

Santiago, siete de junio de dos mil veintidós.

Se trajeron los autos en relación en esta causa para conocer de los recursos de apelación deducidos, tanto por la demandante como por el demandado, dirigidos ambos en contra de la sentencia definitiva de fecha 23 de mayo de 2019, dictada por el 11° Juzgado Civil de Santiago, la que acogió la demanda interpuesta por Marlene del Carmen Mejías Moscoso, y que fue dirigida en contra de Inmobiliaria Montevideo S.A., condenando a ésta última al pago de \$5.853.000.- a título de reparación de desperfectos en la construcción y a \$10.000.000.- por concepto de daño moral.

Ambas sumas ordenas pagar lo serán con los reajustes establecidos en el motivo noveno de la misma sentencia.

Asimismo, se condenó en costas a la demandada.

**Vistos:**

Se reproduce el fallo en alzada, con las siguientes modificaciones:

a) Se elimina a continuación de su lugar y fecha de expedición, la repetición del nombre “Santiago”.

b) Se reemplazan, en su parte expositiva, las palabras “parta” por “parte”; “del” por “de”; “Enel” por “en el”, y “trabajo” por “trabajos”.

c) En el motivo quinto, numeral 10, se sustituye la palabra “mala” por “mal” y se excluye la vocal “e” previa a la expresión “se tradujo” y, se reemplaza la palabra “dirigid” por “dirigida”.

d) En el razonamiento sexto, se sustituyen las palabras “elcertificado0” por “el certificado” y “Constricción” por “Construcción”.

e) En el fundamento octavo, a su primer párrafo, se le agrega un punto aparte y se reemplaza la palabra “q ue” por “que”.

f) En el motivo quinto, se elimina su parte final, que viene a continuación de la frase “...el departamento de la actora presenta los siguientes defectos de construcción:...”, la que se reemplaza por: “1) Mejorar Terminación Cornisa Estar, 2) Termo con golpe que puede afectar funcionamiento y 3) Puerta de Lavaplatos Picada”.

g) Se elimina el motivo séptimo, y

h) En lo resolutivo, se sustituye el guarismo \$5.853.000, el que se reemplaza por \$5.376.420.



**Y se tiene, en su lugar, y, además, presente:**

**Primero:** Que, la controversia generada en autos se planteó en relación a los desperfectos que habría presentado el departamento N° 1801 del Edificio ubicado en calle Domínica N° 404 de la comuna de Recoleta, el que fue adquirido para fines habitacionales por la actora de autos, Marlene del Carmen Mejías Moscoso, a la Inmobiliaria demandada, lo que ocurrió el 27 de febrero de 2015, pagándose el pie el día 28 del mismo mes y año, por \$9.898.740; en tanto que, la entrega física total y definitiva se produjo el 7 de mayo de ese mismo año.

**Segundo:** Que, si bien es efectivo que se produjeron una serie de observaciones relacionadas con eventuales desperfectos que presentaba la construcción del departamento adquirido, los que constan en las respectivas actas de pre-entrega de la vivienda de marras, que son de 23 de marzo y 28 de abril, ambas de 2015, en la que se deja constancia de diversas anomalías, lo que también se refuerza en los numerosos correos electrónicos intercambiados entre las casillas marlenemejiasmoscoso@gmail.com y marcelo.poblete@diazcumsille.cl, respecto de las cuales se plantean por la demandada futuras soluciones a las mismas, pero no es menos cierto que la vivienda se entregó de manera definitiva, según acta respectiva adjuntada al proceso, el 7 de mayo de 2015, en la que comparece y firma la demandante de autos.

En efecto, en ella, solo aparecen manuscritas como observaciones pendientes de reparar las siguientes:

“Mejorar terminación de Cornisa Estar”;

“Termo con golpe. Puede afectar funcionamiento” y

“Puerta lavaplatos picada”.

Las que, como ya se dijo, aparecen refrendadas por la concurrencia y suscripción de ese documento por la propia actora de esta causa, sin consignar nuevas ni reiterar alguna que no hubiera quedado reparada que fuera de las contenidas en reclamos previos a la entrega definitiva.

**Tercero:** Que, en cuanto a la acreditación de la efectividad de los tres defectos constructivos, cabe señalar en primer lugar que el primer peritaje, desarrollado como consecuencia de la medida prejudicial precautoria decretada en esta causa, que fue elaborado por Leonardo



GGDYZTTQSV

Bastías Tessada, constructor civil, quien en relación a los tres aspectos ya precisados como defectos establecidos en la causa, ratifica en primer lugar que el “Termo de Agua” se encuentra con una bolladura, y dado que se trata del surtidor de agua caliente de los baños y cocina del departamento, al estar recubierto de pintura electostática, en el interior del defecto detectado podría hacerle perder el recubrimiento interior, provocando un punto de oxidación que a mediano plazo termine por filtrar agua y perder el equipo, la que fue anticipadamente denunciada por la actora antes de la recepción final como defecto existente.

En cuanto a la cocina no identifica una “puerta lavaplatos picada”, tan solo precisa que en ese sector las puertas de los muebles de cocina presentan desperfectos, consignando que la que está sobre la campana y que al abrirla topa con la lámpara de la cocina, siendo que debió correrse de su centro para evitar el roce, resultando una falla en el diseño del mueble y que, la otra puerta, no cierra quedando a mitad de recorrido. También se hace referencia a otros aspectos defectuosos de ese lugar del departamento, pero que no se corresponden con el que se mantiene como vigente en el acta de recepción definitiva ya citada.

Finalmente, en lo que correspondería a la “Cornisa Estar”, se consigna en el informe una separación del tabique respecto del muro, destacando que aquí se concentra la mayoría y la gravedad de los defectos, cuyo origen es el tabique central, el que divide la zona de estar de la de descanso, que fue el que, además, debió sufrir los estragos de la inundación que afectó el departamento. También señala que es preocupante apreciar que los otros tabiques estén desprendiéndose de los muros dejando un hueco que podría seguir creciendo. En definitiva, urge tomar medidas pero se debería tener un ordenamiento de la situación para evitar volver a cometer errores o estos se sigan produciendo.

Cabe destacar que si bien esta pericia advirtió daños como consecuencia de una filtración de agua desde el piso superior, sin embargo este peritaje no se refirió a su origen ni responsabilidad, por lo que no es posible incluirlo, como ya se anticipó.

**Cuarto:** Que, la otra pericia, también efectuada por orden del tribunal, fue la evacuada por Alejandro Gómez Ruiz-Tagle, Ingeniero Civil



GGDYZTTQSV

en Obras Civiles, quien previamente, destaca la existencia y consecuencias de una filtración de agua, la que se produjo en el sector de estar/comedor, baño 1 y closet del dormitorio, y que proviene de los ductos de los departamentos de más arriba, donde la constructora menciona que ya habían sido reparados, detallándolos.

Sin embargo, al igual que la otra pericia, no determina origen ni responsabilidades de la demandada en ellos.

Luego, advierte una grieta en el tabique central en la junta del tabique con el muro de hormigón, pero precisa que estas grietas aparecen debido a fuertes sismos y se localizan principalmente cuando se unen elementos de distinta materialidad, por ejemplo en las uniones de muros de hormigón con tabiques. Advierte que estas grietas no provocan daño estructural, por lo que no es motivo de preocupación, resultando ser parte de las mantenciones que se deben realizar a la vivienda.

Añade que, dado que el tabique central tiene daños debido a la filtración de agua (humedad y desalineación de su eje), resulta necesario reemplazar el tabique central por uno nuevo, reparar y pintar el cielo donde se aprecia las filtraciones (comedor, dormitorio 1 y baño 1).

También precisa que existen grietas en unión muro de hormigón – tabique, donde se visualizan grietas en dos sectores del dormitorio 1 (principal), la primera se ubica en la esquina sur-poniente, mientras la segunda se observa en la esquina nor-oriente del dormitorio. Estas grietas se deben a causas naturales, principalmente sismos y se localizan principalmente en las uniones de muros de hormigón con tabiques. Estas grietas no provocan daño estructural, por lo que no es motivo de preocupación, resultando ser parte de las mantenciones que los propietarios deben realizar a su vivienda.

En el baño consigna que se aprecian grietas, que no son producto de la humedad ni de filtración de agua, una saltadura de esmalte en la tina de baño y un piquete en el lavamanos del baño 1, pero que estos puntos no forman parte del acta de entrega de la propiedad y por lo que se observa son producto de la caída de un objeto, por lo que no se considera responsabilidad de la inmobiliaria.



En relación a la cubierta del vanitorio picada, la confirma, pero menciona que no fue observado con daño alguno en las actas de pre-entrega ni en el acta de entrega, por lo tanto se concluye que se encontraba sin imperfecciones y este detalle corresponde al uso, mal uso o maltrato de la cubierta. Lo mismo respecto de la Tina, que se encuentra saltada en el sector del desagüe, la que fue reparada por los residentes con esmalte de uñas color blanco, daño que tampoco fue observado en las actas de pre-entrega ni en el acta de entrega, por lo que se presume que la tina se encontraba en perfecto estado y sin daño alguno.

Respecto del Termo Eléctrico, ratifica que se aprecia un golpe al costado izquierdo del termo, punto observado en el acta de entrega de la vivienda, por lo tanto, concluye que debe reemplazarse dicho artefacto y verificarse la correcta instalación a la toma de corriente ubicada dentro del mismo closet.

En el sector de Cocina y Logia, no aprecia “puerta lavaplatos picada”, sino que otros desperfectos, tales como la cubierta de granito, frente a la encimera y a ambos costados de ésta, pero daño no fue observado en las actas de pre-entrega ni en el acta de entrega, por lo que presume que la cubierta se encontraba sin daño alguno, por lo tanto, infiere que estas roturas corresponden al mal uso o maltrato de la cubierta (cargas importantes).

En cuanto al lavaplatos dice que se encuentra adecuadamente ubicado en la cubierta de granito, pero el sello no se encuentra en óptimas condiciones, provocando el traspaso de humedad hacia el costado inferior de ésta, concluyendo falta mantención en el lavaplatos, dado que los sellos (en general) tienen una vida útil de 1 año, por lo que deben ser cambiados periódicamente para evitar posibles filtraciones y se encontró una palmeta de porcelanato manchada, que tampoco aparece en la pre-entrega ni en el acta de entrega, por lo que se concluye que se encontraba sin imperfecciones y estas habrían aparecido con el uso.

En la puerta de la Loggia solo aprecia que la cerradura de la puerta se encuentra en mal estado, impidiendo que esta se abra desde la Loggia, elemento que no fue observado en las actas de pre-entrega ni en el acta de entrega, por lo que se presume que la puerta y cerradura funcionaban



perfectamente, por lo tanto, determina que la cerradura puede haber fallado debido al uso y mal trato de estos elementos.

**Cuarto:** Que, en consecuencia, resultando que el Acta de entrega definitiva y anexo del departamento N° 1801, Bodega N° 60 y estacionamiento 75, ubicados en Calle Dominica N° 404, comuna de Recoleta, suscrito entre la demandante y Empresa Constructora DICSA, de fecha 7 de mayo de 2015, dio debida cuenta de la solución de la casi totalidad de la observaciones que la actora realizó en actas de fecha 23 de marzo de 2015 y 28 de abril de 2015, estableciéndose en ella únicamente la mantención de 3 observaciones al inmueble, a saber: 1) Mejorar Terminación Cornisa Estar, 2) Termo con pequeño golpe y 3) Puerta de Lavaplatos Picada, mostrando su conformidad con el estado de la propiedad, por lo que solo a este respecto es que debe determinarse si, estos defectos, son imputables o no a la demandada, excluyéndose del debate las restantes que se asumen como reparadas.

**Quinto:** Que, en consecuencia de lo expresado en los motivos precedentes, solo se encuentran establecidas y probadas las correspondientes a: 1) Mejorar Terminación Cornisa Estar y 2) Termo con golpe. Sin que se acredite la referida a la “Puerta de Lavaplatos Picada”.

**Sexto:** Que, en lo que toca a los valores a establecer, en la primera pericia el aspecto referido al Termo se valora en \$100.000 por su retiro, más \$500.000 por la instalación de un nuevo calentador de agua, llegando a un total de \$600.000.- y en el segundo informe se tasa en un total de \$660.000.

En Tanto, el defecto referido a la cornisa del estar, en el primero se fija en \$2.101.500, en tanto que, en embalaje, traslado y bodegaje de especies y eventual arriendo mientras se efectúan los arreglos lo estima en \$2.700.000 (pero extendido en relación a todo su informe), por lo que debe reducirse prudencialmente en un 50% quedando en \$1.350.000. En el segundo informe, se fija en \$1.763.000 lo referido al tabique central y \$945.000 en el caso del cielo de sala de estar con dormitorio 1 y baño 1, a lo que agrega en embalaje, traslado y bodegaje de especies y eventual arriendo mientras se efectúan los arreglos la cantidad de \$2.300.000, respecto de la totalidad de desperfectos que informa, que por las mismas



razones se reduce prudencialmente en un 50%, quedando en 1.150.000, todas sumas sin incluir impuestos (IVA).

En el primer caso el total de las reparaciones pertinentes asciende a: \$4.051.500.

En el segundo caso el total de las reparaciones pertinentes asciende a: \$4.518.000.

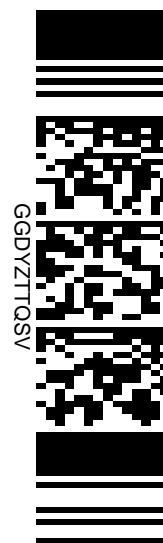
Se preferirán los valores del segundo informe por encontrarse más acordes con la realidad de los defectos establecidos en esta sentencia y coincidentes con los señalados por la actora en el documento de 7 de mayo de 2015, cifra a la que corresponde agregar el Impuesto al Valor Agregado, el que asciende a \$858.420, resultando un total a pagar por la demandada de \$5.376.420.

**Séptimo:** Que, en cuanto al daño moral, esta Corte coincide con su establecimiento y el monto fijado.

En efecto, debe destacarse que para dicha calificación se hace exigible una actividad probatoria respecto de quien lo invoca, pues no habrá otro modo de establecer que se trate de hechos que vayan más allá de una simple molestia, siendo que en el caso de autos ha quedado establecido que la actora instó desde el día 23 de marzo de 2015 para que la demandada Inmobiliaria Montevideo S.A. cumpliera con su obligación de entregar en perfectas condiciones el departamento de autos, cuestión que como quedó establecida en los razonamientos precedentes, no se hizo completamente.

Esa insistencia es la que acredita que la actora Mejías Moscoso soportó no solo una molestia por no recibir un departamento en óptimas condiciones, sino que debió –tras 2 años de requerir respuestas- demandar en 2017 a fin de lograr el reconocimiento de su derecho, que no era otro que el recibir un lugar apto y sin desperfectos para vivir, aspectos que se comprueban con las dos Actas de Pre-Entrega y la de Entrega Definitiva, a las que se ha hecho mención en este fallo, que son de 23 de marzo, 28 de abril y 7 de mayo, todas de 2015.

A lo anterior se suman los correos electrónicos que se mencionan y desarrollan latamente en lo reproducido del motivo Quinto, en sus numerales 4, 5, 6, 7, 8 y 9.



**Octavo:** Que, asimismo, la actora adjuntó prueba documental en este aspecto, como se desprende de original del Folio 43, documento 1, referido a protocolización de informe de evaluación psicológica efectuada por la Psicóloga Clínica Katherine Julio Ramírez, Registro 4786 del Colegio de Psicólogos de Chile, el que se practicó a la hija de la actora Katherine Nicol Julio Ramirez y a su madre, la demandante de autos Marlene del Carmen Mejías Moscoso, realizado a partir de consultas con la actora desde septiembre de 2017 a la fecha, suscrito ante Notario Eduardo Avello Concha, repertorio N° 28.668-2018, de fecha 24 de septiembre de 2018, en el que se concluyen síntomas y signos traumáticos en la evaluada lo que le ha generado conflictos socio-afectivos en las áreas personal, familiar y social, además de problemas clínicos significativos que han contribuido a un grave deterioro en su salud mental y emocional. Lo anterior es consecuencia directa de las dificultades que ha debido enfrentar a partir de la compra de su departamento en el que vive actualmente, hechos que tienen la magnitud y la frecuencia necesarias para causar la sintomatología por ella exhibida, lo que determina un estado anímico de intensa vulnerabilidad psíquica o de daño psíquico severo.

**Noveno:** Que, como se advierte, los antecedentes probatorios señalados y rendidos por la actora, han resultado suficientes para establecer, cabal y efectivamente, el daño sufrido por la demandante y las consecuencias emocionales y psicológicas derivadas de los desperfectos que se mantuvieron sin reparar en el departamento de marras.

**Décimo:** Que, la restante prueba acompañada en la instancia en nada altera lo que se viene resolviendo, lo que se extiende a la adjuntada en esta sede, misma que conforme la resolución de veintiséis de mayo pasado, es la misma que ya se había adjuntado en primera instancia, y otra no guardaba relación con esta causa.

Por tales consideraciones y atendido, además, lo dispuesto en el artículo 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

Que **SE CONFIRMA** la sentencia apelada por ambas partes, de fecha veintitrés de mayo de dos mil diecinueve, dictada en causa rol C-28638-2017, por el Undécimo Juzgado Civil de Santiago, seguida en juicio ordinario, caratulada “Mejías con Inmobiliaria Montevideo S.A.”, con





**declaración** que la suma que deberá pagar la demandada asciende a **\$5.376.420** a título de reparación de los desperfectos de construcción acreditados en esta sentencia.

Se **confirma**, en los demás apelado, el referido fallo.

**Regístrese y devuélvase.**

**Redacción del Ministro Sr. Alejandro Rivera Muñoz.**

**N° Civil 12.301-2019.**

Pronunciada por la **Tercera Sala de esta Itma. Corte de Apelaciones de Santiago**, presidida por la Ministra señora Dobra Lusic Nadal, conformada por el Ministro señor Alejandro Rivera Muñoz y la Ministra señora Jenny Book Reyes.



Pronunciado por la Tercera Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago integrada por los Ministros (as) Dobra Lusic N., Alejandro Rivera M., Jenny Book R. Santiago, siete de junio de dos mil veintidós.

En Santiago, a siete de junio de dos mil veintidós, 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 02 de abril de 2022, 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>