

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 11° Juzgado Civil de Santiago  
CAUSA ROL : C-3964-2017  
CARATULADO : condominio Parque Portales Huerfanos/CARREÑO

Santiago, dieciocho de Julio de dos mil diecinueve

Santiago

Vistos

Ha comparecido Condominio Parque Portales Huérfanos, domiciliada en calle Portales N° 2821, comuna de Santiago y deduce demanda en contra de CE Inmobiliaria S.A., CE II Inmobiliaria S.A., CE III Inmobiliaria S.A., Inversiones Socos SpA, Gonzalo Rigoberto Escobar Miranda, todos domiciliados en calle Portales 2941, comuna de Santiago, en sus calidades de propietaria primer vendedor, Héxagon Ingeniería y Construcción SpA, dada su calidad de empresa constructora, domiciliada en calle Ramón Subercaseaux N° 1268, oficina 406, comuna de San Miguel, Juan Andrés Silva Vial, en tanto constructor responsable, , domiciliado en Av. Portales 2941, comuna de Santiago y a Luis Eduardo Carreño Urbina, como arquitecto proyectista, inspector técnico y propietario primer vendedor, domiciliado en Av. Portales N° 2941, comuna de Santiago y solicita se les condene, en las calidades reseñadas al pago de \$386.155.000 que corresponde al valor de reparación de los daños, más intereses y las costas de la causa.

Refiere que es propietaria de todos los bienes comunes del condominio, el que está compuesto por 24 casa, 32 estacionamientos 4 locales comerciales, obras cuyo permiso de edificación lleva el N° 15.397, de 13 de agosto de 2013 y fue emitido por la Dirección de Obras Municipales, la cual otorgó la recepción definitiva mediante la Resolución N° 30, de 5 de marzo de 2014.

Afirma que al poco tiempo de producirse la recepción comenzaron a manifestarse los primeros indicios de daños, consistentes en filtraciones de la losa cielo de



**Foja: 1**

subterráneo, problemas en el pavimento de acceso al condominio, rampas de acceso al subterráneo, desprendimiento en las fachas, desperfecto en el sistema de evacuación de aguas grises, además de desperfectos en el sistema eléctrico e imperfecciones en el cielo de los accesos.

Afirma que la Inmobiliaria reconoció los defectos de construcción e intentó reparar algunos de los daños, para lo cual realizó reparaciones que no eran las adecuadas, afectando de ese modo la vida de los copropietarios.

Denuncia la existencia de los siguientes defectos.

1. Desprendimiento de revestimiento de la fachada. Señala que se cae a pedazos, con el consiguiente riesgo para la integridad física de los habitantes del condominio, siendo la causa el haber utilizado yeso, material o apto para la intemperie. La solución es retira el material y proceder con un nuevo revestimiento, todo lo que tiene un costo de \$100.000.000.
2. Filtraciones en la loza del subterráneo. Se señala que el cielo del subterráneo presenta, en su totalidad, una multitud de puntos de filtración, es decir, se trata de una problema de carácter integran, que se manifiesta en presencia de humedad en el hormigón, causando daño estructural. Afirma que en todas las losas de los jardines interiores es posible constatar la instalación de cañerías que impedían el escurrimiento del agua. Producto del escurrimiento del agua se ha afectado las bandejas que soportan el sistema eléctrico. La causa es una impermeabilización inexistente o insuficiente, siendo su costo de reparación el de \$100.000.000.
3. Incumplimiento de la norma de aislación térmica en pisos ventilados casas tipo A, B y C, lo que se reparta con la instalación de sistema EIFS y tiene un costas de \$20.000.000.
4. Problemas en el acceso al condominio y las rampas de lo estacionamientos. Lo anterior por cuento el pavimento se encuentra agrietado, soplado, desgastado y presenta irregularidades, lo que se traducirá en la inaccesibilidad vehicular. Lo anterior tiene un costo de reparación de \$60.000.000.



Foja: 1

5. Defecto en el sistema de evacuación de aguas grises, lo que se produce por el mal funcionamiento de las bombas, lo que genera malos olores y su solución tiene un valor de \$10.000.000.
6. Desperfectos en las soleras de acceso vehicular ubicadas en calle Huérfanos y Av. Portales, falencia que viene dado por el ancho de la misma y que se traduce en un golpe para los automóviles que ingresan. La reparación, % Dirección de Obras Municipales \$5.000.000
7. Imperfecciones en la pintura de la facha de calle Huérfanos, reparación que tiene un costo de \$5.000.000.
8. Inadecuada tapa plástica del nicho del medidor de agua, solución que cuesta \$5.000.000.
9. Cámara del alcantarillado inadecuadamente sellada, no cumpliendo con el requisito de ser una tapa hermética, ni ser apta para tránsito vehicular, reparación que tiene un valor de \$2.000.000
10. Existe una deficiente construcción de zócalos y bardas, cuya reparación vale \$1.000.000
11. Imperfección en los cielos de acceso, debido a que tiene malas terminaciones y falta pintura, con un valor de \$1.500.000.
12. Finalmente hay una mala terminación en los forros de cubierta, lo que se repara con hojalatería y vale \$15.000.000.

Señala que el costo de reparación es de lo demandado.

En cuanto al derecho citan y transcriben los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, agregando que la ley atribuye responsabilidad por todo daño o perjuicio; y lo hace al propietario primer vendedor, arquitecto, ingeniero civil y constructor.

Cita, también, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en sus artículos 1.1.2., 1.2.11.1.2.6, 1.2.9, para luego señalar que el legislador ha impuesto la



**Foja: 1**

obligación de construir con un estándar de calidad y durabilidad, de modo que no se produzcan daños.

En cuanto al modo en que deben responder los demandado, citando un fallo de la Corte Suprema, pide se califique la obligación como in solidum.

Pide en consecuencia lo ya referido.

Al comparecer los demandados Luis Carreño Urbina y CE Constructora S.A. (sic) deducen dos excepciones, la primera la del artículo 303 N° 2 del Código de Procedimiento Civil, la cual fue desestimada en su oportunidad y la segunda vinculada a la prescripción de la acción ejercida por la actora, alegación que se basa en que la recepción final de la obra es de 5 de marzo de 2014, por lo cual transcurrieron más de tres años, debiendo entonces así declararse, planteamiento que se resolvería en la sentencia definitiva.

Respecto del fondo solicita el rechazo de la acción ejercida en su contra, con costas.

Expone que en consideración a las solicitudes de reparación efectuadas por la contraria su parte, sin tener responsabilidad alguna en los daños experimentados y con el sólo ánimo de entrega un servicio de post venta ha costado a la fecha un total de \$591.256.819 (sic) a consecuencia del mal manejo de la empresa constructora Hexágono Ingeniería y Construcción SpA.

Agrega su parte ha efectuado reparaciones en gran parte de los desperfectos expuestos en la demanda, lo que ocurrió desde el mes de febrero de 2016, trabajos que fueron paralizados por la Administración del condominio.

En cuanto a los ítems que se expresan en la demanda señala:

Respecto al desprendimiento de revestimiento de la fachada señala no tener responsabilidad en la mala gestión desarrollada por la constructora, sin perjuicio de lo cual afirma que efectuó una reparación total, además señala que informó a la comunidad de una solución técnicamente respaldada que consta en pasos que se detallaron; sin embargo los trabajos fueron detenidos el 20 de noviembre de 2015 por el representante de la actora, decisión que posteriormente es ratificada por la comunidad.



C-3964-2017

Foja: 1

Plantea que el 4 de diciembre de 2015, luego de conversaciones, su parte reitera la propuesta de reparación, la que es rechazada. La misma situación sucede el 29 de enero de 2016.

Señala que dado que las fallas corresponden a fachada y en virtud del tiempo transcurrido, más de 3 años, no corresponde lo pedido dado que la acción se encuentra prescrita.

En lo que dice relación con la filtración en la loza del subterráneo expone que se re-impermeabilizaron con membrana asfáltica autoprotegida, los doce patios que presentaban problemas, trabajos que fueron probados y no presentaban filtraciones, quedando solo algunos puntos de humedad.

Afirma que dichos trabajos fueron suspendidos por la Administración y reitera la alegación de prescripción.

Respecto de los pisos ventilados afirma que la construcción cumple cabalmente con la normativa térmica, mismo planteamiento que formula en relación con el sistema de evacuación de agua grises, la solera de acceso vehicular y la tapa del nicho del medidor y cámara de alcantarillado.

Reitera su planteamiento de prescripción.

Comparecieron al proceso las sociedades CE Inmobiliaria II S.A., CE Inmobiliaria III S.A. e Inversiones Socos SpA y plantearon, al amparo del artículo 303 del Código de Procedimiento Civil, la falta de legitimación pasiva de su parte, pues la acción deducida a su respecto es impertinente desde que sin personas jurídicas distinta y también la prescripción de la acción atendida la data de la recepción definitiva de la obra, cuestión que ocurrió el 5 de marzo de 2014.

Ambas alegaciones se dejaron para ser resueltas en definitiva.

Respecto del fondo del asunto debatido reiteró en forma íntegra lo planteado por Carreño Urbina y la sociedad CE Inmobiliaria S.A.

No contestaron la demanda Gonzalo Rigoberto Escobar Miranda, Hélixagon Ingeniería y Construcción SpA y Juan Andrés Silva Vial.



Foja: 1

Se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos, para en su oportunidad citarse a las partes a oír sentencia.

**Con lo relacionado y considerando:**

**Primero:** Ha comparecido Condominio Parque Portales Huérfanos y deduce demanda en contra de CE Inmobiliaria S.A., CE II Inmobiliaria S.A., CE III Inmobiliaria S.A., Inversiones Socos SpA, Gonzalo Rigoberto Escobar Miranda, en sus calidades de propietaria primer vendedor, de Héxagon Ingeniería y Construcción SpA, dada su calidad de empresa constructora, Juan Andrés Silva Vial, en tanto constructor responsable, y Luis Eduardo Carreño Urbina, como arquitecto proyectista, inspector técnico y propietario primer vendedor solicitando se les condene, en las calidades reseñadas al pago de \$386.155.000 que corresponde al valor de reparación de los daños, más intereses y las costas de la causa, pretensión que se funda en los antecedentes de hecho y derecho que ya fueron reseñadas en la parte expositiva de la presente sentencia.

**Segundo:** Al comparecer los demandados Luis Carreño Urbina y CE Constructora S.A. (sic) deducen dos excepciones, la primera la del artículo 303 N° 2 del Código de Procedimiento Civil, la cual fue desestimada en su oportunidad y la segunda vinculada a la prescripción de la acción ejercida por la actora, alegación que se basa en que la recepción final de la obra es de 5 de marzo de 2014, por lo cual transcurrieron más de tres años, debiendo entonces así declararse, planteamiento que se resolvería en la sentencia definitiva, respecto del asunto controvertido solicitaron el rechazo de la acción en base a las alegaciones que ya fueron expuestas en la primera parte de esta sentencia.

**Tercero:** A su vez las sociedades CE Inmobiliaria II S.A., CE Inmobiliaria III S.A. e Inversiones Socos SpA y plantearon, al amparo del artículo 303 del Código de Procedimiento Civil, la falta de legitimación pasiva de su parte, pues la acción deducida a su respecto es impertinente desde que sin personas jurídicas distinta y también la prescripción de la acción atendida la data de la recepción definitiva de la obra, cuestión que ocurrió el 5 de marzo de 2014.

Respecto al fondo pidieron el rechazo de la acción.



Foja: 1

**Cuarto:** No contestaron la demanda Gonzalo Rigoberto Escobar Miranda, Héxagon Ingeniería y Construcción SpA y Juan Andrés Silva Vial.

**I. En cuanto a la alegación de falta de titularidad deducida por las demandadas CE Inmobiliaria II S.A., CE Inmobiliaria III S.A. e Inversiones Socos SpA.**

**Quinto:** Señalaron las sociedades CE Inmobiliaria II S.A., CE Inmobiliaria III S.A. e Inversiones Socos SpA que a su respecto la demanda debe ser desestimada pues se trata de personas jurídicas distintas por lo que no tienen legitimación para ser demandadas.

El inciso primero del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece que “ *El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada (...)*”.

Conforme lo establece el Certificado de Recepción Definitiva de Edificación que lleva el N° 30 y que es de 3 de marzo de 2014, emitido por la Dirección de Obras Municipales de la I, Municipalidad de Santiago, el propietario de la obra es CE Inmobiliaria S.A..

Del documento en cuestión es posible verificar que efectivamente las sociedades CE Inmobiliaria II S.A., CE Inmobiliaria III S.A. e Inversiones Socos SpA no aparecen como propietarias de la obra denominada “Condominio Parque Portales Huérfanos”.

Sin embargo ello no significa, necesariamente, CE Inmobiliaria II S.A., CE Inmobiliaria III S.A. e Inversiones Socos SpA no tengan la calidad que se les imputa en la demanda, y es así pues el sostener como regla absoluta el que una persona jurídica no puede jamás responder por las conductas de otra, cualquiera sea la similitud entre ellas, importa desconocer la proliferación de entidades comerciales coligadas, relacionadas o vinculadas entre sí, alrededor de organizaciones matrices, con el objeto de ocultar la realidad de controladores únicos, maximizar planificaciones tributarias, eludir prohibiciones o limitaciones impuestas a ciertos tipos societarios para determinadas actividades o simplemente para desafectar acciones de sus resultados.



Foja: 1

En este contexto la pregunta que cabe formularse es si lo obrado las sociedades CE Inmobiliaria II S.A., CE Inmobiliaria III S.A. e Inversiones Socos SpA son tan ajenas a la construcción de la obra; o si por el contrario se trata de instrumentos creados para limitar responsabilidades patrimoniales, como lo señala la demandante.

Sobre este aspecto las copias de las escrituras públicas (folio 94 letras h; i; j; k; l; / 139 tercer otrosí número 8; cuarto otrosí números 1; 2; 3; 4; 6; 7; 9; ; 10; 11; 12; 13; 14; 16 19; 23; 25; 26; / folio 203, respuestas 1, 2, 13, 29, 30, 32 y 38 / folio 230 respuestas en rebeldía números 2; 12; 26; 30; 31; 32; 33) permiten clarificar el asunto.

Las copias de escrituras públicas y los certificados emitidos por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago dan cuenta que:

- a. Luis Carreño Urbina y Gonzalo Escobar Miranda constituyeron la sociedad anónima El Almendral S.A., cuyo capital social asciende a \$1.000.000
- b. Inversiones Socos SpA e Inversiones Cochrane SpA constituyeron CE Inmobiliaria S.A., cuyo capital social asciende a \$1.000.000
- c. Inversiones Socos SpA y Luis Carreño Urbina constituyeron la sociedad CE Inmobiliaria III S.A., cuyo capital social asciende a \$1.000.000.
- d. Gonzalo Escobar Miranda es Presidente de la sociedad CE Inmobiliaria S.A. y en esa condición preside la junta de accionistas de 11 de marzo de 2013 en que se cambia la razón social a CE Inmobiliaria II CE Inmobiliaria S.A.S.A
- e. El 19 de agosto de 2014 se elige el directorio de la sociedad CE Inmobiliaria II S.A., el que queda integrado por Gonzalo Escobar Miranda, Luis Carreño Urbina y Hernán Ortíz Vargas.
- f. El 30 de abril de 2015 Luis Carreño Urbina y Asesorías e Inversiones Socos SpA constituyeron la sociedad CE Inmobiliaria III S.A., cuyo capital social asciende a \$1.000.000.
- g. El 4 de mayo de 2015 CE Inmobiliaria III S.A. designó como Gerente General a Luis Carreño Urbina.



Foja: 1

- h. Con fecha 16 de diciembre de 2010 Luis Carreño Urbina constituyó la sociedad Asesorías e Inversiones Socos SpA, cuyo capital social asciende a \$1.000.000
- i. Las sociedades CE Inmobiliaria S.A., CE Inmobiliaria II S.A., CE Inmobiliaria III S.A. e Inversiones Socos SpA, Inversiones Cochrane SpA y Luis Carreño Urbina, representados por Gonzalo Escobar Miranda, dedujo demanda de indemnización de perjuicios en contra de 27 personas naturales, todos propietarios del Condominio Parque Portales Huérfanos, por su responsabilidad en haber presentado y obtenido, judicialmente, una medida precautoria.

De las declaraciones formuladas por Luis Carreño Urbina al absolver posiciones se desprende que CE Inmobiliaria S.A. tiene el carácter de propietario primer vendedor; que es socio de Gonzalo Escobar Miranda; que CE Inmobiliaria S.A. no tiene proyectos en desarrollo ni trabajadores en funciones; afirma que es gerente general de las sociedades CE Inmobiliaria II S.A., CE Inmobiliaria III S.A. e Inversiones Socos SpA; y, que en su calidad de arquitecto se dedica al desarrollo inmobiliario y para cada proyecto se crea una inmobiliaria ya que existen socios distintos y estructuras de financiamiento diversos.

**Sexto:** Sostuvo nuestra Corte Suprema que *“desde la década de los treinta, ya en el siglo pasado, se ha venido generalizando en el derecho norteamericano, la teoría denominada “disregard of legal entity”, traducida libremente en lengua española como del “levantamiento del velo” de las personas jurídicas, la que postula que es lícito a los tribunales, en ocasiones, prescindir de la forma externa de las personas jurídicas para, posteriormente, penetrar en su interioridad a fin de develar los intereses subjetivos subyacentes que se esconden tras ellas y alcanzar a las personas y bienes que se amparan bajo el ropaje de una entidad subyacente”* para luego agregar *“Esta formulación doctrinaria, que ha tenido también desarrollo en el derecho europeo continental ” especialmente en Alemania y España ” permite dar solución a situaciones de manifiesto abuso de la personalidad jurídica, en que sociedades aparentemente autónomas e independientes jurídica y económicamente, responden a una misma unidad económica y de organización, porque existe tal control de la una sobre la o las otras, que esta o estas últimas no son sino el “alter ego” de la dominante, utilizada para obtener un resultado antijurídico”* (STS 1527-2008).



**Foja: 1**

En el caso de autos, los hechos reseñados en el motivo precedente permiten concluir que a efectos de desarrollar proyectos inmobiliarios Carreño Urbina crea sociedades, junto a Escobar Miranda, a las cuales nombra Inversiones Cochrane SpA CE Inmobiliaria S.A., CE Inmobiliaria II S.A., CE Inmobiliaria III S.A. e Inversiones Socos SpA, les asigna \$1.000.000 a título de capital, en todas Carreño asume la conducción a través de nombrarse como gerente general y una vez terminada la ejecución de las obras todas las sociedades quedan sin desarrollo económico ni financiero; se trata entonces de vehículos jurídicos tendientes a establecer barreras patrimoniales que en si mismas son incapaces de responder frente terceros, función que el derecho no puede avalar, pues el objetivo deja de ser razonable y las formas –estructuras societarias- se transforman en vías creadas con el objeto de evadir responsabilidades.

Tienen entonces la calidad de propietario primer vendedor, a los efectos de este proceso, las sociedades CE Inmobiliaria S.A., CE Inmobiliaria II S.A., CE Inmobiliaria III S.A. e Inversiones Socos SpA; Escobar Miranda y Carreño Urbina.

**II. En cuanto al fondo**

**Séptimo:** Las demandadas han sostenido que la acción ejercida en este proceso se encuentra prescrita; alegación que sólo puede ser resuelta una vez que se establezca si efectivamente ha existido daño y si este es imputable a determinado sujeto, de otro modo no resulta lógico.

**Octavo:** Previo a adentrarse en los antecedentes de hecho cabe tener presente el marco normativo aplicable al caso de autos, dado que el estatuto invocado por Condominio Parque Portales Huérfanos es el establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, contenida en el Decreto con Fuerza de Ley N° 458 del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, relativa a la planificación urbana, urbanización y construcción.

Sobre esta normativa la Corte Suprema ha señalado que “tiene tres niveles de acción: “La Ley General, que contiene los principios, atribuciones, potestades, facultades, responsabilidades, derechos, sanciones y demás normas que rigen a los organismos, funcionarios, profesionales y particulares, en las acciones de planificación urbana, urbanización y construcción”. “La Ordenanza General, que contiene las disposiciones



**Foja: 1**

reglamentarias de esa Ley y que regula el procedimiento administrativo, el proceso de planificación, urbanización y construcción, y los estándares técnicos de diseño y construcción exigibles en los dos últimos.” “Las normas técnicas, que contienen y definen las características técnicas de los proyectos, materiales y sistemas de construcción y urbanización para el cumplimiento de los estándares exigidos en la Ordenanza General” (SCS 2420-15).

Dispone el artículo 18 de la ley invocada que *“El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios. 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.”*

Ahora, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, contenida en el Decreto Supremo N° 47 del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo de 1992, establece, en su capítulo 2°, artículo 1.2.3, que *“El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella producidos como consecuencia de su diseño y/o de su construcción, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes él estime responsables”*.

La normativa reseñada establece un régimen de responsabilidad general en materia de daños en la construcción, régimen que en tanto tal prescinde del binomio contractual/extracontractual, cuestión que se desprende no sólo del hecho de establecer un tratamiento integral a la problemática que regla, sino porque además permite a la víctima acceder a la normativa general, ya sea al régimen del artículo 2003 del Código Civil o eventualmente al de vicios redhibitorios.

La legislación invocada por la demandante (Ley General de Urbanismo y Construcciones) tiene como centro de regulación la respuesta que debe dar, en este caso el primer vendedor, ante la existencia de defectos en la construcción, cuestión que resulta



**Foja: 1**

trascendental pues el hecho objetivo que da lugar a la responsabilidad es la calidad de la construcción y no primeramente la conducta del constructor; se trata entonces de analizar y efectuar una valoración de lo edificado, es decir, el elemento central de imputación está dado por el objeto y no sobre la conducta desplegada, lo que permite afirmar que lo que establece la ley es una responsabilidad calificada basada en la valoración objetiva de la calidad de la cosa.

Así, la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece un estatuto de responsabilidad en donde el juicio de valor, a los efectos de establecer la responsabilidad, no es sobre la conducta del constructor o primer vendedor, sino que lo que existe es una valoración objetiva de la calidad de la cosa, valoración que se hace sobre el estándar de calidad que el adquirente tiene derecho a esperar, es decir, la culpa viene dada por el producto y no por el proceso.

La importancia anterior adquiere especial importancia a la luz del artículo 1698 del Código Civil pues en el caso de Ley General de Urbanismo y Construcciones no es que produzca una inversión de la carga de la prueba, sino que la distribución de la misma viene dada por la norma sustantiva y el actor deberá, entonces, acreditar la existencia de un defecto, con prescindencia de la acción u omisión de la que ese defecto es resultante.

La contrapartida normativa de lo expuesto es que la legislación le dota de una acción de reembolso en contra de quien originó el daño, especialmente en contra del proyectista y del constructor, según corresponda.

**Noveno:** Con la claridad establecida en el motivo precedente han de señalarse y analizarse lo expuesto por las partes y los elementos probatorios tendientes a establecer la existencia del defecto denunciado por la actora.

Lo expuesto por las partes.

Expusieron los demandados, al tiempo de contestar, que *“en consideración a las solicitudes efectuadas por la contraria, esta parte sin tener responsabilidad alguna en daños experimentados y con el sólo animo de entregar un servicio de post venta acorde a los protocolos internos de la empresa ha costado a la fecha un total de \$591.56.819 millones de pesos, esto, en virtud del mal manejo de la empresa constructora (...) El*



**Foja: 1**

*monto señalado incluye gran parte de las reparaciones que la inmobiliaria ha efectuado en los desperfectos expuestos en la demanda, desperfectos que esta parte ha accedido a realizar (...)*".

Posteriormente y en lo relativo al desprendimiento de revestimientos expresa este se debió a la "mala gestión desarrollada por la Constructora" y en lo concerniente a la loza del subterránea afirma que "re-impermeabilizaron con membrana asfáltica autoprotegida, los doce patios que presentaban problemas de filtración.

El artículo 1713 del Código Civil señala "*La confesión que alguno hiciere en juicio por sí, o por medio de apoderado especial, o de su representante legal, y relativa a un hecho personal de la misma parte, producirá plena fe contra ella, aunque no haya un principio de prueba por escrito; salvo los casos comprendidos en el artículo 1701, inciso 1.º y los demás que las leyes exceptúen*".

En consecuencia es posible tener por acreditado que los demandados CE Inmobiliaria S.A., CE Inmobiliaria II S.A., CE Inmobiliaria III S.A., Inversiones Socos SpA; y Escobar Miranda realizaron trabajos de reparación en la fachada y patios de Condominio Parque Portales Huérfanos.

El reconocimiento realizado permite tener por acreditado la existencia de desperfectos en la fachada y loza del subterráneo del Condominio Parque Portales Huérfanos, mas no de la magnitud del problema, cuestión relevante al tiempo de emitir pronunciamiento acerca de la excepción de prescripción, como tampoco de la precisión de los mismo de otros daños que se demandan.

En este sentido cabe señalar que la parte demandante rindió la siguiente prueba:

- a. Fotografías tomadas el día 20 de abril de 2016, según certificó el Notario Público Arenas Ruz, en las que se visualizan rasgos de filtraciones de agua en el sector del subterráneo del inmueble, sector en donde se ubican estacionamientos y bodegas; afectación por la humedad de las bandejas metálicas por las que se conducen circuitos eléctricos; sectores de humedad en ductos eléctricos, deficiencias en los pavimentos de acceso al condominio, fachadas de departamentos con desprendimientos de sus coberturas.



Foja: 1

- b. Informe N° 1427438, de 21 de agosto de 2017, emitido por DICTUC S.A., que presenta la determinación de las posibles causas de las filtraciones en la losa cielo del subterráneo y la evaluación del estado del revestimiento de las fachadas, perteneciente al Condominio Parque Portales Huérfanos.

Señala el documento que a los efectos de su emisión se accedió a los planos y especificaciones técnicas del Condominio Parque Portales Huérfanos (individualizados en el acápite III, como también a los certificados de copropiedad y recepción final.

La metodología consistió en revisar los planos del subterráneo, inspeccionar la losa cielo, utilizando herramientas manuales y analizar las fallas, dejando registro fotográfico. En relación al estado del revestimiento e realizó una inspección visual y cuantificación de la adherencia mediante la ejecución de un ensayo de tracción directa.

Durante la **inspección del hormigón del subterráneo** apareció: a) Fisuras y oquedades con eflorescencia, algunas de las cuales están con filtraciones activas. La presencia de eflorescencia en el hormigón, esto es manchas superficiales blanquecinas producto de la cristalización de sales solubles, indica que ha habido filtraciones y que al momento de la inspección pueden haber cesado momentáneamente o indefinidamente (...) Algunos sectores con eflorescencia y/o manchas de humedad corresponden a los ductos y cajas eléctricas. b) Filtración activa en cajas eléctricas. c) desprendimiento de revestimiento y armadura a la vista. d) Corrosión de la armadura de la losa cielo y de las bandejas de ductos eléctricos.

Respecto del revestimiento se observó: a) El espesor de revestimiento es superior a 25 mm. b) La fibra de nylon del mortero no es observable a simple vista o el mortero no tiene incorporada la fibra de nylon. c) No hay una malla gallinero o malla desplegada, como lo señala la especificación técnica. d) A partir de los ensayos de tracción directa se pudo comprobar que hay una alta dispersión en la adherencia del revestimiento, teniendo valores con nula adherencia y otros por encima del mismo exigido.



Foja: 1

Se incorporan al informe 118 fotografías.

De las 6 pruebas de tracción directa, las 6 dieron cuenta de fallas de adherencia.

Concluye el informe, respecto de las filtraciones de la losa cielo del subterráneo: *“De acuerdo a lo expuesto en este documento se concluye que las filtraciones a través del hormigón de la losa cielo del subterráneo es un problema generalizado que está afectando la armadura de la losa, así como la instalación eléctrica (cajas eléctricas y canalización), las correderas de las puertas de los estacionamientos y las instalaciones particulares de los habitantes, tales como repisas u otros. Las filtraciones se están produciendo debido a un inadecuado sistema de impermeabilización y de evacuación de agua en la cara superior de la losa de hormigón. Debido a que el problema es generalizado, las filtraciones se deben reparar mediante un tratamiento adecuado de la superficie superior del hormigón implementado lo indicado en las propias especificaciones técnicas del proyecto o con algún sistema disponible en el mercado. Además, se debe desbastar el hormigón de recubrimiento de la superficie inferior en los sectores donde hay armadura con corrosión, la que es apreciable a simple vista. En caso de que la armadura presente disminución de espesor, se debe entregar los antecedentes al Ingeniero Estructural para que evalúe la condición de dicha losa (...) Se recomienda, además, cambiar las bandejas eléctricas, reparar el sistema eléctrico en general y cambiar o restaurar los sectores de las puertas de los estacionamientos que están afectadas”.*

Respecto del revestimiento expresa: *“A partir de la inspección visual en los sectores en que se extrajo el revestimiento y de los resultados del ensayo de tracción directa, se puede concluir que la adherencia presenta una alta dispersión, alcanzando valores por encima del mínimo exigido, pero otros con nula adherencia. Durante el corte de las probetas no se encontró malla gallinero y se midió espesores de mortero superiores a 25 mm. No fue posible observar la presencia de fibras de nylon en el mortero del revestimiento. En algunos sectores donde está desprendido el revestimiento, no se aprecia preparación del sustrato mediante puntereo, por lo que no existe un trabajo mecánico entre dicho sustrato y*



Foja: 1

*el revestimiento. Debido a que el revestimiento de la fachada presenta valores muy disimiles de adherencia y altos espesores del revestimiento, se recomienda retirar el revestimiento y rehacer de acuerdo a lo indicado en las especificaciones técnicas de proyecto o considerar la instalación de algún sistema de aislación térmica exterior con el propósito de cumplir lo dispuesto en el artículo 4.110 de las Ordenanzas General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), el que establece los valores de transmitancia térmica y resistencia térmica para los muros envolventes según la Zona Térmica en la que está emplazada la vivienda”.*

- c. Declaración de Lilian Berrios Ugarte (folio 146), ingeniera, quien señala que efectivamente trabajó en el informe emitido por DICTUC, el que tiene relación con filtraciones de agua en los subterráneos y el desprendimiento de revestimientos. Agrega que reconoce el informe y que las conclusiones que establece están asociadas a filtraciones y al incumplimiento en la confección del revestimiento. Precisa que las filtraciones se deben a una impermeabilización deficiente de la superficie superior de la losa de hormigón, por cuanto no se observa retorno en los parámetros verticales de la membrana impermeabilizante, además de señalar que las bandejas del cableado eléctrico del subterráneo estaba con corrosión producto de las filtraciones y que había sectores de la parte eléctrica donde goteaba el agua. Respecto de la fachada señala que establecieron que no existía malla de gallinero, lo cual no se condecía con las especificaciones técnicas.
- d. Copia de demanda interpuesta por CE Inmobiliaria S.A. en contra de Hexagon Ingeniería y Construcción SpA en la que se solicita la designación de árbitro, libelo en la que se señala la existencia de mala construcción de la misma, referida al proyecto denominado Condominio Parque Portales Huérfanos.
- e. Presupuesto Reparaciones Condominio Portales 2821, confeccionado por la empresa Arquitectura Aldea y Asociados Limitada, en la que se señala como valores los siguientes: a) Fachadas interiores y exteriores, \$100.893.375; b) Reparación jardines, \$69.097.944; c) Pisos ventilados, \$4.417.000; d) repavimentación, \$27.343.000; e) Reparación planta elevadora de aguas servidas, \$13.740.000; f) Rebajes solera y pavimentación exterior, \$2.982.500; g) Tapa



Foja: 1

- cámara de agua, \$1.105.000; h) Tapa cámara alcantarillado, \$1.300.000; i) Zócalos, \$1.315.000; j) Cielos acceso, \$3.010.000; k) Forros, 7.900.000; l) Arriendo de andamios, \$3.500.000, sumas que se incrementan por gastos generales, utilidad e impuestos a la suma de \$45.444.304
- f. Declaración de Julio Ricardo Krause Sch (folio 194) en la que señala que efectivamente al concurrir a realizar el presupuesto de la empresa Arquitectura Aldea y Asociados Limitada encontró las fallas en aguas grises, estucos, cubiertas, filtraciones, muros dañados y cubiertas desprendidas, lo que ocurrió el año 2017, agregando que le sorprendió el mal estado de las casas. Reconoce el presupuesto.
- g. Informe emitido por Constructora JKCONSTRUCCIONES SpA, referido a reacondicionamiento de pavimentos, fachada, cambios de sistema bombas alcantarillado, instalación eléctrica, tratamiento espacio exterior del Condominio Parque Portales Huérfanos, realizado en base a una inspección en terreno en el mes de julio de 2017, constatándose desprendimiento de fachada, filtraciones en la losa del subterráneo, problemas en los pisos ventilados casas tipo A, B y C, mal estado de acceso y rampas al inmueble y en el estacionamiento, mal funcionamiento del sistema de evacuación en red de alcantarillado, deficiencia en las solera de acceso al condominio, mal estado de la pintura de la fachada y deficiencias en la tapa de alcantarillado, zócalo, cielos de accesos y hojalatería de cubierta, estableciendo un valor de reparación ascendente a la suma de \$392.253.392
- h. Andrés Cataldo Cinich (folio 153) señaló que efectivamente realizó visitas en terreno como director de proyectos de Arquitectura en el año 2017 y pudo constatar daños en la envolvente del edificio, particularmente severos desprendimientos, además de problemas de humedad. Refiere además que existen problemas en las losas y pisos ventilados, falla en la impermeabilización de la losa; corrosión en las instalaciones eléctricas; fallas en las plantas elevadoras de aguas servidas. Agrega que una vez constatadas las deficiencias



Foja: 1

procedieron a valorar las reparaciones en el informe que se encuentra acompañado con un total de UF 15.205.

- i. Informe pericial emitido por Fanny Quinteros, Constructora Civil, el que tiene como objeto el “determinar los daños o defectos constructivos del Condominio Parque Portales Huérfanos, pronunciándose sobre las causas y soluciones constructivas a los mismos, debiendo determinar el costo o valor que implica realizar las reparaciones.

Acerca de la fachada se acompañan fotografías en las que constan desprendimientos del revestimiento de las casas, luego refiere las especificaciones técnicas y concluye que los trabajos se encuentran mal ejecutados en razón de constatarse falta de adherencia del estuco, se constata la falta de puntereo, se exceden los 25mm especificados generando sobrecarga fuera de los rangos especificados y no se ocupa malla gallinero. Afirma que la reparación debe considerar el 100% de las fachadas interiores y exteriores.

Respecto de las filtraciones en la losa del subterráneo, las fija fotográficamente y luego concluye que las ellas son generalizadas en toda la superficie y que se deben a que el sistema de impermeabilización y evacuación de aguas en las jardineras se encuentra mal ejecutadas, filtraciones que han producido daños leves a la armadura de la losa e instalaciones eléctricas del subterráneo (bandejas, cjas y canalizaciones), la solución es instalar nuevamente la impermeabilización, lo que importa levantar los jardines, demoler la sobrelosa, limpiar superficie y reparar grietas, además de ejecutar la sobrelosa con pendiente, además de la reparación eléctrica del subterráneo.

En relación a los pisos ventilados casa tipo A, B y C, expone que no se cumple con la normativa en las casas debiendo repararse 85 metros cuadrados.

Acerca del pavimento de acceso y rampas del estacionamiento se señala, además de las fotografías, que existen sectores fisurados y otros fracturados producto de la mala calidad del trabajo ejecutado, verificándose que no se alcanza el espesor especificado, debiendo realizarse la reparación.



Foja: 1

En lo que dice relación con el sistema de evacuación de aguas grises se constata la existencia de cortocircuitos en el sistema eléctrico de las bombas lo se traduce en el no funcionamiento del sistema en su conjunto, debiendo cambiarse el sistema eléctrico completo.

Respecto de las soleras de acceso vehículos se establece que fueron debidamente recepcionados por la I. Municipalidad de Santiago, lo que se traduce en que no existe deficiencia en su ejecución.

Acerca de la pintura de fachada se está lo informado acerca del punto uno.

De la tapa plástica del nicho del medidor no establece deficiencia.

De las cámaras de alcantarillado señala que no cumplen con la norma técnica pues se encuentra ubicada en zonas confinadas o sin ventilación, lo que requiere adoptar dispositivos especiales que impidan la salida de gases.

Respecto de los bordes de zócalos y baranda que presentan roturas se afirma que fueron realizados sin puntereo por lo que debe ser nuevamente construidos.

Acerca de las imperfecciones en el techo de los accesos se señala que son producto de filtraciones que deben ser reparadas.

Finalmente respecto de los forros de cubierta se constata que no fue completamente terminado, debiendo además repararse.

Concluye señalando que la valorización de los defectos se ha realizado en base a precios unitarios actualizados, agregando un 30% más relativo a gastos generales y 20% a título de utilidades, fijando el valor de reparación en UF 10.017,86.

A los elementos probatorios reseñados se adiciona el acta levantada por el Tribunal a consecuencia de haberse constituido en las dependencias del Condominio Parque Portales Huérfanos, hecho que ocurre el día 28 de marzo del presente año (folio 181).

En dicha acta consta que se trata de un inmueble que tiene una calle principal a la que acceden inmuebles de dos o tres pisos, los que en sus fachadas presentan caídas del



**Foja: 1**

revestimiento. Se constata, igualmente, que existe un subterráneo, al que se accede desde las calles exteriores y que constituye el estacionamiento subterráneo del condominio, lugar en el que además se ubican las bodegas.

En el subterráneo es posible verificar sectores de humedad en el hormigón, humedad en las cajas de electricidad y daños en las bandejas de conducción del sistema eléctrico.

En las esquinas se constata que el acopio de aguas grises no se extrae pues las bombas de agua no se encuentran funcionando, generando mal olor.

Finalmente se realizan fotografías de lo constatado.

**Décimo:** La prueba reseñada precedentemente y la constatación realizada por este Tribunal es posible dejar asentado que el Condominio Parque Portales Huérfanos presente los siguientes daños o deficiencias constructivos:

- a. **Filtraciones de agua en la losa del subterráneo:** se constató el escurrimiento de agua desde los patios superiores al subterráneo, afectado la estructura de hormigón, el sistema eléctrico, tanto en sus ductos, cables y bandejas de conducción, como también las puertas correderas de los estacionamientos y bodegas. Las filtraciones se presentan en todo el sector del subterráneo.

Conforme lo señalado por la perito Quinteros y lo establecido por el DICTUC la filtración constata es producto de que el sistema de impermeabilización y evacuación de aguas en las jardineras se encuentra mal ejecutadas.

Se trata entonces de una deficiencia constructiva.

- b. **Desprendimiento del revestimiento de las fachadas:** se verificó la existencia de desprendimiento de pedazos del revestimiento de las construcciones.

Conforme lo señalado por la perito Quinteros y lo establecido por el DICTUC el desprendimiento se debe a que no se cumplió con los estándares constructivos, particularmente con el espesor, la falta de puntereo y no utilización de malla gallinero.



Foja: 1

Se trata entonces de una deficiencia constructiva.

- c. **Deficiencias en la aislación de los Pisos ventilados en casa A, B y C:** son pisos ventilados aquellos elementos constructivos que siendo parte de la estructura, no están en contacto directo con el terreno y en esa perspectiva se constató, por parte de la perito Quinteros, que la confección de los mismos no cumple con los requerimientos técnicos exigidos.

La infracción reseñada constituye una deficiencia constructiva.

- d. **Grietas y fracturas en el pavimento de acceso al condominio y la rampas de acceso al subterráneo:** el Tribunal constató que en los accesos del Condominio Parque Portales Huérfanos existen fracturas y hoyos en el pavimento, condición que, según informa la perito Quinteros, se debe a que el trabajo fue mal ejecutado, particularmente en relación al espesor del mismo.

Se trata entonces de una deficiencia constructiva.

- e. **Sistema de evacuación de aguas grises sin funcionamiento:** se constató tanto por la perito Quinteros como por el Tribunal que las bombas de extracción de las aguas grises no estaban funcionando dado que el sistema eléctrico no lo permitía, agregando la profesional que el sistema de bombas tampoco funciona

Se trata entonces de una deficiencia constructiva.

- f. **Las tapas de alcantarillado no se ajustan a los requerimientos técnico:** se dejó asentado que dos de las tapas de alcantarillado se encuentra en un lugar en donde existe un techo (acceso) y otras cuatro en el subterráneo, lugares que por la falta de ventilación requieren de tapas con especial sellado, las que no tienen.

Se trata entonces de una deficiencia constructiva.

- g. **Mala instalación de los forros de cubierta:** la perito Quinteros asentó la existencia de forros mal instalado, falta de forros en algunos sectores, falta de cierre y tratamiento del muro conlindante.



Foja: 1

**Undécimo:** Como se dejó asentado en el motivo octavo, la problemática de la responsabilidad de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se decanta desde el daño, los que en el caso de autos han quedado establecidos.

En la perspectiva anterior y teniendo en consideración que los demandados sólo plantearon que los defectos son consecuencia de un mal trabajo realizado por la empresa constructora, alegación del todo impertinente a la luz del estatuto aplicable, es que habrá de asignársele responsabilidad en los defectos asentados en el motivo precedente.

### **III. En cuanto a la prescripción.**

**Duodécimo:** Establecida la infracción a la Ley General de Urbanismo y Construcciones la responsabilidad que a los demandados les cabe, se hace necesario pronunciarse acerca de la alegación de prescripción.

Llevan razón los demandados cuando señala que la ley del ramo fija un plazo de 3 años para ejercer la acción del artículo 18, plazo que se contabiliza desde la época de la recepción definitiva de la obra.

En el caso de autos la recepción definitiva ocurre el 3 de marzo de 2014 y la presente demanda fue notificada el 19 de julio de 2017, con lo cual la acción habría sido notificada transcurrido el plazo legal.

Sin embargo dicho planteamiento es en parte correcto; es correcto que el plazo es de 3 años, es correcto que conforme a la ley se contabiliza desde el certificado de recepción definitiva; pero en el caso de autos no sólo se alegan deficiencias en las terminaciones o de acabado de las obras, sino que acreditaron fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones en cuyo caso el plazo es de 5, caso en el cual la acción no se encontraba prescrita.

Al argumento precedente se suma el hecho que fue la propia demandada la que interrumpió el plazo de prescripción; y lo hizo desde que desarrolló reparaciones al inmueble, los que se extendieron, según la misma demanda, hasta el mes de febrero de 2016, razón por la cual el plazo ha de contabilizarse desde esa época y ello es así pues las demandadas tuvieron conocimiento de desperfectos de los mismos, haciéndose cargo



**Foja: 1**

de su costo y/o reparación, dentro del término de cinco años, contados desde la recepción de la obra, lo que supone un reconocimiento de la obligación que les asistía respecto de los daños que afectaron a la construcción (criterio por lo demás refrendado por SCS 20 de abril de 2016)

**Décimo tercero:** Conforme a los hechos establecidos y que fueran calificados como defectos de construcción, además de la responsabilidad que en ellos les ha cabido a las empresas y personas naturales que han sido calificadas como primeras propietario vendedoras, cabe determinar el quantum de lo pedido.

A estos efectos la parte demandante acompañó el documento denominado "Presupuesto Reparaciones Condominio Portales 2821" confeccionado por la empresa Arquitectura Aldea y Asociados Limitada, en la que se señala como valores los siguientes: a) Fachadas interiores y exteriores, \$100.893.375; b) Reparación jardines, \$69.097.944; c) Pisos ventilados, \$4.417.000; d) repavimentación, \$27.343.000; e) Reparación planta elevadora de aguas servidas, \$13.740.000; f) Rebajes solera y pavimentación exterior, \$2.982.500; g) Tapa cámara de agua, \$1.105.000; h) Tapa cámara alcantarillado, \$1.300.000; i) Zócalos, \$1.315.000; j) Cielos acceso, \$3.010.000; k) Forros, 7.900.000; l) Arriendo de andamios, \$3.500.000, sumas que se incrementan por gastos generales, utilidad e impuestos a la suma de \$45.444.304.

Además el Informe emitido por Constructora JKCONSTRUCCIONES SpA, referido a reacondicionamiento de pavimentos, fachada, cambios de sistema bombas alcantarillado, instalación eléctrica, tratamiento espacio exterior del Condominio Parque Portales Huérfanos, realizado en base a una inspección en terreno en el mes de julio de 2017, constatándose desprendimiento de fachada, filtraciones en la losa del subterráneo, problemas en los pisos ventilados casas tipo A, B y C, mal estado de acceso y rampas al inmueble y en el estacionamiento, mal funcionamiento del sistema de evacuación en red de alcantarillado, deficiencia en las solera de acceso al condominio, mal estado de la pintura de la fachada y deficiencias en la tapa de alcantarillado, zócalo, cielos de accesos y hojalatería de cubierta, estableciendo un valor de reparación ascendente a la suma de \$392.253.392.



Foja: 1

Finalmente la perito Quinteros concluye señalando que la valorización de los defectos se ha realizado en base a precios unitarios actualizados, agregando un 30% más relativo a gastos generales y 20% a título de utilidades, fijando el valor de reparación en UF 10.017,86.

Al tiempo de valorar los antecedentes reseñados se excluirá de dicho proceso el informe evacuado por Constructora JKCONSTRUCCIONES SpA dado que el mismo no es detallado ni consiga los fundamentos necesarios de su valorización.

De los otros dos, este sentenciador se inclina por el emitido por Arquitectura Aldea y Asociados limitada, desde que dicho presupuesto es más detallado y contempla los efectos reparativos de las obras a realizar.

Ahora, del presupuesto emitido por Arquitectura Aldea y Asociados limitada se excluyen los ítems relativos a rebaje de soleras y pavimentación exterior; reparación y pintura fachada; tapa cámara medidor de agua; zócalos y cielo de acceso pues no tiene dichos hechos la calidad de desperfectos constructivos, resultando la suma de **\$362.824.195**, la que incluye no solo los daños constatados, sino también los gastos generales, la utilidad y el impuesto a devengarse.

**Décimo cuarto:** Lo resuelto hasta ahora dice relación con quienes tienen la calidad de propietario primer vendedor, pero la acción también han sido demandados la empresa constructora (Héxagon Ingeniería y Construcción SpA), Juan Silva Vial como constructor responsable y Luis Carreño a título de arquitecto proyectista.

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, contenida en el Decreto Supremo N° 47 del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo de 1992, que en su capítulo 2°, entre otras materias, se refiere a la responsabilidad, en los siguientes términos: Artículo 1.2.3: *“El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella producidos como consecuencia de su diseño y/o de su construcción, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes él estime responsables”*.



Foja: 1

Artículo 1.2.6: *“Los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos de la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y por 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 y de lo establecido en el número 3 del artículo 2003 del Código Civil.”*

Se dispone a su vez, en el Artículo 1.2.9, que *“el constructor o las empresas y los profesionales distintos del constructor contratados por el propietario serán responsables de adoptar, durante el transcurso de la obra, medidas de gestión y control de calidad para que ella se ejecute conforme a las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de la presente Ordenanza, y se ajuste a los planos y especificaciones del respectivo proyecto. Asimismo, una vez que la obra está terminada, dichos profesionales serán responsables de informar al Director de Obras Municipales respectivo, de las medidas de gestión y control de calidad adoptada y certificar que éstas se han cumplido. Las personas jurídicas que presten el servicio de gestión y control mencionado en el inciso anterior, deberán realizarlo a través de profesionales competentes y serán solidariamente responsables con el constructor a cargo de la obra”*.

Seguidamente, la Ordenanza desarrolla otras hipótesis de responsabilidad que conviene citar, a fin de contextualizar el sistema que instaura esta legislación especial:

Artículo 1.2.11: *“Las personas jurídicas constituidas como empresas proyectistas o como empresas constructoras, serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como proyectista o constructor, respecto de los daños y perjuicios que ocasionaren”*.

De las disposiciones legales mencionadas se puede precisar que propietario es toda, *“persona natural o jurídica que declara, ante la Dirección de Obras Municipales o ante el servicio público que corresponda, ser titular del dominio del predio al que se refiere la actuación requerida”* y más precisamente, en su carácter de propietario primer vendedor, 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”*, quien adquiere todas las obligaciones que derivan del contrato y legalmente, según se ha dicho, *“será responsable por todos los*



**Foja: 1**

daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada”, como, además, está obligado a “incluir en la escritura pública de compraventa, una nómina que contenga la individualización de los proyectistas y constructores a quienes pueda asistir responsabilidad”.

El proyectista se entiende como el “profesional competente que tiene a su cargo la confección del proyecto de una obra sometida a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones” y le asiste la obligación de responder por las acciones propias derivadas del correcto ejercicio profesional y en especial serán responsables por los errores en que hayan incurrido, si de éstos se han derivado daños o perjuicios.

Por su parte, el constructor, 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. Se entenderá 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, quienes resultan responsables en los términos a que se refiere el Código Civil y leyes especiales, en particular los artículos 2000 inciso final y 2003 N° 3 de la mencionada codificación y “por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos”.

Tales responsabilidades del propietario primer vendedor son “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”. De igual forma, el constructor responde, “sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas”.

Conforme a las definiciones precedentes Hélix Ingeniería y Construcción SpA y Juan Andrés Silva Vial responden como constructores, según se establece en el certificado de recepción y Luis Eduardo Carreño Urbina responden por su calidad de proyectista.

En el caso de autos los daños establecidos se trata de daños de fallas o defectos en la edificación, los que encuentran su origen en las actividades previas, coetáneas y



**Foja: 1**

posteriores a su construcción, al abarcar el proyecto, la construcción en sus aspectos fundacionales, estructuras y terminaciones, como, además, las obras posteriores, que se realizan luego de su terminación, pero que se ejecutan bajo su dirección. Es así que son de su cargo las fallas procedentes del incorrecto actuar profesional del proyectista y de las obligaciones impuestas al constructor por la legislación especial y general, relativas a la ejecución de la construcción y urbanización, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y que tengan su origen en el uso de materiales o insumos defectuosos.

**Décimo quinto:** La responsabilidad del propietario primer vendedor, constructor y proyectista si bien no encuentra como fundamento la solidaridad legal, lo cierto es que corresponden a aquellas obligaciones que en doctrina se denominan “in solidum”, caracterizadas porque generan el principal efecto de la solidaridad pasiva, cual es que el acreedor puede demandar el total de la deuda a cualquiera de los deudores, pero no los restantes efectos de dicho instituto jurídico; siendo definidas como “aquellas que tienen causas distintas y un objeto idéntico que deben por el todo a un solo acreedor varios deudores. Cada uno de los deudores debe el mismo objeto por el todo, es decir, insólidum. En cambio los deudores de las obligaciones solidarias lo son de una obligación que presenta la misma causa, y los deudores de las obligaciones in sólidum lo son de varias causas distintas”. Los efectos de la obligación in solidum no son idénticos a los de la solidaridad pasiva, ya que “Los llamados efectos secundarios de la solidaridad pasiva no tienen ninguna aplicación en las obligaciones in sólidum”. (Arturo Alessandri R. Manuel Somarriva U. Antonio Vodanovic H. “Tratado De Las Obligaciones”. Volumen I. Editorial Jurídica. Segunda Edición Ampliada y Actualizada. Año2001. Páginas 306 y 307.

Así, no habiendo establecido la Ley General de Urbanismo y Construcciones la solidaridad en la responsabilidad que se analiza respecto del primer vendedor y la constructora, no puede mediante una interpretación extensiva asignársele tal carácter, pues con ello se estarían alterando las únicas fuentes de dicho instituto: la convención, el testamento y la ley. En efecto, la ley no dispone dicha solidaridad, como sí lo hace en otros casos, pero si ha estatuido, el principal efecto de ésta, cual es que se pueda exigir el pago total de la deuda a cada deudor, comprendiendo aquí al primer propietario vendedor y el constructor, sin perjuicio del derecho de repetición que también se contempla.



Foja: 1

En consecuencia así habrán de responder las demandadas respecto de las cuales se ha emitido la condena.

**Décimo sexto:** La suma ordenada pagar se reajustará conforme a la variación del índice de precios al consumidor ocurrido entre la época en que la sentencia se encuentre ejecutoriada y se produzca el pago; devengando interés corriente en el mismo periodo.

**Décimo séptimo:** Habiéndose acogido la demanda se condena a los demandados al pago de las costas del juicio.

Atendido lo antes razonado y lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y artículos 1698, 1700, 1713 y 1437 del Código Civil y 144 y 170 del Código de Procedimiento Civil se declara:

- I. Se rechaza la excepción de falta de legitimación pasiva.
- II. Se rechaza la excepción de prescripción.
- III. Se acoge la demanda interpuesta por Condominio Parque Portales Huérfanos en contra de CE Inmobiliaria S.A., CE II Inmobiliaria S.A., CE III Inmobiliaria S.A., Inversiones Socos SpA, Gonzalo Rigoberto Escobar Miranda, Héxagon Ingeniería y Construcción SpA, Juan Andrés Silva Vial y Luis Eduardo Carreño Urbina, en las calidades reseñadas.
- IV. Se condena a los demandados, en los términos del fundamento décimo quinto, al pago de la suma de \$362.824.195 y se hará conforme lo establecido en el motivo décimo sexto.
- V. Se condena a los demandados al pago de las costas.

Regístrese y Notifíquese

Pronunciada por Ricardo Núñez Videla, Juez Titular



C-3964-2017

Foja: 1

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



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

A contar del 07 de abril de 2019, 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>