaría lo fallase otro tribunal, y a la testigo no le reporta ningún beneficio, al contrario, haber dicho que estaba viviendo una experiencia similar a la de los demandantes, la haría un testigo más útil para ilustrar los hechos, pues, además, es geóloga.

**DÉCIMO OCTAVO:** Que, en segundo término, sobre el fondo, luego de una larga exposición cuestionando diversos pasajes del fallo en alzada, contrastándolo con las probanzas rendidas y que no habrían sido consideradas por el tribunal a quo, señala a modo de resumen que las irregularidades con esta obra parten muy tempranamente pues no se cumple con la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción en cuanto a pendientes de rampas, número de estacionamientos mínimos, anchos de estos, anchos de calzada para transitar en ellos, altura de edificación, lo que correspondía al arquitecto y los profesionales municipales que recepcionaron el edificio, lo que continuaron ya que: a) No existe una mecánica de suelos completa que indique que la existencia de napa freática en la profundidad que se iba a fundar el edificio; b) Inexistencia de un inspector técnico de obra, que revisare el desarrollo correcto de los procesos constructivos; lo que



es importante porque el inmobiliario o mandante, el calculista y el constructor pertenecen a la misma familia y generalmente, se tendría que llegar a un equilibrio entre todas las partes para lograr acuerdos en los temas, pero sin fiscalización no se da ese proceso, por ello el problema más grave fue que no se habría tratado adecuadamente el problema de la napa subterránea desde el inicio, desconociéndose si esto sucedió porque la mecánica de suelos no fue lo suficientemente profesional y completa o, porque el calculista del proyecto no tomó en consideración la indicación de un profesional experto en suelos, situación que debía probar la contraparte y no habría probado. Además la existencia de napa no tratada haría que los elementos en contacto con ella se deterioraran provocando fallas estructurales graves en el futuro, situación de la que no se hace cargo el tribunal, ya existiría evidencias de fallas estructurales como indica el informe profesional que acompañó, en que se mencionaría que:

a) El agua que transita a través de la estructura enterrada, muros fundaciones, vigas, losas y estanques, los daña y seguirá haciéndolo hasta que se aplique una solución definitiva.

b) El estado del estanque de aguas se debe también al problema de la incontinencia de la napa, siendo relevantes los análisis del ensayo de muestreo del agua del estanque que corroboran la existencia de componentes propios de la napa freática de la zona porque provoca que los departamentos sean inhabitables, al no poseer agua potable, lo que el tribunal no considera pese a dar por sentado en la sentencia, que el agua *"acusa un olor y un color turbio, que se cuestiona que pueda tener la calidad de potable"*.

a c) Las fallas de los termos fueron influenciadas por los

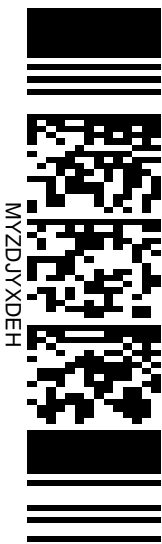


sedimentos del agua del estanque que suben a las tuberías, afectando el correcto funcionamiento de los sistemas de cañerías de los termos, lo que se pudo corroborar con el manual de instalación del sistema, de lo que el tribunal no se hace cargo, y en que hubo negligencia en la instalación del sistema, ya que si la válvula de sub presión hubiese estado conectada al desagüe al ocurrir la falla, el agua del termo no hubiese averiado la cañería por la presión, sino que solo se hubiese ido por el desagüe.

Finalmente, arguye que, si bien el agua del estanque se convirtiera en potable, ello no resta el daño que se produciría día a día en los elementos del subterráneo del edificio porque les está quitando resistencia, lo que podría provocar un colapso futuro, producto de la falla o defecto estructural de uno o más elementos.

**DÉCIMO NOVENO:** Que el apelante señala que le causa agravio el monto fijado como daño emergente, pues, según su parecer, los defectos de la estructura soportante y de construcción de las viviendas de los actores son graves y de magnitud, lo que ha impedido su reparación y ejecución hasta la fecha, además se otorga a todos los demandantes la misma suma, situación imposible porque los documentos acompañados diferirían en los valores y tampoco consideró para el quantum indemnizable que el edificio no posee agua potable, existen malos olores, malas terminaciones, pisos inundados, estacionamientos con un 27% de pendiente, disparidad entre estudios y/o mediciones entregadas a la autoridad y lo construido, cañerías defectuosas y humedad excesiva en los cimientos, siendo insuficiente e irrisorio el monto otorgado, desde que, en su opinión dichos vicios harían inhabitables sus inmuebles.

**VIGÉSIMO:** Que asimismo, alega que en todos los



contratos de compraventa celebrados entre la Inmobiliaria Bicentenario y los demandantes, se acordó la renuncia de la acción resolutoria, y el tribunal estima que no procede la indemnización por el valor de los departamentos, lo que provocaría la indefensión de su parte, desde que no puede reclamar la resolución del contrato o, exigir la obligación de saneamiento de los vicios redhibitorios, y al acoger la excepción de incompetencia en cuanto a de la demanda de indemnización de perjuicios contra Inmobiliaria Bicentenario, no podría perseguir la resolución del contrato en otra sede.

**VIGÉSIMO PRIMERO:** Que prosigue sosteniendo que la suma que determina el daño moral resultaría insuficiente porque no se compadecería con los hechos y las pruebas de este proceso, y existirían elementos no considerados como todo lo ya referido en relación a los daños materiales, haciendo presente que el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones obliga al propietario vendedor primario de un edificio a responder por los daños y perjuicios provenientes de fallas o defectos del mismo, por lo que, según su parecer, procedería que asumiera la aflicción que el incumplimiento relacionado pudiese ocasionar; ya que sería evidente la afectación por las molestias y frustraciones de sus representados al pensar que compraban una vivienda nueva en óptimas condiciones, lo que no habría ocurrido, pues dadas las fallas y defectos de la estructura soportante de las viviendas se habría ocasionado daño moral grave y permanente.

**VIGÉSIMO SEGUNDO:** Que por último, señala que no se consideró la desvalorización solicitada como parte del daño emergente, desde que un inmueble nuevo que presenta fallas y defectos que afectan la estructura soportante y la construcción, originaría una desvalorización de la propiedad,

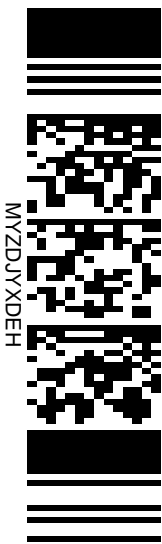


unido a que el diseño y las especificaciones técnicas, difieren de lo construido, lo que vulneraría la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.

**VIGÉSIMO TERCERO:** Que por su parte, la demandada Inmobiliaria Bicentenario, recurrió de apelación en contra de la misma sentencia, solicitando se rechace la demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad estricta, vicaria y solidaria, negando lugar a las indemnizaciones por daño emergente, lucro cesante y daño moral, con costas; en caso contrario, se reduzca el daño emergente otorgado; se revoque la concesión de lucro cesante al actor empresa Ricardo Rojas Thompson E.I.R.L., y el daño moral dado a cada demandante, o, se los reduzca prudencialmente; y se revoque la condena en costas a su parte.

Arguye que la sentencia establece que después de la entrega de los departamentos se detectaron deterioros en las paredes y en el piso, producto del escurrimiento de agua que transportaban las cañerías y la deficiente evacuación del agua producto del uso de los termos; sin embargo no se indicaría qué medios probatorios acreditarían esos hechos, ni por qué desestima los rendidos por su parte, situación que causa el agravio porque le impide configurar una estrategia de defensa.

Añade que le cabe duda sobre si los deterioros en las paredes y el piso, producto del escurrimiento de agua afectaron a todos los departamentos, en todas las paredes y pisos o sólo en algunos, y en qué magnitud estos son estéticos o afectan totalmente la pared, ya que acompañó el documento Memoria Explicativa Agua Potable, que describe la red interior del edificio, compuesta por estanque de acumulación, sistema de elevación de aguas, equipos de presión redes baja y alta, húmeda y seca, forma de colocación



de cañerías según plano tipo Aguas Antofagasta, artefactos sanitarios y grifería, explica cómo funciona el sistema de elevación de aguas, su composición y el tipo de cañería instalada cobre tipo L, construidas y probadas de conformidad a la NCH 259; también acompañó Carta Aprobación U.F. 10154/13, de Aguas Antofagasta, que aprueba el proyecto de agua potable y alcantarillado del edificio y, Certificado de Instalaciones de Agua Potable y de Alcantarillado, de la misma empresa, estimando que así cumplió las normas sobre la instalación y prueba de la red de agua.

Indica que acompañó como documental el catálogo del fabricante de los termos de agua Trotter, el que detalla los resguardos a tomar en su instalación en un closet o entretecho -colocando una bandeja de desagüe de determinadas dimensiones-, lo que cumplió; además acreditó el problema suscitado por el corte de luz que afectó al sector de Avenida Argentina, lugar de emplazamiento del edificio, pues como el sistema de elevación de aguas funciona eléctricamente, una vez que la luz regresó comenzó a funcionar nuevamente, con el consecuente aumento de presión pero que sólo afectó a los departamentos de pisos superiores -7 al 15-, al producirse la evacuación de agua o despiche en esos termos, por ende se demuestra que no ocurrió en todos los departamentos y fue un hecho fortuito inimputable a su parte, porque cumplió las exigencias legales, las solicitadas por Aguas Antofagasta e instaló los termos según indicaciones del fabricante; incluso, después del hecho reparó los termos en los departamentos afectados, pero no en todos porque los propietarios se negaron.

**VIGÉSIMO CUARTO:** Que argumenta que la sentencia tiene por probado que el agua que alimenta los departamentos acusa un olor y un color turbio, cuestionando su calidad de





potable, empero no se consigna qué medios de prueba lo acreditan pese a que su parte rindió prueba sobre la red de cañerías del edificio como reseñó, y la calidad del agua y su determinación de potable la demostró acompañando dos Informes de Ensayo del Laboratorio de Servicios Analíticos, Departamento de Química, de la Universidad Católica del Norte, que analizó muestras del agua de la llave del estanque del nivel -2 y de tres departamentos, resultando potable el agua que llega a los departamentos; además Aguas Antofagasta, corroboró la potabilidad del agua al analizar muestras de varios departamentos, en distintos días, concluyendo que se cumplía la norma chilena 409/1 de agua potable.

Agrega que, además, acreditó con el Certificado que aclara la turbiedad del agua y la testimonial de Rodrigo Hernández, que la turbiedad ocasional del agua, es normal dado el corte de suministro de agua, la que al volver suelta los residuos que tiene la matriz; y en los edificios nuevos, debido a la presión que ejercen los sistemas de bombeo, se suelta la oxidación y sarro que se forma naturalmente en las tuberías de cobre, mezclándose con el agua, pero ambos casos se resuelven a las pocas horas y son inevitables.

**VIGÉSIMO QUINTO:** Que indica que si bien la sentencia establece que en los pisos de los departamentos se colocó pisos flotantes sobre una base de yeso y no de cemento, lo que produciría un deslizamiento del piso que lo deteriora e influye en la firmeza o estabilidad del edificio; nuevamente no se precisa los medios probatorios que sustentan ese hecho, ni se valora la prueba que rindió su parte -Ficha Técnica de autonivelantes de piso-, que da cuenta que se usó el autonivelador Mortero Autonivelante Agorex DG, mortero con base yeso para nivelaciones de 3-30 mm de espesor en una sola aplicación pero su composición no es totalmente de sulfato de



calcio, además los morteros autonivelantes existentes en el mercado contienen sulfato de calcio entre sus ingredientes; tampoco se comprende como tiene por acreditado que se compromete la firmeza o estabilidad del edificio por la supuesta errada instalación del piso flotante.

**VIGÉSIMO SEXTO:** Que expone que la sentencia señala que el informe pericial reseñó que en todo el terreno del sector de ubicación del edificio futuro -centro sur de Antofagasta-, fluye agua, y para construir un edificio, debe hacerse una serie de trabajos para mantener la estabilidad del edificio a construir, aunque se ignora si se hicieron y la situación en que está el edificio; lo que se relacionaría con las napas subterráneas del sector centro sur; pero acompañó el Estudio Estructural, revisión in situ y muestreo estructural Edificio Futuro, noviembre 2017, el Certificado de Obras Definitivas de Edificación, el Informe favorable del revisor estructural BM Ingeniería Estructural, y el estudio del suelo donde se emplaza el edificio, sin perjuicio que en dicho lugar -Avenida Argentina-, existen otros edificios iguales o incluso de mayores dimensiones, con las mismas exigencias de construcción, lo que es un hecho público y notorio.

**VIGÉSIMO SÉPTIMO:** Que refiere que según la sentencia, el perito indicó que la ejecución del proyecto sanitario del edificio sería deficiente, pues las causales de agua y turbiedad serían parte del resultado del proceso de este circuito, el agua que llega a cada departamento tiene olor a oxido, y un aspecto turbio (coloración), cuyo nivel de turbiedad dificulta considerar su potabilidad, lo que el tribunal avala pese a tratarse de dichos de un perito sin las competencias para hacer tal aseveración, que solo efectuó una inspección visual del agua sin análisis de la calidad de



potable.

Adiciona la sentencia que el informe pericial sostiene que la humedad en el sector de estacionamientos, piso menos dos, debe tratarse con especial cuidado porque las aguas subterráneas pueden penetrar en un edificio a través de los puntos críticos que se forman durante la construcción de los muros como a través de juntas de hormigonado o pasatubos, fallas que dejan zonas sensibles facilitando la penetración del agua, las que deberían estar reflejadas en el estudio de mecánica de suelo usado para el proyecto de ingeniería de dicho edificio, aguas subterráneas habituales en toda la zona centro sur de Antofagasta, por lo que debe reestudiarse las filtraciones que hoy se muestran; antecedente que sería una presunción infundada porque el proyecto del edificio tiene está aprobado por la Dirección de Obras Municipales, y acompaña Informe de ensayo oficial, realizado por el Laboratorio CTC-Iquique, para la determinación de la resistencia del muro escalera que nace del piso menos dos y llega al piso dieciséis, por medio de la extracción de un testigo de hormigón, siendo sus resultados que la resistencia cilíndrica directa es mayor a la establecida por la norma chilena, para la construcción tipo H-30, y varias fotografías de inspección notarial, en las que no se observa grietas o fisuras en los muros perimetrales del nivel menos dos, además el informe pericial no contendría referencia sobre estudio o examen de las aguas subterráneas que existiría en el sector centro sur de Antofagasta, que ilustre sobre napas subterráneas y su extensión.

**VIGÉSIMO OCTAVO:** Que señala que el sentenciador otorga por conceptos de daño emergente, lucro cesante y daño moral al demandante Ricardo Rojas Thompson E.I.R.L., basado en la prueba documental y testimonial rendida, sin



especificar cuales fueron estos, además los documentos valorados para el daño emergente no llevarían al monto concedido pues las facturas son anteriores al despiche de 2015; tampoco haría seguridad que los materiales fueron usados en los departamentos de propiedad de aquél, y los recibos de dinero son instrumentos privados que no acreditarían la efectividad de dichos pagos ni existe boleta de honorarios o factura sobre \$500.000 por peritaje psicológico.

Añade que el lucro cesante se tuvo por demostrado con los contratos de arriendo, pero sólo son oponibles a su parte desde la fecha de presentación en juicio -febrero de 2018-, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1703 N° 3 del Código Civil, por lo que este debe reducirse de estimarse su procedencia; y el daño moral concedido no tiene fundamentación porque no se rindió prueba que acredite lesión al prestigio de la empresa demandante.

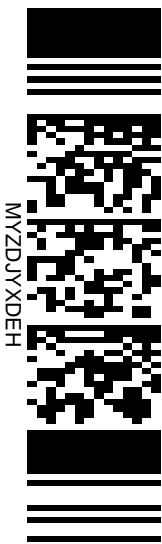
**VIGÉSIMO NOVENO:** Que la misma situación ocurre con los perjuicios concedidos por concepto de daño emergente y daño moral a los restantes actores.

**TRIGÉSIMO:** Que finalmente alega que no debió ser condenado solidariamente al pago de las costas, pues no resultó totalmente vencido.

**TRIGÉSIMO PRIMERO:** Que, asimismo, la demandada Cuevas Constructora e Ingeniería Limitada, incoó recurso de apelación, solicitando se revoque la sentencia en alzada en aquella parte que acoge la demanda principal y le condena en costas, y en su lugar se rechace la demanda, con costas.

Sin embargo el desarrollo del recurso es una copia completa de la contestación de la demanda, no un análisis de la sentencia.

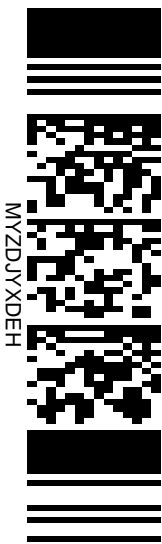
En ese escenario, indica que la sentencia desestima



la excepción dilatoria de ineptitud del libelo porque la demanda cumpliría las exigencias del artículo 254 del Código de Procedimiento Civil, pese a que se señala dos pretensiones respecto de su parte; uno, la acción principal, donde es codemandada con la Inmobiliaria primera vendedora, el arquitecto, y el calculista, y dos, la demanda de indemnización de perjuicios, donde es demandada conjuntamente con el arquitecto y el calculista, por lo que para responsabilizarle debería indicarse los hechos, pues su atribución es diferente al estatuto de los demás demandados.

Agrega que los hechos expuestos en la demanda principal evidenciarían confusión entre problemas de construcción, de diseño y de cálculos, pues hablan de "graves defectos en la construcción", refiriendo la provisión de agua, hongos, filtración de cañerías sin indicar cuáles; también habla de mal diseño estructural de estacionamientos, explosión de termos de agua caliente desde el piso 7° hacia arriba, y de problemas de diseño; sin indicar cómo su representada tiene responsabilidad, siendo necesaria la descripción de participación de cada codemandado ya que solo se imputa genéricamente a cada demandado,

Refiere que el sistema de responsabilidad establecido en el DFL 458, no contempla una responsabilidad objetiva de la constructora frente a las hipótesis del artículo 18 de la LGUC, sino el sistema general de responsabilidad basado en culpa, por ende, su parte respondería únicamente por las fallas, errores o defectos en la construcción, derivadas de no seguir las normas constructivas, planos, especificaciones técnicas de la obra, o reglas técnicas de construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas, y el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales



contra proveedores, fabricantes y subcontratistas; sin embargo la demanda no señala si la responsabilidad de su parte es por defectos en la construcción o en materiales o insumos.

Luego niega y controvierte cualquier defecto constructivo o falla en los materiales o insumos, alegando que el edificio Futuro fue un proyecto de la demandada Inmobiliaria Bicentenario Limitada, quien se encargó de su diseño, desarrollo, autorizaciones y aprobaciones, y celebró con su parte un contrato de construcción a suma alzada por dicho proyecto con especificaciones técnicas, planos y antecedentes para fijar precio y hacer seguimiento, obtener la recepción del proyecto y determinar si lo encargado construir corresponde a lo construido; por ende, su parte sólo ejecutó dicho proyecto inmobiliario según las especificaciones técnicas, planos y normas de construcción, el que fue recibido por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Antofagasta, lo que implicaría un acto administrativo de certificación que daría cuenta que se habría edificado la obra conforme a los antecedentes técnicos aprobados, que goza de presunción de legalidad conforme al artículo 3 de la Ley 19.880.

**TRIGÉSIMO SEGUNDO:** Que, asimismo argumenta que los actores sólo tienen legitimación activa para reclamar lo que podría afectar los departamentos de su propiedad, no así respecto de otras unidades o bienes comunes, porque no tienen representación para reclamar a ese respecto.

**TRIGÉSIMO TERCERO:** Que lo primero que debe asentarse es que la sentencia cumple con los requisitos dispuesto en el artículo 254 del Código Civil, pues designa el tribunal ante el cual se entabló la demanda, contiene el nombre, domicilio, profesión u oficio de los demandantes y



de sus representantes en caso de ser personas jurídicas, como los mismos datos respecto de los demandados, expone de manera clara los hechos y los fundamentos de derecho en que se apoya y consigna, clara y precisamente, las peticiones sometidas a decisión del tribunal.

De la lectura completa de la demanda resulta claro que lo que se pretende es la indemnización de los perjuicios alegados por los actores en los departamentos adquiridos de la inmobiliaria demandada y en el edificio mismo, así los defectos de construcción corresponden a la constructora, como también los defectos en los materiales o insumos, más esa misma responsabilidad es atribuible a la inmobiliaria vendedora, como también los defectos en el diseño y los cálculos, los que, además, serían imputables al arquitecto y al calculista; además, habiendo participado todos de una forma u otra, se pretende responsabilidad civil vicaria y solidaria derivada del artículo 18 de la LGUC.

Entonces sólo cabe confirmar la sentencia en aquella parte que rechazó la excepción dilatoria de ineptitud del libelo interpuesta por la demandada Cuevas Constructora e Ingeniería Ltda.

**TRIGÉSIMO CUARTO:** Que, también debe confirmarse el fallo en cuanto acogió la tacha respecto de la testigo de la parte demandante, Martha Alejandra Aguilera Alderete, de conformidad a lo dispuesto en el N° 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que se configura la falta de imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto, ya que la testigo reconoció que era propietaria de un departamento en el mismo edificio y que mantenía un juicio vigente en contra de los demandados por los mismos defectos de construcción y otros temas, reconociendo expresamente que tenía interés en que se



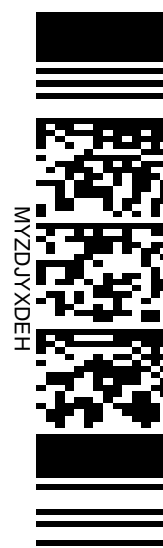
obtuviera sentencia favorable en este proceso en el que declaraba, lo que implica la existencia de un interés directo y de carácter patrimonial en el resultado del juicio, pues claramente su intención es que los actores obtengan la pretensión de ser resarcidos por los mismos hechos por lo que la testigo accionó en contra de los demandados.

**TRIGÉSIMO QUINTO:** Que entrando al fondo, cabe tener en cuenta que los demandantes fundan su pretensión de indemnización de perjuicios en el artículo 18 de la LGUC, que dispone: *"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. El arquitecto que realice el proyecto de arquitectura será responsable de cumplir con todas las normas legales y reglamentarias aplicables a dicho proyecto y por los errores en que haya incurrido en el ejercicio de sus funciones, si de éstos se han derivado daños o perjuicios. El profesional competente que realice el proyecto de cálculo estructural, incluidos los planos, la memoria de cálculo, especificaciones técnicas y el estudio de geotecnia o mecánica de suelos, será responsable de cumplir con todas las normas aplicables a estas materias y por los errores en que haya incurrido, en el ejercicio de sus funciones, si de éstos se han derivado daños o perjuicios. En los casos en que el estudio de mecánica de suelos sea realizado por un*





profesional competente diferente, este estudio será de su exclusiva responsabilidad. Sin perjuicio de lo establecido en el N° 3 del artículo 2003 del Código Civil, los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas. El inspector técnico de obra (ITO) será responsable de supervisar que las obras se ejecuten conforme a las normas de construcción aplicables en la materia y al permiso de construcción aprobado y sus modificaciones, así como al proyecto de arquitectura correspondiente, el proyecto de cálculo estructural y su memoria, y los proyectos de especialidades, incluidos los planos y especificaciones técnicas correspondientes. Respecto de las responsabilidades, daños y perjuicios a que se refiere este artículo, las personas jurídicas serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil, los que deberán individualizarse en el respectivo permiso de construcción. El propietario primer vendedor estará obligado a incluir en la escritura pública de compraventa, una nómina que contenga la individualización del arquitecto que realizó el proyecto de arquitectura, del profesional que realizó el proyecto de cálculo estructural, del profesional a cargo de la obra, de los profesionales a cargo de los proyectos de especialidades, así como del inspector técnico de obra (ITO), del revisor independiente de obras de construcción y del revisor del proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda, a quienes pueda asistir responsabilidad de acuerdo a esta ley. Tratándose de personas jurídicas deberá



individualizarse a sus representantes legales. Las condiciones ofrecidas en la publicidad y la información que se entregue al comprador se entenderán incorporadas al contrato de compraventa. Tal información deberá expresar claramente la superficie total y útil de la o las unidades que se están ofertando, la de sus terrazas, bodegas y estacionamientos. Los planos y las especificaciones técnicas, definitivos, como asimismo el Libro de Obras a que se refiere el artículo 143, se mantendrán en un archivo en la Dirección de Obras Municipales a disposición de los interesados. La responsabilidad civil a que se refiere este artículo, tratándose de personas jurídicas que se hayan disuelto, se hará efectiva respecto de quienes eran sus representantes legales a la fecha de celebración del contrato. Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en los plazos que se señalan a continuación: 1. En el plazo de diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble. 2. En el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones. 3. En el plazo de tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras. En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos, las acciones prescribirán en el plazo de cinco años. Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del señalado en el número 3, que se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.”

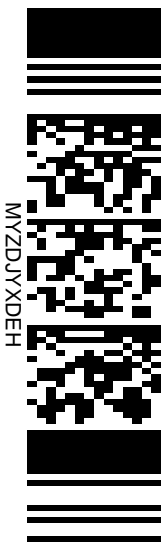


**TRIGÉSIMO SEXTO:** Que de la norma citada es posible inferir que aquél que acciona conforme a ella puede abarcar todos los defectos o fallas en la construcción como también en los materiales o insumos, sin exclusión de si se trata de elementos de sus unidades habitacionales o de los bienes comunes respecto de los cuales son copropietarios, pues no se hace exclusiones, lo que se refuerza con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 19.537, que establece que los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad, como también respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se le asignen sobre los bienes de dominio común.

Por consiguiente, los actores se encuentran legitimados para accionar por aquellos defectos de construcción o de materiales que afecten a los bienes comunes, desde que son inseparables del dominio sobre la unidad habitacional propia.

**TRIGÉSIMO SÉPTIMO:** Que el contexto antes referido, la parte demandante acompañó informes técnicos de testigos expertos RSM Ingenieros y Lab-Aguasin, respecto de los departamentos 4, 6, 10, 18, 32, 22, 26, 28 y 38 del Edificio Futuro, ubicado en avenida Argentina 2272, Antofagasta, todos de propiedad de los actores.

El primero en folio 117, señala que los problemas en los departamentos se concentran en las filtraciones desde la red de agua potable en los muebles que contienen los artefactos sanitarios del inmueble (termo de agua caliente, WC, tina, lavamanos y lavaplatos), donde la eflorescencia salina constituye lo prueba, pues solo aparece cuando hay



transporte de agua a la superficie expuesta y demuestra que hay agua en movimiento a través del hormigón, situación que corresponde a fallas en instalaciones según el artículo 18 LGUC.

La reparación de los daños causados en pinturas de cielo, papel mural y piso flotante, consecuencia de las inundaciones en pisos superiores, aún no ha sido realizada, siendo de responsabilidad del primer vendedor según el citado artículo 18.

También se evidencia el deficiente diseño de la red de alcantarillado, que no consideró el adecuado desagüe del despiche del termo de agua caliente.

Asimismo, los problemas de turbiedad del agua potable "pueden ser correlacionado con la presencia de óxido en el estanque de acumulación de agua potable y en las cañerías, ya que el color de la turbiedad del agua permite concluir que ésta corresponde principalmente a la degradación del material que constituye la red de agua potable como producto de la oxidación." (Sic), visible en las llaves de paso de la red y "puede ser percibido además como un mal olor permanente en el ambiente al interior del inmueble (geosmina)" (Sic); además existen sólidos disueltos en el agua que son los principales agentes de su turbiedad, los que califica como fallas en elementos constructivos o de las instalaciones, específicamente las instalaciones sanitarias y de agua potable.

En cuanto al sistema de agua potable y de alcantarillado de los espacios comunes, refiere que se evidencia la deficiente calidad de la infraestructura sanitaria incorporada al proyecto, así la inspección en la sala de bombas del edificio reveló elevada presencia de óxido en contacto con el agua potable que alimenta a los

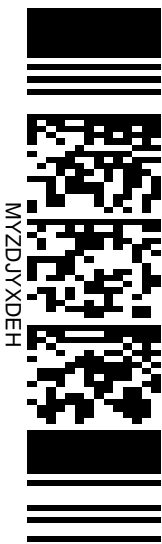


departamentos individuales, al punto que el estanque muestra un alto grado de acumulación de partículas de material fino en el fondo, con un elevado riesgo sanitario y de salud para los residentes del edificio, siendo los deterioros y fallas una deficiencia en la calidad de los materiales usados y a la deficiencia técnica en la instalación y protección adecuada de estos componentes.

En la calidad del alcantarillado se observó varias condiciones irregulares, como la obstrucción de desagües y ventilaciones, lo que revela deficiencia en la mantención de estos elementos y que podrían ser parte de las causas de la presencia de malos olores en los baños de los inmuebles del edificio analizados de manera individual.

Los daños descritos en este punto, son clasificados como fallas en elementos constructivos o de las instalaciones, específicamente en los equipos e instalaciones de la red de agua potable y alcantarillado.

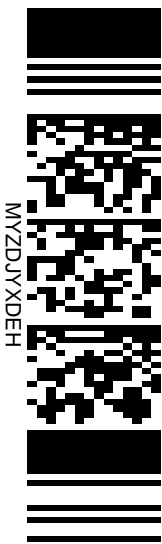
Sobre las **instalaciones del drenaje subterráneo del edificio**, evaluación importante porque los flujos de aguas subterráneas pueden tener influencia negativa en la edificación y sus cimientos, siendo necesario su control desde el origen de la construcción, con una adecuada impermeabilización y protección de los muros contra la humedad ya que cualquier contacto o filtración de agua que afecte a estos elementos, con el tiempo produce una afectación estructural. La **filtración de agua en los muros de los estacionamientos subterráneos** del edificio, fue observada frecuentemente, revelando insuficiencia en la protección entre la cara exterior del muro y el terreno natural, aplicado a lo largo de los muros perimetrales. Los efectos de estas condiciones sobre la edificación pueden afectar al suelo circundante, provocando socavación, asentamientos



diferenciales, empujes adicionales (del agua sobre el muro subterráneo), lavado de finos y desestabilización del suelo; y a la estructura misma, por la degradación física, química o biológica de los elementos estructurales del edificio y las patologías más frecuentes en las etapas tempranas de estos fenómenos son degradación de los materiales, humedad, filtraciones y grietas. Todo ello fue observado en los subterráneos del inmueble.

Destaca que si la aparición de agua a nivel de fundación (filtración) no es tratada en forma adecuada y con medidas de carácter permanente, se traducirá en problemas mayores asociados a la estabilidad estructural del inmueble, pues dicho problema se ubica en sus cimientos, por lo que se pueden presentar en una primera instancia el lavado de finos del terreno, provocando la socavación del suelo natural, generando la desestabilización del suelo y finalmente asentamiento general o diferencial del edificio. Un edificio sometido a un asentamiento general o diferencial comenzará a presentar grietas visibles y de mayor magnitud en los elementos estructurales en cualquiera de los niveles del inmueble, comprometiendo la estabilidad estructural de él.

Respecto a los aspectos constructivos, tuvieron a la vista los antecedentes que la comunidad logró obtener de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Antofagasta, los que no fueron suficientes para realizar una trazabilidad coherente del proceso constructivo de la estructura definitiva del Edificio Futuro. El Artículo 18 señala que planos, especificaciones en su última revisión y como el libro de obra deben ser mantenidos y guardados en un solo archivo en la Municipalidad pero sólo fue posible obtener planos del proyecto, no se encontró especificaciones técnicas de ingeniería y un solo volumen del libro de obras -volumen 3



de 3, no 1 y 2-; ni antecedentes sobre la instalación de agua potable, como las pruebas de presión, la materialidad de las tuberías instaladas, fechas de compra e instalación de los termos de agua caliente, responsable de su instalación y si se realizó según recomendaciones del fabricante.

Les llama la atención de los antecedentes disponibles: 1. Libro de obra 3, único disponible, da por terminada la construcción, sin registro de los dos libros anteriores. Estos permiten conocer el desarrollo de la construcción, problemas y soluciones, responsables de decisiones y ejecución de las obras; en el libro revisado sólo se encontró una nota pidiendo la aceleración de parte del contratista de gasfitería en el piso 8 en febrero de 2011, sin referencia a que trabajos que debía realizar o si hubo problemas técnicos en la instalación de las redes de agua potable y alcantarillado. Se indica que la instalación de los termos fue realizada en febrero de 2012, tres años antes de la entrega de los departamentos a sus propietarios. 2. Inspección técnica de obra: No hay registro respecto a que en la construcción haya habido inspección técnica responsable y con capacidad técnica para una obra de esa envergadura. La ITO controla la calidad de los materiales, de los trabajos realizados y el cumplimiento de los estándares de construcción y normativa vigente. 3. Ensayos de materiales: En los documentos analizados se indica que los ensayos de hormigón endurecido serían responsabilidad de CESMEC, empresa de certificación de materiales, pero se tiene esos documentos ni hay registro de las visitas de aquélla en el libro de obra. Tampoco se puede hacer un seguimiento del acero de refuerzo suministrado en obra, aunque en general no se realiza ensayos al acero de refuerzo por el contratista, es posible hacer un seguimiento a través de las órdenes de



compra y facturas que indican las características del material comprado, documentación que no se tuvo para su revisión. 4. Bombeo napa: El documento inicial de toda construcción es, entre otros, el Informe de Mecánica de Suelos, pues contiene los parámetros iniciales para que el ingeniero estructural defina y calcule las fundaciones y estructuras de contención de la estructura principal a diseñar, sin embargo para esta obra no se cuenta con un informe que consignara la presencia de la napa que constantemente está siendo agotada desde el interior del Edificio, como tampoco se la menciona en los documentos revisados, principalmente en la Memoria de Cálculo del Edificio, así no es posible conocer quien fue el profesional responsable de las prospecciones geotécnicas que conforme a norma NCH 433 deben ejecutarse en un edificio de departamentos, ni las resistencias de los distintos materiales del suelo, el método para su demolición y desquinche y las características mecánicas resistentes del lugar de emplazamiento.

Por último no pudieron revisar los manuales de uso y garantías de los equipos instalados en los departamentos, pues los dueños no los tienen pese a que esos artefactos deben contar con un manual de uso y garantías, pues el Contratista debe asegurar que la instalación fue ejecutada correctamente según las recomendaciones del fabricante y/o mediante un instalador calificado por la marca.

En cuanto al **análisis de arquitectura** señala que, para la comuna de Antofagasta, el Edificio se emplaza en una zona de características urbanísticas Cla Centro Comercial e Institucional, que permite construir hasta un máximo de 19,2m de altura y 7 pisos máximo, pudiendo aumentarse la altura si se fusionan dos propiedades -como en este caso-, pero no es

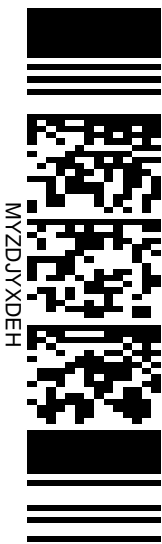




posible que la altura sobrepase más del doble. Asimismo según su artículo 11 del Plano Regulador Comunal, el Edificio Futuro debe tener 55 estacionamientos (valor determinado por cálculo), porque los departamentos tipo A tienen más de 100 m<sup>2</sup> construidos, a lo que debe sumarse un 15% de estacionamientos para visitas, esto es 9 más; sin embargo el edificio está, en ambos casos, debajo de dicha norma porque según los planos de arquitectura son 47 estacionamientos incluyendo los de visitas.

Otro inconveniente es la **pendiente del 27% en los accesos a cada nivel de estacionamientos,** que según el artículo 4.11.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, la rampa debe tener una pendiente máxima de 20%, hallazgo que es consecuencia de mal diseño en el dimensionamiento de pendientes, espacios, disposición de estacionamiento, que finalmente interfiere en la serviciabilidad y uso de las instalaciones.

El informe de mecánica de suelos debe hacerse previo al diseño estructural de un edificio, pues es el único material que no puede ser respaldado por su fabricante, y su informe es el resultado de tres etapas previas: 1. ejecución de ensayos o prospecciones de terreno (calicatas, sondajes, etc.) 2. ensayos de laboratorio, interpretación de resultados y análisis correspondientes. 3. informe de mecánica de suelos con planos, fotografías, resultados de ensayos, recomendaciones geotécnicas, clasificación sísmica conforme a la normativa vigente; desde el sismo del 27 de Febrero de 2010 cambiaron las exigencias de los estudios de mecánica de suelos, por lo cual es relevante la fecha real de confección de la memoria de cálculo e inicio de la ejecución del edificio porque determina la normativa vigente, y en el caso del Edificio Futuro no se encontró el informe de mecánica de



suelos del lugar, ni el nombre del profesional responsable, por ello no hay documento de respaldo del diseño, de la clasificación sísmica del suelo, de la resistencia a la compresión y de la presencia de una napa freática, de empujes generados, caudal esperado, resistencia a la extracción de anclajes a roca; lo que impide un seguimiento en la memoria de cálculo de la verificación a extracción de los anclajes, ya sea a la rotura de la barra, extracción por falla del grout o falla en el macizo rocoso, por ende, no se puede concluir si los anclajes mostrados en planos son suficientes y tienen la resistencia requerida, especialmente en los extremos dada la geometría en planta del edificio. Por otro lado, el documento "Memoria de Cálculos: Edificio Futuro Inteligente Sustentable, EIS, Avenida Argentina 2272, Antofagasta" del ingeniero civil Rodrigo Vinicio Cuevas Suarez, presentada como antecedente de diseño del proyecto, dice: "La fundación es una estructura de cimientos corridos del tipo excéntrica en su parte perimetral y concéntrica en los sectores centrales anclada a roca sana a una profundidad de -7 m, con una tensión admisible estática de 10 kgf/cm<sup>2</sup> y una dinámica de 15 kgf/cm<sup>2</sup>.", lo que no pudo ser corroborado por la falta del informe de mecánica de suelos.

La memoria de cálculo disponible fue el documento singularizado en el párrafo anterior, muy general e insuficiente para concluir que las determinaciones de la memoria de cálculo respaldan los planos de construcción de la estructura o lo efectivamente ejecutado en obra. Llama la atención su fecha versus la fecha ejecución del proyecto, porque no queda clara la fecha de la versión definitiva de la memoria de cálculo porque no hay rastreo de las versiones emitidas, su fecha y el responsable, en la Memoria disponible se indica que el documento fue preparado en 2013, sin



embargo, existe evidencia que la obra gruesa del edificio se encontraba terminada en 2012, lo que es importante por el cambio de normativa sísmica en 2010. Añade que en la página 8 de esa memoria, Propiedades del Material, se determina el módulo de elasticidad del hormigón armado el cual se realiza con un  $f'c$  (resistencia característica) igual a 280kgf/cm<sup>2</sup> y, según la norma NCH170, para un hormigón de calidad especificada H30, la resistencia característica debe ser 250kgf/cm<sup>2</sup>, lo que disminuye el módulo de elasticidad del hormigón, aumentando las deformaciones de análisis del modelo estructural. Según lo descrito en página 9, primer párrafo, las losas de hormigón armado que van desde el piso 7 al 14 son de 14 cm de espesor, empero, los planos del proyecto indican que son de 12 cm, difiriendo las losas ejecutadas del espesor especificado en el diseño en que las losas de menor espesor tienen menor resistencia y serían insuficiente para las cargas de diseño; situación similar ocurre con la losa del piso 15 cuyo espesor según la memoria de cálculo es de 15 cm pero los planos indican que es de 10 cm; de haber sido consideradas con un espesor menor en el modelo estructural se tiene una menor sollicitación sísmica, pues las fuerzas sísmicas son una proporción del peso total de la estructura. Por el contrario, si los espesores de las losas ejecutadas por la constructora son menores a los obtenidos por el diseño, los elementos estructurales tendrán una menor capacidad de la requerida ante una acción estática (sobrecarga, peso propio) o dinámica (sismo) y es altamente probable que presente fallas estructurales en las losas. En página 10, se indica que el peso sísmico del edificio incluye un 25% de la sobrecarga, sin embargo, en la página anterior el mismo documento restringe la sobrecarga sísmica al 50% de la sobrecarga de uso normal. Sin embargo, la normativa

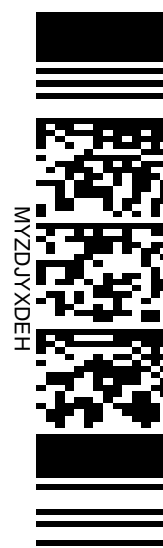


Sísmica Chilena, NCH433 of 2009, la sobrecarga sísmica a considerar corresponde al 50% de la carga de uso normal. Por lo tanto al analizar bajo este requerimiento la tabla de "Peso sísmico por piso" indicado en página 9 se tiene que el peso total de 7.717,60 t, tiene un aumento del 8%, entonces las cargas de corte sísmico (basal) pueden resultar mayores a las obtenidas y presentadas en este documento, por ende se requiere de revisión por el ingeniero calculista. Asimismo la memoria de cálculo indica que el peso sísmico y el peso propio del edificio, cada uno dividido por el área total del edificio debe estar entre 1 y 1.2 "Según recomendaciones", siendo importante la mención de la fuente y justificación de esas recomendaciones. Finalmente en página 16, se señala que el corte sísmico determinado para la dirección X e Y de análisis está por debajo del corte mínimo solicitado por la normativa nacional NCH 433 Of. 2003, que en su punto 6.3.7 "Limitaciones del esfuerzo de corte basal" indica que si el esfuerzo de corte basal resulta menor que un valor establecido como mínimo, los desplazamientos, rotaciones y las sollicitaciones deben amplificarse por la relación entre el corte mínimo solicitado y el corte sísmico obtenido del análisis estructural. Es así como se tiene, para los valores presentados en página 19, que el coeficiente de amplificación para el eje X e Y es de  $515 \text{ Ton}/206.98\text{Ton}=2.488$  para la dirección X  $515 \text{ Ton}/278.25\text{Ton}= 1.851$  para la dirección Y; sin embargo, en memoria de cálculo se emplea el factor de 1.86, para ambos ejes (X e Y) con el consiguiente error de diseño e incumplimiento de la normativa sísmica vigente, al tener un corte basal para el eje X debajo del corte mínimo.

Luego refiere el **efecto del agua en los materiales de construcción**, en que los problemas de serviciabilidad en los departamentos, se pueden agrupar en malos olores del agua

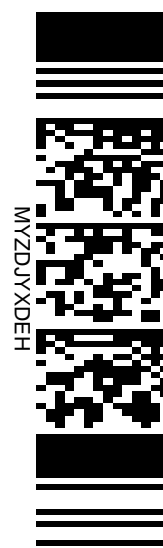


potable y red de alcantarillado; fallas de presión en los termos y efectos que el agua causa en los materiales de construcción, en los que se genera diversas situaciones externas e internas en el material por presencia de humedad durante su vida útil, como eflorescencia salina, humedad, presencia de vida orgánica, desprendimiento del recubrimiento de elemento estructural, principalmente hormigón, afloramiento de manchas de corrosión sobre los elementos estructurales y pérdida total de la resistencia de la armadura debido a la corrosión. Las eflorescencias salinas son cristalizaciones de sólidos cristalinos (solubles o no en agua) que se forman debido a la migración y evaporación del agua lo que hace necesario el transporte del agua con las sales, además son estéticamente indeseables, al cristalizarse aumentan su volumen, induciendo tracción en los poros por los que el agua se evapora, acumulándose la eflorescencia salina, lo cual descascara el hormigón y en el largo plazo expone las armaduras de refuerzo al medio ambiente y a la consiguiente corrosión, pudiendo no ser necesario que la armadura de refuerzo quede expuesta para que se empiece a corroer, sino que basta con dos puntos que creen una diferencia de potencial eléctrico para que la barra de refuerzo comience a corroerse, por ello es necesario evitar que la aparición de eflorescencias ya que la corrosión de la armadura disminuye la trabazón de la barra al interior del hormigón y la resistencia estructural del conjunto acero-hormigón característico del hormigón armado. En visita a terreno se observó en una superficie de la losa del departamento 38, que a pesar de haber transcurrido más de un mes desocupado (por la inundación de 28 de mayo), el yeso seguía reblandecido y se encontraba en estado de pasta por la rehidratación causada por la inundación que afectó los departamentos, de allí que



sólo reemplazar el piso flotante no solucionó el problema ya que "futuras inundaciones podrían volver a ocurrir y el material usado para la sobrelosa seguirá provocando problemas de humedad, porque no se produce la reacción de fragüe que evapora el agua, en consecuencia, la humedad se mantiene constante entre la losa de hormigón y el film que va debajo de las palmetas de madera aglomerada que conforman el piso flotante." (Sic), esto a corto plazo provocará hongos y vida orgánica fuera del alcance visual de los residentes y, con el uso se producirán diferencias de nivel en el piso flotante, porque en las zonas de mayor tránsito, el yeso reblandecido, se dispersará hacia los costados con el consecuente problema de funcionamiento sin descartar malos olores por la presencia de humedad.

Los **resultados del análisis del muestreo y ensayo de agua potable** efectuada los días 30 de agosto y 02 de septiembre de 2016, tomada de los lavamanos, lavaplatos y tinas de nueve departamentos - 4, 6, 10, 18, 22, 26, 28, 32 y 38 - de dicho edificio, en respuesta a la presencia de mal olor, mal sabor, color anormal y sedimento del agua de la red de agua potable, arrojaron parámetros cuya concentración excede los límites máximos establecidos por la norma NCH 409/1, así en hierro se excede en 83% (15 de 18 muestras); turbiedad se excede en 56% (10 de 18 muestras); plomo se excede en 50% (9 de 18 muestras); zinc y cobre se exceden en 6% (1 de 18 muestras); apreciándose que las muestras con exceso de hierro, turbiedad y plomo son numerosas y frecuentes demostrando existencia de una problemática asociada a esos elementos; al contrario, las muestras con exceso de zinc y cobre no son significativas, constituyendo un incidente secundario, posiblemente complementario al exceso de los elementos principales.



Adicionalmente a esas muestras se presenta los resultados del análisis físico-químico sobre la muestra de los estanques de drenaje de aguas subterránea del edificio, en contraste con los límites máximo permitidos por la norma NCH 1333.Of78 "Requisitos de calidad de agua para diferentes usos", en agua para riego, observando altísimos niveles de boro, sodio y sulfatos, concordantes con la condición natural de las aguas subterráneas de los acuíferos costeros del norte del país; en menor intensidad y significancia se aprecia niveles de cloruros y selenio que exceden la norma de riego. La turbiedad es de importancia sanitaria porque refleja una aproximación al contenido de materias coloidales, minerales u orgánicas, lo habilita su uso como indicador de contaminación del agua; así elevados niveles de turbiedad pueden proteger a los microorganismos de los efectos de la desinfección, estimular la proliferación de bacterias y aumentar la demanda de cloro; en muchos casos no se logra destruir los patógenos y las bacterias fecales, aglomerados o absorbidos por partículas como también, diversas sustancias químicas peligrosas como metales pesados, órgano-clorados y otros se unen, sobre todo, a los ácidos húmicos y otras partículas orgánicas. Los riesgos se acentúan cuando la turbiedad es superior a 5 UNT (unidades nefelométricas), valor que no debe sobrepasar ninguna muestra, por ende, la turbiedad debe ser baja para que la desinfección sea eficaz y baje los riesgos que el agua potable contenga tóxicos.

Concluye en este punto que dada la mayor frecuencia de anomalías en las muestra de agua potable obtenidas, son relevantes los problemas de sabor y olor, hierro, turbiedad y plomo. En base a esos hallazgos, en particular i) alta presencia de óxido en los estanques de agua potable y equipos de bombeo y ii) identificación de piezas de hierro



como componentes de la red de agua potable, surgió la inquietud sobre que las redes de agua de consumo del edificio están conformadas por tuberías, soldaduras y piezas especiales de materialidad no recomendada, por lo que presumen que la turbiedad del agua y la presencia de elementos extraños se puede deber a la degradación por oxidación de tales materiales. Un efecto conocido en el rubro de las instalaciones sanitarias, es que cuando el agua se estanca por varias horas en tubos de hierro con soldaduras a base de plomo, éste puede disolverse en el agua potable, lo que significa que cuando se abre la llave del agua por las mañanas o se usa agua que no se ha usado por un largo período de tiempo, puede acumular altos niveles de plomo. Complementa Citando el Reglamento de Instalaciones Domiciliarias de Agua Potable y Alcantarillado (RIDAA), Segunda Parte "De Las Normas Técnicas", Título primero, Párrafo II "Certificación de Conformidad de Materiales, Artefactos, Componentes, Equipos y Sistemas" (Decreto MOP N° 752, 20-11-2003): Artículo 41°: Conforme con el artículo 51° del DFL MOP N° 382/88, las condiciones que regulan los niveles de calidad en la prestación de los servicios en lo concerniente a la calidad de los materiales de las instalaciones domiciliarias se regirá por las disposiciones técnicas de los artículos siguientes. Artículo 42°: Los materiales, artefactos, componentes, equipos y sistemas utilizados en las instalaciones domiciliarias de agua potable y alcantarillado de todo el país, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6° de este Reglamento, deberán ser autorizados por la Superintendencia. Para lo anterior, deberán cumplir con los procedimientos de certificación de calidad dispuestos por la Superintendencia y realizados por organismos acreditados en el Sistema Nacional de Acreditación del Instituto Nacional de





Normalización (INN).”, de modo que según el Listado de Materiales autorizados por SISS para instalaciones de agua potable -tuberías y accesorios-, (sitio web de la SISS: Listado de Materiales SISS), hierro y plomo no son materiales aceptables para redes de agua potable, lo más cercano son tuberías de acero inoxidable, aleación de hierro y otros materiales anticorrosivos -cromo, níquel y molibdeno-. Añade que resulta evidente que las redes de agua potable del edificio no fueron materializadas en acero inoxidable, estimando que las tuberías están hechas de hierro sin tratamiento anticorrosivo y han sido unidas mediante soldaduras a base de plomo principalmente, más otros metales en menor concentración, como el zinc, puesto que ello explicaría la presencia de estos materiales en las muestras de agua, así como las anomalías en el sabor, olor y turbiedad, descartándose que el cobre provenga de la degradación de las tuberías de cobre que eventualmente utilizadas, porque este se degrada en presencia de agua con una alta acidez ( $\text{pH} < 5$ ), que no corresponde a las muestras obtenidas. Informe ratificado en juicio mediante el testimonio de Débora Riquelme Valencia, en cuanto testigo experto.

A su turno, el informe de Lab Aguasin contiene los resultados de las muestras de agua tomadas desde los departamentos reseñados en el informe anterior.

**TRIGÉSIMO OCTAVO:** Que asimismo, la parte demandante acompañó informe de la empresa ITEC, evacuado con la finalidad de combinar la información contenida en el documento de RSM ingenieros para el caso Edificio Futuro ubicado en la ciudad de Antofagasta y los datos del informe de arquitectura de ITEC para el mismo edificio.

En cuando a la hipótesis de instalaciones agua, en



base a la información del expediente municipal y la del informe RSM, indica que no es posible saber con claridad la ubicación de las cañerías de agua potable, lo que dificulta su posible reparación, además el edificio fue construido en su totalidad de hormigón y bloques de hormigón lo que conlleva mayor tiempo y costo de reparación, sin descartar la posibilidad que existan piezas y elementos estructurales indispensables, como la enfierradura, que de no poder reemplazarse -como en el nivel -2 por exceso de humedad- tendría que intervenir con muros auxiliares los que posiblemente inutilicen las circulaciones y la condición de estacionamiento de todo el nivel -2.

Sobre las instalaciones de agua potable, esto es, flexibles, llaves de baño y cocina que presentan daños, en su mayoría se debe a la mala instalación y sellado de dichos elementos pero si se considera que además estuvieron expuestos a una presión que sobrepasa su diseño es que se entienden los casos donde se presentan manchas de humedad que están secas al tacto pero denotan presencia de hongos.

En cuanto a la **hipótesis caso termos**, refiere que para el caso del alza de presión y posterior falla de los termos de agua ubicados dentro de cada unidad, se solicitó a los ingenieros la información sobre la bomba de presión de agua. La información de los planos de instalaciones refieren una bomba de presión ESPA VE 121-10, y si bien se les entregaron los catálogos del proveedor, no se pudo revisar y verificar que dicha bomba fuese la instalada en la obra. En caso de tomar la información de la ficha del proveedor TMS, el cálculo y la comparación entre las máximas que soportan los termos y la presión que ejerce la bomba podría estar fuera de los límites que aguantan los termos. No se puede saber con certeza dicha información ya que dependiendo del



impeller que se instale el motor genera 6 tipos de curva, para este caso en 3 de 6 curvas se supera la presión máxima que soportan los termos. Según el fabricante de los termos Trotter estos aguantan una presión máxima de 90N/cm<sup>3</sup> y la bomba generaría en 3 curvas una presión que supera dicha cifra. Para rectificar dicha información se necesitaría tener acceso a la placa de la bomba instalada en la obra, o realizar una prueba hidrostática.

Conociendo los antecedentes del edificio y suponiendo que la bomba ejerciera mayor presión que la que aguantaban los artefactos se entiende el aumento considerable de presión en las cañerías y en los termos, en que fallan en un intento por liberar dicha presión, en el caso de las cañerías probablemente cedieron en las uniones lo que genera daños al interior de los muros expresado por humedad, constatada en terreno superando el 20% de humedad, la aparición de hongos, eflorescencias salinas, desprendimiento de papel mural y aparición de óxido en elementos metálicos. Para el caso de los termos, al no poder eliminar toda la presión mediante las válvulas de seguridad, se presentan roturas que terminaron por inundar los departamentos señalados generando daños en las losas, rehidratación de la sobrelosa, daños en los revestimientos de piso, guardapolvos, closet, y ascensores. Cabe destacar que en los recintos con piso flotante se debe instalar un film plástico que actúa como espuma amortiguadora, la que como cualquier espuma tiene la capacidad de absorber agua lo que obligó a la sobrelosa (en este caso nivelada en yeso) a estar sometida durante un tiempo indeterminado a la presencia de agua, lo que provocó que el piso flotante sufriera una variación de tamaño ya que la madera es capaz de absorber el agua pero no liberarla, la nivelación de yeso en la losa se vuelve pastosa ya que no es



el material idóneo ni recomendado según fabricante para su aplicación como nivelación de piso y los cielos de los pisos inferiores se manchan y la pintura sufre erosiones.

Actualmente, según el catastro en terreno, se conoce que los departamentos tienen una presión de agua deficiente, lo que hipotéticamente se podría explicar por una manipulación de la bomba de presión dependiendo del modelo de bomba instalada a fin de evitar que el agua se escape por medio de los termos dañados o por alguna obstrucción de las cañerías por algún material indeterminado, posiblemente referido a la contaminación del estanque de agua.

En relación a las **rampas de acceso** a los niveles de estacionamientos que están fuera de norma, señala que no existe claridad sobre cómo se aprobaron esas rampas, que no cumplen con lo dispuesto en la ordenanza de urbanismo y construcción, pero para su reparación se debería extender dichas rampas, lo que seguramente quedaría fuera de los límites del terreno y se traduce en un ejercicio inviable.

A modo de **conclusiones** expone que luego de las fallas presentadas, el edificio es inseguro para su habitabilidad porque en muro estructurales de base (caso nivel -2) la presencia de humedad por sobre el 20% compromete las propiedades de la enfierradura, por tanto, la resistencia estructural del edificio se ve deteriorada, lo que podría significar, por ejemplo, una falla en caso de sismo; la posibilidad de reemplazar elementos dañados, es en su mayoría inaplicable, ya que en el caso de las redes de agua no se tiene claridad de su ubicación; para el piso flotante y los revestimientos, se debería realizar una extracción de todos estos elementos y una reparación tanto de muros como losas, previo al análisis de la enfierradura de los elementos estructurales, en caso de que estas presenten daños su



reemplazo es imposible porque la enfierradura de losa, muro y viga va amarrada entre sí.

En un segundo informe emitido por la misma empresa ITEC, respecto de los documentos contenidos en el expediente entregado, indica como **conclusiones** que, si bien el permiso de edificación fue entregado, contenía varias observaciones no solo de dibujo, sino que también de diseño, lo que hace muy irregular su obtención puesto que no se certificaba mediante el diseño que la obra cumpliera las disposiciones legales vigentes.

Así el dibujo de planimetría entregada era insuficiente y no cumplía con los requerimientos básicos establecidos en la O.G.U y C., existiendo variados planos que no contienen timbres de aprobación municipal, lo que impide garantizar que estos hayan estado incluidos antes de la entrega oficial del expediente, tampoco se encuentran los listados de planos y documentos entregados por lo que no existe claridad sobre el contenido total del legajo entregado a la municipalidad.

Hasta el último ingreso de modificación del proyecto de 01/08/2014, se reconocían 47 unidades de estacionamiento, contabilizando los estacionamientos con geometría fuera de norma, y pese a que existen diversas observaciones de la municipalidad por el número indicado como mínimo, esto es 55, para la realidad proyectada, 47, no hay precisión de la solución al respecto ni de la municipalidad para entregar la recepción final ni del arquitecto para aseverar que el diseño responde a los requerimientos legales.

Conforme al único libro de obra entregado como N° 3, el hormigonado de los pisos entre séptimo al quinceavo se realizó en 2011, por tanto, la estructura del edificio estuvo expuesta al ambiente salino (propio de la ubicación) un



tiempo indeterminado hasta su fecha de entrega en 2015.

Según la información entregada el proyecto de sanitario y de alcantarillado estuvo a cargo de Lorena Cuevas Suarez y fue aprobado por la compañía de servicio correspondiente, si bien los documentos entregados a la municipalidad muestran que el proyecto se encuentra dentro de los parámetros convencionales en el diseño de redes de alcantarillado y agua potable, no hay evidencia que existiera una modificación al proyecto inicial entregado en 2009; no siendo menor considerar que para 2014 se ingresa una solicitud de aprobación de modificación donde lo que iba a ser una terraza se convierte en un equipamiento comercial de spa en el nivel 16, según lo ingresado por el arquitecto, empero no se tiene claridad si se consideró los requerimientos de dotar al edificio con un servicio de spa. Por ello formularon la hipótesis sobre la causa probable del aumento de presión en los termos de agua caliente.

La profesional Camila Barrientos Camus, que emitió el informe, lo ratificó en juicio declarando como testigo experto.

**TRIGÉSIMO NOVENO:** Que por su parte la constructora demandada, acompañó copia del certificado de recepción definitiva de obras de edificación N° 278, de fecha 05 de diciembre de 2014, emitido por la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Antofagasta, mediante el cual se otorga recepción definitiva total de la obra nueva residencial (habitacional) y local comercial de Inmobiliaria Bicentenario, construida por Cuevas Constructora Ltda., arquitecto Sergio Walton Miranda, calculista Rodrigo Cuevas Suárez, correspondiente a 38 departamentos, un local comercial, 33 bodegas y 47 estacionamientos.

**CUADRAGÉSIMO:** Que a su turno, la inmobiliaria



demandada, acompañó los siguientes documentos:

a) Informe Ensayo Oficial CESMEC, sobre resistencia a la rotura por compresión de testigos de hormigón endurecido correspondiente a muro estructural escalera eje B ejes 8 y 9, fecha ensayo 03/11/2016, fecha hormigonado 25/02/2010, H-30 carga kN-218,7 tensión rotura cúbica 30,9.

b) Memoria Explicativa Agua Potable confeccionada por Lorena Cuevas Suárez, ingeniero constructor, en el que se describe el sistema de agua potable, destacando la colocación de cañerías en que su conexión a la matriz debía hacerse según detalle plano tipo Aguas Antofagasta, la instalación de agua fría y caliente debía efectuarse según planos y esas especificaciones, las cañerías serían de cobre tipo L conforme a NCH 259 of 72, las soldaduras de uniones serían 50% estaño hasta diámetros de 50mm inclusive, y las superiores de soldadura fuerte.

c) Manual de Instalación de Termos Trotter, que en su punto 2.5 indica "Cuando el artefacto es instalado en un closet o entretecho, será necesario colocar una bandeja de desagüe de dimensiones apropiadas con una salida al exterior a un nivel por debajo del termo,".

d) Certificado de revisión estructural proyecto Edificio Futuro, de fecha 30 de octubre de 2013, emitido por BM Ingenieros, que aprueba el proyecto estructural superficie 6.188 m<sup>2</sup> desarrollado por el ingeniero Rodrigo Cuevas Suárez.

e) Actas de recepción de unidades, todas del año 2015, respecto de los departamentos 32, 22, 26, 28, 4, 38, 10 y 6, todas suscritas por sus respectivos propietarios, observándose en todas que éstos últimos recibieron el Manual del Termo, asimismo consta que el departamento 32 se recibió sin observaciones, los demás tienen observaciones.



f) Carta Aprobación UF 10154/13, de Aguas Antofagasta, que señala que no habiendo observaciones al proyecto informativo domiciliario de agua potable y alcantarillado de la obra de avenida Argentina 2266/2272, Antofagasta, "serán archivados provisionalmente una copia de estos, en espera de proceder a dar cumplimiento a lo estipulado en el artículo 19 del RIDAA que fija el siguiente procedimiento: "Para construir las instalaciones domiciliarias el propietario deberá hacer entrega de los proyectos a un contratista, quien deberá proceder a firmar las copias de los proyectos informativos que se encuentren en poder del prestador. El proyecto y construcción debe cumplir con RIDAA, Título VII, Párrafo I, artículo 86, no se permite empalme directo a colector público de instalación domiciliaria ubicados bajo la cota de solera." Luego indica las dimensiones del arranque de agua potable con cálculo cañería HDPE PE 100 (PN 10).

g) Certificado 10154/R, de instalación de agua potable y de alcantarillado, de Aguas Antofagasta de fecha 17 de abril de 2014, certifica la recepción conforme de los servicios del Edificio Futuro, cuenta con conexión y/o empalme a redes públicas de Aguas Antofagasta.

h) Ficha de mortero Autonivelante Agorex DG base yeso para nivelaciones 3-30 mm de espesor en una sola aplicación.

i) Permiso de Edificación N° 139, de 25 de agosto de 2009, de la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Antofagasta, respecto del Edificio Futuro, obra nueva, superficie total a edificar 6.061,15 m<sup>2</sup>., con 15 pisos, terraza y dos subterráneos, en zona C1a del plan regulador comunal, beneficios del artículo 63 LGUC y beneficio especial Ley 19.537 de Copropiedad.





j) Resolución de Modificación Proyecto Edificación N° 024, de 29 de enero de 2014, de la Dirección del Obras Municipales, respecto de la obra nueva avenida Argentina 2266/ 2272, sobre Permiso de Edificación N° 139 de 25/08/2009, incorpora mayor superficie 127, 18 m<sup>2</sup>, modifica la superficie útil, común y total edificada de 6.061,33 m<sup>2</sup> a 6.188,33 m<sup>2</sup>, 15 pisos, 38 departamentos, 33 bodegas, terraza, dos subterráneos y 47 estacionamientos.

**CUADRAGÉSIMO PRIMERO:** Que, asimismo, la inmobiliaria demandada cumpliendo diligencia, exhibió: 1) especificaciones técnicas del edificio Futuro, 2) Informe de Revisión Estructural, 3) Estudio de Mecánica de Suelos, evacuado por Pable Reinoso Grau, ingeniero civil, señala que el terreno de emplazamiento del edificio Futuro es un manto rocoso con roca sana, en sectores particulares se encuentra capas de bajo espesor (5-8cm) principalmente de material granular y conchuelas; en el sector oriente del área en estudio apreció un flujo de agua con un caudal de 01,lt/hr; concluyendo que el macizo rocoso se clasifica como roca resistente, resistencia uniaxial 50 a 100 MPa RDQ 65.5%, recomendando usar para los cimientos los tipos aislados, corridos o losas, cualquiera de ellos debe anclarse a la roca sana, libre de material fino, en diseño estructural según NCH 433 of 1996, resguardando estructuras vecinas en base a técnicas en entibación, socialzado y/o refuerzo de las paredes, y los rellenos que se use en contacto con los cimientos deben cumplir las normas chilenas vigentes. 4) Estudio de Revisión in Situ y Muestreo Estructural Edificio Futuro, noviembre de 2016, realizado por Pablo Reinoso Grau, master en ingeniería, que refiere que el edificio se construyó según todas las normativas vigentes como acredita el certificado de recepción definitiva de obras, no existiendo



ningún tipo de falla estructural como tampoco fisuras ni grietas en el edificio. Añade que CESMEC tomó una muestra por medio de un testigo de hormigón al muro estructural principal norte de la caja escalera que recorre los dieciocho niveles del edificio, para corroborar la resistencia en el tiempo del muro principal que recibe todas las cargas vivas (móviles) y estáticas del edificio, el que, según certifico el Notario Público Gonzalo Hurtado, estaba en su condición natural totalmente seco. Del análisis se logró establecer una tensión de rotura cúbica de 30,9 MPa equivalente a 309 kgt/cm<sup>2</sup>, concluyendo que se cumple a cabalidad la resistencia estructural del Edificio Futuro, superando la resistencia máxima especificada para su construcción tipo H-30 que equivale a 30 kgt/cm<sup>2</sup>, lo que conforme a los estudios y ensayo se mantiene en perfectas condiciones de resistencia estructural. Agregó que en visita con el Notario Público mencionado se verificó que no existen grietas ni fisuras en el edificio y los muros estructurales están totalmente secos, resultando un estado perfecto de condición estructural, siendo más resistente estructuralmente.

**CUADRAGÉSIMO SEGUNDO:** Que, el tribunal decretó como medida para mejor resolver una pericia para establecer o no, la efectividad que los inmuebles de los demandantes presentan fallas o desperfectos en la construcción, designándose como perito al constructor civil José Durán Aros, quien con fecha 04 de enero de 2019, visitó los departamentos 10, 18, 4, 38, 28, 26, 22 y 32, iniciando la diligencia a las 14:58 horas y terminando a las 17:26 horas del mismo día. La metodología usada fue la observación exhaustiva del estado de cada uno de los departamentos y análisis del expediente presentado por las partes de la causa.

Sostiene que observó la existencia de variadas

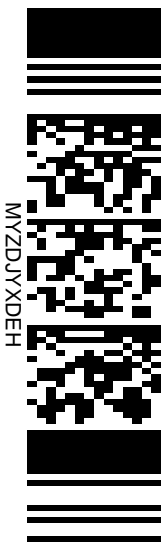


fallas o defectos comunes para todos los departamentos "producto o a causa de la construcción y habilitación del edificio Futuro Inteligente Sustentable, tales como:

- **Pisos flotantes en mal estado**, según los propietarios, el edificio sufrió a lo menos dos episodios donde se inundaron varios departamentos, sobre todo los del sector Oriente y sur del edificio, lo que corroboró con publicación del Mercurio de Antofagasta de 29 de mayo de 2016, lo que provocó que todos los pisos flotantes de los departamentos sufrieran deformación. El piso flotante instalado es de 8 mm de espesor y por cada departamento existen dos diseños, uno para living y comedor y otro para pasillos y dormitorios, siendo este un compuesto de madera con MDF y una película pvc altamente resistente, si la humedad pasó la capa de pvc, es probable que el problema se agrave paulatinamente con el tiempo, pues el MDF y la madera son hidrófilos.

Añade que una correcta instalación de piso flotante exige: a) una superficie limpia y nivelada, b) Antes preocuparse de la humedad, aislación térmica y nivelación, c) instalar piso y guardapolvos según indicaciones del fabricante. Sin embargo, en este caso las dos primeras no fueron cumplidas a cabalidad pues se constató que existen losas que no quedaron niveladas y tienen deformaciones notorias en la superficie del piso flotante, siendo más evidentes cuando se observa la línea de los guardapolvos instalados, apreciándose un desnivel en algunos casos superior a 3 mm.; también faltó colocar una lámina de polietileno que ayudara a combatir la humedad en caso de derrames intensos o que los radieres pudieran contener algo de humedad por la condición del hormigón instalado.

En este caso, producto de la inundación que ocurrió



en el edificio, el piso flotante sufrió un proceso oculto que con el tiempo se fue demostrando, lo primero que pudieron percibir sus propietarios fue la existencia de olor a humedad, la que se origina porque el agua ingresó bajo el piso flotante y quedo entre la espuma niveladora, que se instala sin sellar entre paño y paño, por lo que la humedad quedó bajo la espuma y sobre el hormigón de losa, que en muchos casos tenia mortero autonivelante, el que con la humedad y al tener algún tipo de sollicitación (uso) se quebrajó, y en muchos casos como en el departamento 38, el mortero pierde su adherencia y al ser expuesto se va convirtiendo en polvo, perdiendo la condición por la cual fue instalado.

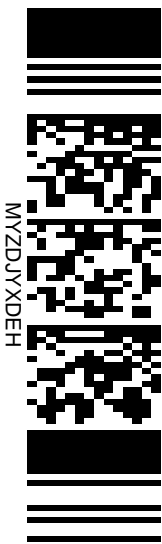
Además el agua o humedad que quedó entre la espuma niveladora y el piso flotante, este se empezó a levantar a consecuencia exclusivamente a que el MDF (tablero de fibra de densidad media), es hidrófilo ya que absorbe agua con facilidad, por ello el agua expande la palmeta del piso flotante sin que vuelva a recuperar su condición original, proceso que se muestra cuando se levanta en forma mínima la unión de las palmetas de piso. El agua que se mantuvo por varios días en los departamentos, se eliminó superficialmente, pero que quedo bajo el piso flotante se demoró varios meses, creando en hongos y los malos olores. El tiempo y el clima ayudaron a que el proceso fuese más lento, pero el daño estaba bajo las palmetas de piso flotante y afectó no sólo al piso flotante, sino que también a los guardapolvos instalados, también a que en varios sectores se desprenda o se suelte el papel mural instalado en los muros.

**-Humedad en el sótano o subterráneo nivel -2,** señala que los sótanos son estructuras enterradas proclives a humedad; normalmente se encuentran en contacto directo con el



terreno, tanto en sus caras perimetrales como en su cara inferior, por lo que existen distintas amenazas de entrada de agua en un sótano, que deben analizarse por separado para determinar cuál es la causa y la solución para combatir la humedad.

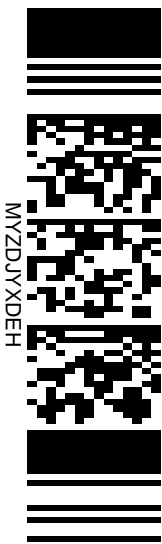
En el caso sub lite, se analiza el nivel freático, que refiere la profundidad en la que el terreno se satura de agua; nivel de agua estancado a una profundidad variable en función de los regímenes de lluvia y/o de la tipología del terreno, y ocurre cuando el agua que circula subterráneamente, filtrando por gravedad a través de los poros y recovecos del terreno, se topa en su recorrido con una capa de terreno impermeable que le impide seguir avanzando y ganar profundidad, por lo que queda "estancada" formando una lámina de agua que se conoce como nivel freático. Las humedades en sótanos que tienen su origen en el nivel freático del terreno se manifiestan normalmente de abajo hacia arriba, avanzando en altura a medida que el nivel freático va subiendo. En estos casos, la penetración del agua en el edificio se produce por la presión hidráulica que ejerce el agua del terreno, pudiendo filtrar a través de los propios suelos (las soleras) o a través de los cerramientos perimetrales (las paredes), normalmente por sus partes bajas; cuando la presión del agua es muy elevada, puede llegar a romper la losa o muros, filtrándose el agua desde el terreno a través de las grietas que origina la rotura, siendo el nivel freático del terreno variable según el tipo y procedencia del agua, y la solución debe atender a los escurrimientos en las épocas más desfavorables, pasando normalmente por disponer una red de drenaje en los elementos amenazados que reconduzca las crecidas de agua al exterior de la edificación, donde debe dimensionarse la solución en



función de múltiples condicionantes, pudiendo ser necesarias bombas de achique, arquetas, conducciones de distinto tamaño y un sinfín de elementos cuya tipología y distribución se debe justificar.

En el caso en cuestión indicar que el piso -2, sector de estacionamientos y bodegas, tiene una humedad ambiente bastante grande y a la vista, pues cuando los propietarios mostraron sus bodegas se observó que muchas paredes estaban recién pintadas -no más de 15 días-, pero bajo esas pinturas recientemente aplicadas se encuentra pinturas o recubrimiento sueltos, o mejor dicho, bajo esas pinturas existe un efloramiento de humedad la que al pasar la mano queda en evidencia, también al abrir esas bodegas, el olor a humedad era extremo; muchas de las bodegas no pueden prender la luz, pues la humedad ha producido efectos en el pequeño circuito que poseen.

- **Termos**, si bien los termos instalados están dentro de los mejores del mercado, deben instalarse según las recomendaciones del fabricante y con las condiciones de alimentación que el producto requiere. Dicen los propietarios de los departamentos, que hace ya un tiempo -mayo 2016-, por exceso de presión en la red de agua potable del edificio, se activaron las válvulas de seguridad de los termos produciendo un rebalse, inundándose los dormitorios donde estos están ubicados; luego de ello la empresa demandada instaló un receptáculo bajo los termos para evitar que el agua se derrame en forma excesiva en el dormitorio. Así si bien lo instalado es parte lo requerido por el fabricante, el manual de instalación de Termo Trotter, dice textualmente "1-6.- Cuando el termo eléctrico es instalado en un entretecho, closet o lugar en que mojaduras por filtraciones puedan ser perjudiciales, será necesario colocar una bandeja de desagüe



de seguridad de hierro debajo del termo, de dimensiones apropiadas, con una salida al exterior de 3/4", siendo justamente esta última parte la que no se cumple en los departamentos, pues no existe desagüe hacia ningún lado.

- **Problemas con el agua,** en este aspecto observó la coloración y turbiedad del agua, pues abierta la llave del agua fría se evidencia que el agua es de un color café claro, al parecer producto de una oxidación de uno de los componentes del sistema de alimentación de agua potable. Además ese es el mayor caudal de agua en ciertos momentos del día los departamentos, no pudiendo revisarse el sistema en general, pero queda claro el problema del agua y del caudal.

- **Problemas en circuitos eléctricos,** en varios departamentos comprobó problemas en algunos circuitos eléctricos tienen problemas, luminarias que no encienden, enchufes que no funcionan y automáticos que se calientan más de lo debido. Lo mismo pasa con los interruptores con sensor.

- **Filtraciones,** especialmente en los artefactos de baño existen filtraciones, en el receptáculo de ducha instalado se observan sellos deficientes o simplemente inexistentes, el mueble vanitorio del costado se va dañando producto de la humedad constante; sifón de tinajas suelto y filtrando; desnivel existente en todos los baños, bajo la sobrelosa está la planta de alcantarillado y la de agua potable pero no es registrable por ningún costado, en caso de falla debe desarmarse el baño completo. Esto también ocurre en la cocina con la lavadora y el lavaplatos.

- **Estacionamiento en subterráneo,** los espacios para circulación en los pisos -1 y -2, son demasiado estrechos y pierden vista para poder circular. Pendiente con inclinación mayor a un 28%, acceso a -2. La pendiente que tiene la rampa que va desde el piso -1 hasta el -2 tiene una



pendiente mayor a lo establece la norma chilena: "En efecto, la ordenanza general de urbanismo y construcciones (O.G.U.C.) en su artículo 4.11.1 permite el acceso a vehículos a los diferentes pisos de los edificios de estacionamientos propiamente tales, centros de reparación automotor, y estaciones de servicio automotor, mediante montacargas o por una rampa con pendiente máxima de 20%".

- **Análisis por Departamento,** detalles hallados en cada departamento de los demandantes, considerando que lo antes expuesto es común para todos, por lo que no se especifican nuevamente.

1) Departamento 4, piso 2, propietaria Delia Loor Lindao: Interruptores no funcionan, no funciona el detector de humo, llave de paso no corta en baño y no hay presión de agua, hongos en losa de dormitorios, losa de baño y paredes; la empresa alguna vez hizo reparaciones pero nunca se terminaron, quedando los picados que se hizo en los muros. Departamento inhabitable, hasta que se elimine la humedad y se efectúe las reparaciones necesarias.

2) Departamento 6, piso 3, propietario Juan De la Torre Cruz: Termo tiene oxidación en bordes; filtraciones entre artefactos en baño, pintura descascarada en parte de la losa, piso flotante desnivelado y papel mural suelto.

3) Departamento 10, piso 4, propietario Jorge Villegas Núñez: Hongos en sector de ducha y tina, filtraciones nacientes en baños, termo con detalles de oxidación, detalles de pintura en cielos y papel mural suelto.

4) Departamento 18, piso 6, propietario Álvaro Farías Aravena: Llaves de paso no funcionan, lavamanos sin sellos, no hay presión de agua, sensor de humo no funciona, automáticos con temperatura, papel mural suelto y humedad en





cielo de baños.

5) Departamento 22, piso 7, propietario Ricardo Rojas Thompson: Departamento desocupado, remodelado por su dueño, con los mismos detalles de los demás. Piso flotante con deformaciones, poca presión de agua, agua turbia, papel mural suelto y malos sellos en artefactos de baños.

6) Departamento 26, piso 9, propietario Ricardo Rojas Thompson: Departamento desocupado, remodelado por su dueño, con los mismos detalles de los demás. Piso flotante con deformaciones, poca presión de agua, agua turbia y grietas en losa (producto de humedad).

7) Departamento 28, piso 10, propietario Ricardo Rojas Thompson: Departamento desocupado, remodelado por su dueño, con los mismos detalles de los demás. Piso flotante con deformaciones, poca presión de agua, agua turbia, el dueño retiró todo el papel mural del sector living comedor y tremo con filtración.

8) Departamento 32, piso 12, propietario Raúl Henríquez Toledo: papel mural malo en varios sectores, 'piso flotante con varios detalles y oxidación en termo.

9) Departamento 38, piso 15, propietario Ricardo Rojas Thompson: Departamento en remodelación, actualmente el propietario tiene maestros trabajando, sacó el papel mural y está aplicando tratamiento para pintura, termo con oxidación superficial.

Como **conclusiones** indica que antes de cualquier reparación o arreglo, se debe eliminar por completo cualquier riesgo de derrame de agua -instalaciones, piscina, spa, termos, rebalses-, siendo necesario revisar todo el circuito de agua y alcantarillado del edificio, para determinar el elemento o parte del sistema donde el agua se vuelve turbia, donde se pierde la presión de agua que alimenta los

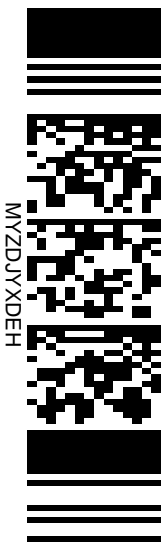


departamentos, comprobando si el proyecto sanitario instalado, cumple lo diseñado por el proyectista autorizado, pues según lo observado existen deficiencias en la ejecución del proyecto sanitario, pues los caudales de agua y la turbiedad son parte del resultado de este circuito.

El agua que llega a cada departamento tiene olor a oxido, y un aspecto turbio (coloración) y con el nivel de turbiedad comprobada, resulta difícil decir que esa agua pudiera llegar a ser potable.

Además para eliminar todos los posibles focos de derrames de agua, es necesario realizar una canalización para eliminar los excedentes que puedan quedar en el receptáculo de zinc que fue puesto bajo los termos instalados dentro del dormitorio, pues es una recomendación directa del fabricante y necesaria para evitar futuras filtraciones por la actuación de la válvula de seguridad de los termos. Todos los artefactos sanitarios deben sellarse con silicona, sobre todo en ducha o tinas. Existen departamentos que fueron intervenidos para revisar alguna filtración, pero no se resellaron los artefactos, por lo que lavamanos y WC están sueltos.

Todos los departamentos tienen algún grado de detalles en los pisos flotantes, en su mayoría por problemas en las uniones de las palmetas, las que al hincharse producto de la humedad que recibieron se levantaron en las orillas, lo que con el tiempo, producirá pérdida de la película de PVC que cubre el piso. Existen muchos departamentos que ya tienen separación entre palmetas (se soltaron de la traba de amarre); para solucionar los problemas producto de las inundaciones de los departamentos, debe sacarse el piso flotante, cambiar la espuma y chequear la nivelación de pisos, en caso de ser necesario poner un mortero nivelador,



colocar polietileno de 0,2 mm de espesor, en caso de colocar el mismo piso que fue retirado, debe revisarse que la palmeta esté en buenas condiciones.

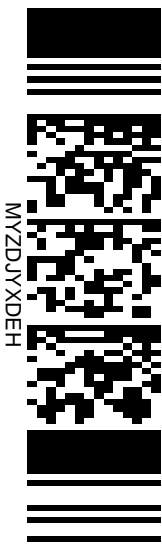
La humedad en sector de estacionamiento piso -2, debe ser tratada con especial cuidado porque las aguas subterráneas pueden penetrar en un edificio a través de los muros de sótano por fallos de construcción. Los ejemplos más típicos de estas humedades se dan a través de los puntos críticos que se forman durante la construcción de los muros, como a través de juntas de hormigonado o pasatubos, es decir, fallos que dejan zonas sensibles facilitando la penetración del agua. Estas aguas son constantes y deberían haber estado reflejadas en el estudio de mecánica de suelos usado para el proyecto de ingeniería del edificio. Las subterráneas son habituales en toda la zona centro sur de Antofagasta, por lo que debe reestudiarse las filtraciones que hoy en día se muestran pues si el tema no es tratado a la brevedad, existirá riesgos de problemas estructurales a futuro.

Todos los demás detalles y observaciones encontradas, en cada departamento son problemas normales de una obra de construcción, que lleva un tiempo de funcionamiento.

En conclusión, los daños causados a los departamentos de los demandantes fueron causados directamente por la inundación que sufrieron.

Por último, el nivel de humedad existente en el departamento 4 -baños y dormitorios- es muy alto, también le preocupan las humedades en los departamentos 6 y 10, pues son focos de humedad activos por lo que debe buscarse su origen para solucionarlo.

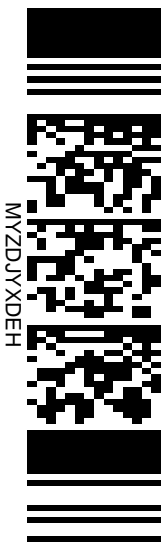
**CUADRAGÉSIMO TERCERO:** Que de los medios probatorios referidos precedentemente constituyen presunciones judiciales



que reúnen los requisitos de gravedad, precisión y concordancia que exigen los artículos 1712 del Código Civil y 426 del Código de Procedimiento Civil, suficientes para tener por acreditados los hechos que se reseñará, y que resultan corroborados con el informe pericial decretado como medida para mejor resolver, el que es apreciado conforme a las reglas de la sana crítica, conforme ordena el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil.

**CUADRAGÉSIMO CUARTO:** Que de esta forma, es posible tener por acreditado que los departamentos de propiedad de los demandantes presentan problemas de no se atendió a las recomendaciones del fabricante Trotter en cuanto a que no sólo debía instalarse una bandeja de dimensiones adecuadas para recoger el agua en caso de derrames o inundaciones sino que debía instalarse además una vía de evacuación de dicha agua, conforme reseñan el manual de instalación del artefacto acompañado por la demandada y el informe pericial decretado por el tribunal, que, además, incorpora fotografías de la bandeja donde claramente se aprecia que la vía de evacuación del agua que pudiere almacenarse allí no existe. Consecuencia de esa deficiente instalación, en mayo de 2016 por problemas de presión de agua se produjo en rebalse de dichos termos, los que a esa fecha, según el perito designado por el tribunal, no solo no tenían instalada la vía de evacuación del agua derramada sino que, tampoco tenían instalada la bandeja recomendada, la que se habría instalado con posterioridad a la inundación.

Ahora bien, la inundación causada por la mala instalación de los termos de agua caliente, a su vez, inundó los dormitorios y pasillos de los departamentos, donde el agua no sólo se depositó sobre el piso flotante sino también escurrió a los elementos de instalación ubicados entre el

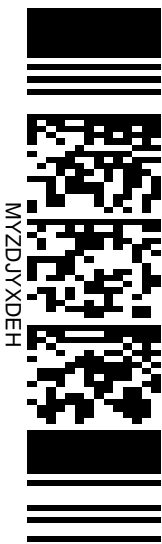


piso flotante y la losa de hormigón, como la espuma y el autonivelante, los que absorbieron el agua, la que generó humedad permanente con los consiguientes malos olores, hongos y reblandecimiento del yeso que compone el mortero autonivelante, situación que se mantenía a la época de las visitas a terreno por parte del perito en 2019, esto es, tres años después de ocurrida la inundación (mayo de 2016).

Este hecho configura fallas o deficiencias en la instalación de artefactos y materiales o insumos.

**CUADRÁGESIMO QUINTO:** Que, asimismo se encuentra demostrado que el agua potable suministrada por la red respectiva a los departamentos presenta olor a óxido o mal olor, y turbiedad, conforme a los análisis de los muestreos efectuados presenta altos niveles de plomo y hierro, los que exceden la NCH 409 al respecto y que serían consecuencia del uso de cañerías y soldaduras con contenido de esos elementos; o de problemas en el estanque de almacenamiento.

En este punto no es suficiente para desvirtuar esta deficiencia la memoria del sistema de suministro de agua potable y alcantarillado como tampoco los certificados de aprobación de las instalaciones por parte de Aguas Antofagasta, acompañados por la inmobiliaria demandada, tampoco la alegación de ésta última en torno a que ello había sido consecuencia del mismo corte de luz que provocó la subida de presión del agua en los termos de los departamentos, y que pasaba en un par de horas, toda vez que la turbiedad y el olor a óxido los percibió el perito designado por el tribunal, en 2019, y el evento de la inundación fue en 2016, por su parte los certificados sólo demuestran que la instalación se efectuó según los planos y se cumplió con la forma en que las normas respectivas ordenan debe realizarse la conexión a la matriz pública, más nada



prueban en cuanto a la calidad del agua suministrada, como tampoco se demostró que efectivamente los materiales usados fueren cañerías de cobre tipo L unida con soldadura de estaño en diámetros de hasta 50 mm, y de soldadura fuerte en mayores, como consigna la memoria del sistema de instalación del agua potable y alcantarillado.

En este escenario cabe tener presente que la NCH 409/2, define el agua potable es el agua que cumple con los requisitos microbiológicos, de turbiedad, químicos, radiactivos, organolépticos y de desinfección descritos en la NCH 409/2, que aseguran su inocuidad y aptitud para el consumo humano. También señala que el agua potable no puede contener elementos o sustancias químicas en concentraciones totales mayores que las que se indica, para el caso del hierro 0,3 mg/L y plomo 0,03 mg/L; y que la turbiedad o turbidez media mensual debe ser igual o menor a 2 UNT. Asimismo señala que contaminación es la presencia de elementos, compuestos u organismos que modifican o alteran las propiedades físicas, químicas, biológicas y/o radiactivas del agua, excediendo los límites establecidos en la NCH 409/2.

En ese orden, la calificación que corresponde al agua potable que reciben los departamentos de los demandantes a través de la red de agua potable domiciliaria del edificio Futuro, conforme a la NCH 409/2, es la de agua potable con contaminación puesto que excede los límites de dos sustancias químicas, hierro y plomo, y eventualmente del grado de turbiedad o turbidez de la misma.

La contaminación del agua necesariamente se produce dentro de la red de agua potable y alcantarillado del edificio, correspondiendo a deficiencias o fallas en la calidad de los materiales utilizados para la construcción o



instalación de dicha red.

**CIADRAGÉSIMO SEXTO:** Que en cuanto a la humedad en el subterráneo estacionamientos nivel -2, que sería causada por el afloramiento de aguas subterráneas existentes en el sector centro sur de Antofagasta, lugar de emplazamiento del edificio, constatado ya en la etapa de construcción del edificio por el ingeniero civil Reinoso Grau, quien en la Memoria de Mecánica de Suelos consignó que en el sector oriente de la excavación de los cimientos del edificio constató un flujo de agua con un caudal aproximado de 0,1 lt/hr., no es posible establecer que esa situación configure un daño estructural por deficiencias en la construcción, toda vez que la inmobiliaria demandada acompañó un certificado de Cesmec que analizó un testigo de hormigón de la pared principal que se extiende por los diecio pisos del edificio, que concluye que dicho testigo corresponde a H-30, cumpliendo la NCH 430 sobre hormigón armado, a lo que debe unirse a lo señalado en el reestudio estructural del mismo profesional que confeccionó la Memoria de Mecánica de Suelos, quien refiere que el testigo de hormigón antes referido estaba seco al extraerse, lo que demuestra que el edificio no presenta daños en su estructura ni en su resistencia.

**CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO:** Que en el mismo orden de ideas cabe desechar la alegación en cuanto a la cantidad menor de estacionamientos y al nivel de inclinación de la rampa de acceso al segundo subterráneo constituirían infracciones en el diseño y cálculo del edificio, desde que este edificio cuenta con recepción completa y total de las obras construidas por parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Antofagasta, entidad que revisó la cantidad de estacionamientos y el nivel de inclinación de la rampa, sin formular observaciones, de lo cual se colige que la



entidad encargada de fiscalizar el cumplimiento de la normativa de construcción, al efectuar la recepción estimó que la obra cumplía los parámetros legales y reglamentarios al respecto.

**CUADRAGÉSIMO OCTAVO:** Que como se dijo, los demandantes fundan su acción en el artículo 18 de la LGUC, sobre la que la doctrina sostiene: *"La Ley de Urbanismo atribuye responsabilidad sin culpa al "propietario primer vendedor" (art. 18 inc. 1° LGU). Se trata de la constructora que vende o del empresario inmobiliario que manda construir para vender. El artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, define el 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". Pero basta que se haya efectuado la construcción con este propósito, pues el propietario responde ante terceros aunque la construcción no haya sido transferida (art. 18 inc. 1° LGU)."* *"La responsabilidad es amplia en cuanto a los daños: "todos los daños y perjuicios" (art. 18 inc. 1° LGU). No hay duda por tanto que se indemniza el daño moral, que puede ser una partida importante en catástrofes tan traumáticas como un terremoto. Pero no es una responsabilidad objetiva absoluta. El demandante debe probar que los perjuicios provienen de "fallas o defectos" en la construcción, sea durante su ejecución "o después de terminada".* *"Además, la ley atribuye responsabilidad a los proyectistas por los errores en que hayan incurrido, si de ellos se han derivado perjuicios (art. 18 inc. 2° LGU). Entendemos que al hablar de error aquí la ley vuelve al criterio de la culpa. Junto con los proyectistas, aunque subsidiariamente respecto del*

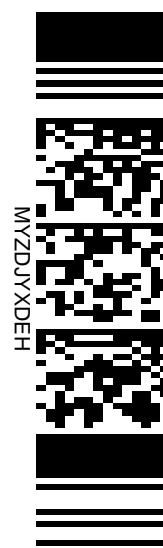




propietario primer vendedor, responde el revisor independiente (art. 116 bis inc. 3° LGU). Finalmente, es responsable el constructor por fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras de los subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos (art. 18 inc. 3° LGU). A los que se atribuye responsabilidad objetiva o sin culpa, propietario primer vendedor y constructor, se les admite ejercer acciones de reembolso contra el que por culpa produjo la causa del daño." "Revisados los estatutos especiales de responsabilidad por defectos de construcción, podemos centrarnos en las causales por las cuales dicha responsabilidad podría ser desvirtuada. Otra de las excusas que se puede intentar para excluir la responsabilidad estricta calificada es que no se verifica el factor de imputación que, tanto el régimen del Código Civil como de la Ley de Urbanismo, establecen para aplicar estos estatutos especiales de responsabilidad sin culpa: la existencia de vicios (Código Civil) o de fallas o defectos (Ley de Urbanismo) en la construcción. Debe considerarse, sí, que la carga de la prueba del vicio, falla o defecto corresponde al demandante, aunque el colapso o destrucción de un edificio, sobre todo comparado con otros que, estando en situación similar, no sufrieron daños, podría ser indicio o elemento idóneo para construir presunciones judiciales de existencia de fallas o defectos de construcción. En este sentido, un fallo de la Corte Suprema ha sostenido que si la empresa inmobiliaria demandada contesta la demanda alegando que los defectos fueron reparados o que estos son de responsabilidad de los ocupantes del edificio, se produce una inversión de la carga de la prueba en contra de la demandada, la que deberá acreditar que no tiene obligación de reparar los daños, porque no existen las fallas o defectos imputados por la



demandante. También será constitutivo de falla o defecto la comprobación de que en la obra no se cumplieron con las normas o criterios jurídicos aplicables a la construcción, siempre que ese incumplimiento pueda ser reputado causa de los daños producidos. Lo mismo sucederá si se comprueba que la constructora no cumplió con las especificaciones técnicas que fueron contratadas para la obra. Muy ligado con lo anterior, una de las defensas que se puede emplear para evitar la responsabilidad y para negar que existe falla o defecto de construcción, es la de haberse ajustado la construcción a las normas existentes sobre construcciones antisísmicas. En materia de responsabilidad de productos defectuosos, la directiva europea establece como excusa de responsabilidad del fabricante "que el defecto se debe a que el producto se ajusta a normas imperativas dictadas por los poderes públicos" (art. 7, letra e, Directiva 85/374, de 25 de julio de 1985). Como se ve, la excusa solo procede si el defecto proviene del cumplimiento de normas imperativas, es decir, que no hayan dejado la posibilidad de elaborar el producto de otra manera. Las reglas aplicables son Normas Chilenas aprobadas por el Instituto Nacional de Normalización, que no son imperativas en el sentido indicado, sino que establecen bases o mínimos, desde los cuales son libres los constructores para aplicar mayores estándares de seguridad." "Respecto de la naturaleza jurídica de estas regulaciones técnicas, el art. 5.5.7 de la Ordenanza dispone que "Las Normas Técnicas Oficiales que se citan expresamente en esta Ordenanza serán obligatorias en tanto no contradigan sus disposiciones". Se agrega que "La aplicación y cumplimiento de las Normas Técnicas Oficiales a que se alude en el inciso precedente, será de responsabilidad de los profesionales competentes y del propietario de la obra". "¿Es



suficiente prueba de que no hay fallas o defectos constructivos la demostración de que los daños se produjeron aun cuando se cumplieron los requisitos mínimos que fijan estas normas? Este problema se ha presentado en la doctrina chilena en relación con la culpa, y puede ser aplicable a otros factores de imputación de responsabilidad como el referido. Alessandri ha señalado que el solo hecho de que el demandado acredite que ha cumplido las normas de cuidado establecidas legalmente no excluye necesariamente la responsabilidad extracontractual. Lo mismo piensa Barros, aunque admite que "tratándose de actividades que están sujetas a extensivas regulaciones de base técnica, se puede asumir que la observancia de las normas legales y reglamentarias es al menos un indicio de diligencia". En este último sentido, el cumplimiento de las Normas chilenas referidas puede considerarse un indicio, aunque no una prueba definitiva y concluyente, de que los daños provocados por el sismo no se han debido a fallas o defectos constructivos." (Responsabilidad Civil en la Construcción de Viviendas Reflexiones sobre los Regímenes Legales Aplicables a los Daños Provocados por el Terremoto del 27 de febrero de 2010, Hernán Corral Talciani, <https://scielo.conicyt.cl> >pdf> rchilder> art03).

**CUADRAGÉSIMO NOVENO:** Que sobre la responsabilidad objetiva la doctrina señala: "A diferencia de la responsabilidad clásica que consagra nuestro Código Civil, fundada en la culpa y el dolo como elementos esenciales de la responsabilidad civil, en esta clase de responsabilidad se prescinde por completo del elemento subjetivo en el agente, es decir, no es necesario acreditar que actuó con culpa o dolo para que sea responsable. Basta acreditar el hecho y el daño y que exista relación de causalidad entre ambos.

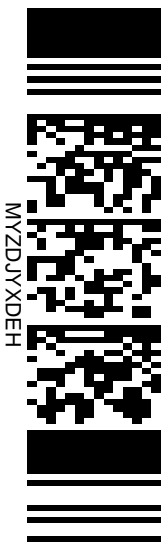


*Acreditados, se deben indemnizar los daños ocasionados.”*  
(Alcances sobre la responsabilidad objetiva, Pablo Palacios Mena, Revista Actualidad Jurídica N° 7, enero 2003, Universidad del Desarrollo).

**QUINCUAGÉSIMO:** Que teniendo presente que los actores demostraron que compraron los departamentos en cuestión de la demandada inmobiliaria, quien fue el primer vendedor de estos, y que la demandada constructora fue el constructor, esto es el: profesional competente que tiene a su cargo la ejecución de una obra sometida a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, entendiéndose también por constructor, la persona jurídica en cuyo objetivo social esté comprendida la ejecución de obras de construcción y urbanización y que para estos efectos actúe a través de un profesional competente, como asimismo se estableció que los daños causados en los departamentos adquiridos a la demandada inmobiliaria y construidos por la demandada constructora, fueron generados por deficiencias o fallas en la instalación de los termos de agua caliente, y por la deficiente o defectuosa instalación de la red de agua potable, a las demandadas les cabe responsabilidad objetiva en la ocurrencia de tales daños puesto que existe relación de causalidad entre las deficiencias o fallas y las consecuencias dañosas ocasionadas.

**QUINCUAGÉSIMO PRIMERO:** Que entonces las demandadas deben indemnizar solidariamente todos los daños causados en razón de lo dispuesto en el artículo 18 de la LGUC, esto es, el daño emergente o material, el lucro cesante y el daño moral.

**QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO:** Que el daño emergente o material, es entendido como el menoscabo o detrimento que se



produce en los bienes u objetos que forman parte del patrimonio de una persona, esto es, la pérdida o disminución del valor económico ya existente, o el empobrecimiento de dicho patrimonio, o dicho en palabras del Diccionario de la Academia de la Lengua Española "valor de la pérdida sufrida o de los bienes destruidos o perjudicados."

En ese contexto y para efectos de acreditarlo, rindieron prueba documental los demandantes:

1) Ricardo Rojas Thompson E.I.R.L., acompañó la facturas N° 2973 emitida por Transportes Avalos, de fecha 03 de junio de 2016 por mudanza desde el departamento 22 del Edificio Futuro por \$ 214.200; y factura N° 2974 emitida por Transportes Avalos, de fecha 06 de junio de 2016 por mudanza desde el departamento 38 del Edificio Futuro por \$ 214.200. También acompañó facturas emitidas por RSM Ingenieros correspondientes al informe incorporado a esta causa por la suma de \$ 5.931.211.

Además acompañó otros documentos como la factura 253260 de fecha 23 de diciembre de 2015, por la suma de 12.000, emitida por Mercería Taltal; las facturas 2474567 y 2283650, fechadas 23 de diciembre de 2015 y 26 de enero de 2016, respectivamente, por las suma de \$ 5.169 y \$ 45.675, emitidas por Ferretería Prat; recibos de dinero por \$ 25.000 de fecha 21 de diciembre de 2015, por \$ 100.000 de fecha 01 de febrero de 2016, \$ 50.000 de 28 de diciembre de 2015, de \$ 15.000 y \$ 10.000 de 04 y 09 de enero de 2016, y de \$ 25.00006 de febrero de 2016, del actor mencionado a terceros por aseo, pintura, retiro de escombros, despegar papel y pegar mural; una transferencia por \$ 110.000 a Luis Contreras Inostroza de fecha 21 de diciembre de 2015, y un documento totalmente ilegible, ninguno de los cuales sirve para acreditar el daño material que habría sufrido este



demandante, toda vez que el daño en el piso flotante generado por la inundación por derrame de agua de los termos eléctricos ocurrió en mayo de 2016 y todos los instrumentos mencionados en este párrafo son muy anteriores a esa fecha, y ninguno de ellos dice relación con las deficiencias en la red de agua potable.

2) Juan Carlos De la Torre y Carolina Alday Mondaca, en cuantos propietarios en común del departamento 6, acompañaron la factura N° 060 de fecha 26 de abril de 2016 emitida por Selva Recabal Jiménez E.I.R.L., mantención termo eléctrico y cambio T galvanizada por la suma de \$ 101.500. También acompañaron facturas emitidas por RSM Ingenieros correspondientes al informe incorporado a esta causa por la suma de \$ 1.484.770.

3) Jorge Villegas Núñez acompañó boleta N° 3943288380 de 15 de julio de 2016, \$ 35.290 por membrana 80 GDP osmosis; boleta N° 375604572 de 20 de febrero de 2016, dos filtros ducha, filtro antisarro lavadora por \$ 55.960; Boleta N° 394225092 de 17 de julio de 2016, pre filtro PP 5 micras y carbo por \$ 32.890; y boleta N° 371969690 de fecha 21 de febrero de 2016, purificador agua c/ osmosis por \$ 107.980. También acompañó facturas emitidas por RSM Ingenieros correspondientes al informe incorporado a esta causa por la suma de \$ 1.484.770.

4) Los demandantes Delia Loor Lindao, Álvaro Farías Aravena y Raúl Henríquez Toledo sólo acompañaron las facturas emitidas por RSM Ingenieros correspondientes al informe incorporado a esta causa por la suma de \$ 1.484.770 por cada uno de ellos.

**QUINCUAGÉSIMO TERCERO:** Que en consecuencia, el daño emergente que es posible establecer respecto del actor Ricardo Rojas Thompson E.I.R.L. es la suma total de \$



6.359.611.

En el mismo sentido, el daño material acreditado por el demandante Jorge Villegas Núñez asciende a un monto total de \$ 1.716.890.

Asimismo, el daño emergente que demostró a los actores Jorge de la Torre Cruz y Carolina Alday Mondaca corresponde a la suma de \$ 1.586.270.

Finalmente el daño moral acreditado por los actores Farías Aravena, Loor Lindao, y Henríquez Toledo asciende a un monto de \$ 1.484.770 por cada uno de ellos.

**QUINCUAGÉSIMO CUARTO:** Que en consecuencia corresponde indemnizar a cada actor por los montos dinerarios señalados por concepto de daño material o emergente.

En este ámbito no corresponde estimar como daño emergente la pretensión de otorgar a cada demandante el precio que pagó cada uno por la unidad habitacional que adquirieron, toda vez que gozan del dominio de los respectivos departamentos, e incluso viven en ellos, excepto Ricardo Rojas Thompson E.I.R.L., quien los arrienda, como dijo en estrados el testigo de la parte demandada, Cesar Humberto Ruiz Osorio. Por lo demás los daños establecidos no son de la magnitud que pretenden los demandantes pues no hacen inhabitables los departamentos, de manera que otorgar a título de indemnización el precio pagado por cada departamento constituiría un enriquecimiento sin causa, pues se les devolvería lo que pagaron manteniendo la propiedad de los inmuebles.

Pero hay más, para obtener una eventual restitución del precio de los departamentos, los demandantes debieron entablar una acción distinta a la incoada, como la de resolución de contrato por vicios redhibitorios u otra similar, lo que no se hizo, lo que implica que el tribunal no



se puede pronunciar al respecto.

**QUINCUGÉSIMO QUINTO:** Que el actor Ricardo Rojas Thompson E.I.R.L. demandó lucro cesante y para acreditarlo acompañó los siguientes documentos:

- Contrato de arrendamiento de fecha 30 de diciembre de 2015, mediante el cual aquél da en arrendamiento a Rómulo García Anfossi, el departamento 22 por una renta de arrendamiento de \$ 370.000 mensuales, por el plazo de un año a contar del 01 de enero de 2016 y hasta el 31 de diciembre de 2016; las firmas fueron autorizadas ante Notario Público con fecha 30 de diciembre de 2015.

- Contrato de arrendamiento de fecha 20 de enero de 2016, mediante el cual aquél da en arrendamiento a Manuel Pastenes Castillo, el departamento 38 por una renta de arrendamiento de \$ 370.000 mensuales, por el plazo de un año a contar del 10 de febrero de 2016 y hasta el 10 de febrero de 2017; las firmas fueron autorizadas ante Notario Público con fecha 20 de enero de 2016.

También acompañó el contrato de arrendamiento suscrito con Luisa Strange Ramírez de fecha 23 de abril de 2015 por el departamento 22, el mismo que con fecha 30 de diciembre de 2015 arrendó a Rómulo García Anfossi; y los contratos de arrendamiento suscritos con Lautaro Barraza Sanhueza el 23 de abril de 2015, por el departamento 28 y por una renta de \$ 400.000 mensuales, y con Miguel Avilés Corey con fecha 27 de abril de 2015, por el departamento 26 y por una renta de \$ 400.000 mensuales; cuyas firmas fueron autorizadas ante Notario Público sólo con fecha 29 de septiembre de 2017, por ende carecen de valor probatorio, puesto que sólo intervino un funcionario competente -Notario Público- más de dos años después de su supuesta celebración.

Por consiguiente el lucro cesante que el demandante





Ricardo Rojas Thompson E.I.R.L. habría obtenido con el arrendamiento de los inmuebles de su propiedad sólo se acreditó respecto de los departamentos 22 y 38, por lo que, en razón de los respectivos contratos de arrendamiento, se calculará desde el mes de junio de 2016, puesto que ello se condice con las facturas de mudanzas de esos departamentos antes reseñadas, y hasta la fecha de término consignada en los documentos.

Así, por el departamento 22 corresponde calcular de junio a diciembre de 2016, lo que da un total de \$ 2.590.000, y por el departamento 38 debe considerarse de junio de 2016 a febrero de 2017, lo que resulta en un monto de \$ 3.330.000, en consecuencia el lucro cesante que debe indemnizarse asciende al valor total de \$ 5.920.000.

**QUINCUAGÉSIMO SEXTO:** Que en cuanto al daño moral es menester consignar que la determinación del monto a pagar por dicho concepto resulta ser uno de los temas más controversiales en materia de responsabilidad, ya que se ocasiona en el fuero interno de la víctima, careciendo así de parámetros objetivos para su evaluación, empero aquello no obsta a recurrir a factores que racionalicen aquella labor y permitan en la especie determinar el monto de la reparación; así resulta necesario considerar que el monto de dinero debe ser equivalente a la magnitud del daño; la indemnización no puede ser motivo de enriquecimiento; circunstancias de los hechos; y trastornos evidentes producidos.

En ese contexto, se acreditó que los actores Delia Loor Lindao, Jorge Villegas Núñez, Juan de la Torre Cruz, Carolina Alday Mondaca, Álvaro Farías Aravena y Raúl Henríquez Toledo padecieron daño psíquico y emocional, como dan cuenta los informes periciales psicológicos evacuados por la perito psicóloga Danisa Vega Vargas, respecto de todos.



Así indica que la demandante Delia Loor Lindao presenta sintomatología asociada a trastorno por estrés postraumático, estado de ánimo de tipo depresivo, problemas en la adaptación, estrés percibido así como sintomatología ansiosa, considera de gravedad la situación dada la presencia de ideación suicida producto de la sensación de desesperanza asociada a sintomatología depresiva. Evalúa presencia daño psicológico en respuesta a las situaciones acontecidas en el inmueble, impactando la misma en su bienestar psíquico de manera significativa en áreas vitales, laboral, relación de pareja, relación familiar, uso del tiempo libre, generándose modificaciones en las dinámicas de la evaluada y se presentan con posterioridad a los eventos vitales experimentados en su domicilio ubicado en el edificio Futuro de Antofagasta.

Sobre el demandante Juan De la Torre Cruz, indica en las conclusiones que actualmente presenta un diagnóstico de trastorno por estrés postraumático, mantiene dificultades en la gestión de las situaciones estresantes, con altos montos de estrés relacionado a las situaciones acontecidas en el departamento y edificio que habita; se evalúa presencia de problema clínico de ansiedad, con inquietud, elevado estado de alerta, y extrema inseguridad, respecto de sí mismo, su cónyuge y proyectos vitales, derivado de la inestabilidad percibida a partir de las situaciones y condiciones presentes en el edificio Futuro. Estos problemas psíquicos confirman la presencia de daño psicológico, al ser los cuadros clínicos característicos e indicadores de presencia de lesiones psíquicas de daño y ha impactado en la inadaptación a distintos contextos vitales con posterioridad a los eventos vitales experimentados en su domicilio y el edificio Futuro.

Respecto de la actora Carolina Alday Mondaca, concluye que presenta un diagnóstico de Trastorno por estrés



postraumático, diagnóstico que confirma la presencia de daño psicológico, al ser el cuadro clínico característico e indicador de presencia de lesiones psíquicas de daño; se presenta con predominancia altos montos de estrés, animosidad de tipo depresiva, niveles de ansiedad elevados e inadaptación a distintos contextos vitales y que esto se presenta con posterioridad a los eventos vitales experimentados en su domicilio y el edificio Futuro.

En relación al actor Jorge Villegas Núñez asevera que actualmente presenta un diagnóstico de Trastorno por estrés postraumático, relacionado a situaciones vividas en su departamento y edificio Futuro y que suponen riesgos para el evaluado; presenta altos montos de estrés, incertidumbre y descontrol respecto de solucionar las situaciones conflictivas. Evalúa un problema clínico de ansiedad, con niveles de ansiedad estado significativos que responden a elementos referidos a su residencia en el departamento en el edificio Futuro; los que, confirman la presencia de daño psicológico, al ser los cuadros clínicos característicos e indicadores de presencia de lesiones psíquicas de daño y ha impactado en la inadaptación a distintos contextos vitales presentados con posterioridad a los eventos vitales mencionados.

En cuanto al demandante Álvaro Farías Aravena, sostiene que presenta problemas de estrés, ansiedad, además de sintomatología asociada a un trastorno por estrés postraumático en cuanto a la vivencia de la inundación, problemas en la calidad de vida que mantiene en el edificio, insatisfacción respecto de su estadía y las proyecciones con las cuales compra el inmueble, siendo su diagnóstico de Trastorno por estrés postraumático. Evalúa la presencia daño psicológico en respuesta a las situaciones acontecidas en el



inmueble, y que se relaciona a la calidad de vida deficiente que mantiene en el departamento adquirido, impactando los eventos ocurridos en el bienestar psíquico del evaluado. Basado en ello afirma que el daño psicológico ha impactado a su vez áreas vitales del evaluado, laboral, tiempo libre, relación de pareja, relación familiar, uso del tiempo libre, generándose modificaciones en sus dinámicas a partir del comienzo de su residencia en el departamento ubicado en el Edificio Futuro de la ciudad de Antofagasta. El daño psicológico al que corresponden esas afectaciones se presentan posterior a los eventos vitales experimentados en su domicilio ubicado en el Edificio Futuro de Antofagasta.

Finalmente, sobre el actor Raúl Henríquez Toledo refiere que presenta indicadores asociados a trastorno de estrés postraumático, relacionado a riesgos y vulnerabilidad, además de temor respecto de la estructura, en base a los estudios e informes realizados; sintomatología aprecia como leve, con criterios de re-experimentación e hiper-activación significativos. Se evidencia en montos de estrés percibidos elevados, percepción de descontrol que afectan el normal desarrollo de su cotidianidad, lo que afecta su bienestar psicológico a partir de su estadía en el departamento ubicado en el edificio Futuro y las distintas situaciones acontecidas en él. Además presenta indicadores de problemas clínicos ansioso, altos niveles de ansiedad estado correspondiente a respuestas más bien transitorias asociadas a las condiciones en las que viven en el edificio Futuro; mantiene problemas de inadaptación principalmente asociado al tiempo libre desprendido de la experiencia de insatisfacción y respuestas emocionales de irritabilidad, referidos a las condiciones de su lugar de residencia actual en el Edificio Futuro. Evalúa presencia daño psicológico en respuesta a las situaciones



acontecidas en el inmueble, y que se relacionan a la calidad de vida deficiente que mantiene en el departamento adquirido, impactando los eventos ocurridos en el bienestar psíquico del evaluado. El daño psicológico al que corresponden las distintas afectaciones expuestas se presentan a partir de los eventos vitales experimentados en su domicilio ubicado en el Edificio Futuro de Antofagasta.

En esas condiciones, el monto tasado prudencialmente por el tribunal se ajusta al baremo de daño moral que mantiene la página web del Poder Judicial, por lo que no cabe sino confirmar la suma de \$5.000.000 para cada uno de los demandantes antes mencionados y por dicho concepto.

**QUINCUAGÉSIMO SÉPTIMO:** Que distinto es el caso del demandante Ricardo Rojas Thompson E.I.R.L., toda vez que de conformidad al artículo 2 de la Ley 19.857, la empresa individual de responsabilidad limitada es una persona jurídica con patrimonio propio distinto al del titular, es siempre comercial y está sometida al Código de Comercio cualquiera que sea su objeto; podrá realizar toda clase de operaciones civiles y comerciales, excepto las reservadas por la ley a las sociedades anónimas, lo que implica en primer término que en este caso no se trata de la persona natural Ricardo Rojas Thompson, lo que, a su vez, implica que no corresponde indemnizar el daño sufrido por éste o su grupo familiar en cuanto son personas distintas de la persona jurídica que es parte de este juicio.

En ese escenario y en segundo término, es menester determinar, en el caso de las personas jurídicas, qué es lo que debe indemnizarse bajo el concepto de daño moral.

A ese respecto tanto la doctrina como la jurisprudencia, señalan que en la actualidad, la



fundamentación del daño extrapatrimonial de las personas jurídicas más arraigada en Chile y en el derecho comparado, consiste en determinar que solo son indemnizables aquellos menoscabos que, si bien no inciden en el patrimonio de una persona, proyectan sus consecuencias nocivas en el patrimonio de la víctima. Sería de esta naturaleza, por ejemplo, la situación de la empresa que en razón de la publicidad infundada sobre la mala calidad de sus productos ve reducido su número de clientes. O el caso de la empresa que es incluida indebidamente en un registro de deudores morosos, viendo afectada su capacidad de crédito. La jurisprudencia en un primer pronunciamiento, sentencia dictada en causa Rol 4677-1999 de la Excma. Corte Suprema, descartó de plano la hipótesis de que una persona jurídica pudiera sufrir perjuicios exclusivamente extrapatrimoniales, siendo indemnizables solo aquellos que tuvieran consecuencias patrimoniales al verse afectado el prestigio o la confianza comercial de la víctima. De ahí en adelante, pareciera haberse establecido dicho criterio como el principal dentro de la jurisprudencia chilena para revisar la legitimación activa de las personas jurídicas y reclamar la indemnización de estos perjuicios. Se ha resuelto que "lo que debe verse afectado es la reputación de la persona jurídica y ella solo si tiene trascendencia en la situación económica (...) y no por el solo hecho de lesionar la reputación" que en relación a las personas jurídicas "cabe descartar a su respecto el concepto de daño moral puro y centrarnos en el daño moral con consecuencias patrimoniales". Finalmente, cabe citar la sentencia dictada en causa Rol 3325-2012 de la Excma. Corte Suprema que señala *"para pretender ser indemnizado por el daño a la imagen de una empresa, es necesario demostrar que ha existido lesión a la imagen de una empresa, y acreditar,*



*de una manera cierta, las consecuencias económicas en que se ha traducido ese desprestigio”.*

**QUINCUAGÉSIMO OCTAVO:** Que de lo expuesto se infiere que una persona jurídica para acceder a una indemnización por daño moral debe probar que ha sufrido un daño, lesión o menoscabo en su imagen empresarial y que como consecuencia de ese detrimento ha sufrido consecuencias económicas ciertas, lo que no se cumple en este caso respecto de la demandante Ricardo Rojas Thompson E.I.R.L, ya que no rindió prueba alguna tendiente a demostrar que su imagen había resultado afectada como consecuencia los daños establecidos en relación a las demandadas, menos aún que hubiere una consecuencia económica cierta y efectiva que fuere consecuencia del detrimentos de la imagen corporativa, pues como se dijo siendo una persona jurídica, los informes psicológicos de la persona natural detrás de la empresa y de su cónyuge no son aptos para el fin de acreditar el daño moral causado a la empresa.

**QUINCUAGÉSIMO NOVENO:** Que por consiguiente no habiéndose acreditado que la demandante Ricardo Rojas Thompson E.I.R.L., en cuanto persona jurídica, haya sufrido daño moral, no corresponde indemnizarle por dicho concepto.

**SEXTUAGÉSIMO:** Que en cuanto a la desvalorización pretendida por los demandantes, teniendo en consideración, por una parte, que los daños que se establecieron son reparables pues no son daños estructurales, y por la otra, que no se rindió prueba alguna tendiente a establecer la efectividad de la desvalorización y el supuesto monto de esta en los departamentos sub lite, ya que los informes acompañados por la parte demandante y el evacuado por el perito designado por el tribunal nada dicen al respecto, no cabe sino rechazar esta pretensión, confirmando la sentencia



a quo.

**SEXTUAGÉSIMO PRIMERO:** Que no se condenará en costas a las partes por estimar que tuvieron motivos plausibles para recurrir, a excepción de la demandada Cuevas Constructora e Ingeniería Limitada, quien deberá asumir solo las costas de la incidencia de abandono de procedimiento.

Por estas consideraciones y visto lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **SE DECLARA:**

**I.-** Que **SE CONFIRMA, con costas,** la resolución de fecha trece de agosto de dos mil diecinueve, que rechazó la incidencia de abandono de procedimiento deducida por la demandada Cuevas Constructora e Ingeniería Limitada, dictada en causa Rol C-4439-2016 del Tercer Juzgado de Letras en lo Civil de Antofagasta.

**II.-** Que **SE RECHAZAN, sin costas,** los recursos de casación en la forma interpuestos por el abogado Manuel Inzunza González, en representación de los demandantes, por el abogado Cristian Encina Muñoz, en representación de la demandada Inmobiliaria Bicentenario, y por el abogado Fidel Castro Allendes, demandada Cuevas Constructora e Ingeniería Limitada, en contra de la sentencia dictada con fecha veinticinco de enero de dos mil diecinueve en causa Rol C-4439-2016 del Tercer Juzgado de Letras en lo Civil de Antofagasta.

**III.-** Que **SE REVOCA, sin costas,** la sentencia apelada, de veinticinco de enero de dos mil diecinueve en causa Rol C-4439-2016 del Tercer Juzgado de Letras en lo Civil de Antofagasta, sólo en aquella parte que concede la suma de \$5.000.000 (cinco millones de pesos) por concepto de daño moral, y en su lugar se declara que no se hace lugar a dicha indemnización.





**IV.-** Que **SE CONFIRMA en todo lo demás, sin costas,** la sentencia antes singularizada, con declaración que las sumas que las demandadas deberán pagar solidariamente, son las siguientes:

- A Delia Loor Lindao, las sumas de \$1.484.770 (un millón cuatrocientos ochenta y cuatro mil setecientos setenta pesos) y \$5.000.000 (cinco millones de pesos), a título de daño emergente y daño moral respectivamente;

- A Álvaro Farías Aravena, las sumas de \$1.484.770 (un millón cuatrocientos ochenta y cuatro mil setecientos setenta pesos) y \$5.000.000 (cinco millones de pesos), a título de daño emergente y daño moral respectivamente;

- A Raúl Riquelme Toledo, las sumas de \$1.484.770 (un millón cuatrocientos ochenta y cuatro mil setecientos setenta pesos) y \$5.000.000 (cinco millones de pesos), a título de daño emergente y daño moral respectivamente;

- A Jorge Villegas Núñez, las sumas de \$1.716.890 (un millón setecientos dieciséis mil ochocientos noventa pesos) y \$5.000.000 (cinco millones de pesos), a título de daño emergente y daño moral respectivamente;

- A Jorge de la Torre Cruz y a Carolina Alday Mondaca, en su calidad de dueños en común del departamento N° 6 del Edificio Futuro, la suma de \$1.586.270 (un millón quinientos ochenta y seis mil doscientos setenta pesos), por concepto de daño emergente;

- A Jorge de la Torre Cruz, un monto de \$5.000.000 (cinco millones de pesos), a título de daño moral;

- A Carolina Alday Mondaca, la suma de \$5.000.000 (cinco millones de pesos), a título de daño moral;

- A la empresa Ricardo Rojas Thompson E.I.R.L.,



las sumas de \$6.359.611 (seis millones trescientos cincuenta y nueve mil seiscientos once pesos) y \$5.920.000 (cinco millones novecientos veinte mil pesos), por concepto de daño emergente y lucro cesante, respectivamente.

Se deja constancia que se hizo uso de la facultad contenida en el artículo 82 del Código Orgánico de Tribunales.

Regístrese y comuníquese.

**ROL 1096-2019 (Civ.)**

Redacción de la Ministra Titular Sra. Jasna Pavlich  
Núñez.



Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Antofagasta integrada por Ministro Presidente Eric Dario Sepulveda C. y los Ministros (as) Oscar Claveria G., Jasna Katy Pavlich N. Antofagasta, siete de julio de dos mil veintiuno.

En Antofagasta, a siete de julio de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.  
A contar del 04 de abril de 2021, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>