

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 1 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia
JUZGADO : 11° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-28638-2017
CARATULADO : MEJÍAS/INMOBILIARIA MONTEVIDEO S.A

Santiago, veintitrés de Mayo de dos mil diecinueve

Santiago

Vistos

Ha comparecido Marlene del Carmen Mejías Moscoso, domiciliada en calle Domínica N° 404, departamento 1801, comuna de Recoleta y deduce demanda de indemnización de perjuicios en contra de la sociedad Inmobiliaria Montevideo S.A., domiciliada en calle Miraflores N° 222, comuna de Santiago y solicita se le condene al pago de \$24.664.445 a título de "daño material" y \$25.000.000 por concepto de daño moral, más reajustes, intereses y las costas de la causa.

Expone que el 13 de diciembre de 2014 entregó a la empresa demandada la suma de \$300.000 por concepto de reserva de un departamento, bodega y estacionamiento cuyo valor ascendía a 4.033 UF, para posteriormente, febrero de 2015, suscribir un contrato de mutuo hipotecario con el Banco Santander y entregarle la suma de \$9.898.740.

Agrega que el 23 de marzo de 2015 se efectuó la pre-entrega del departamento, momento en el cual se formulan una infinidad de observaciones que hacen imposible la entrega.

El 7 de abril de 2015 su parta remite un correo electrónico mediante el cual solicita la entrega del departamento, comunicación que sólo se responde 2 semanas después y se le informa que están trabajando y que coordinarán la entrega, pre-entrega que ocurre



«RIT»

Foja: 1

el 28 de abril, sin que se haga la entrega púes existían observaciones pendientes del resolver.

Afirma que el departamento lo recibe el 7 de mayo de 2015 con el compromiso, de parte de la inmobiliaria, que se harían cargo de las observaciones encontradas al momento de la recepción.

En este contexto su parte remite un correo electrónico, de fecha 22 de junio de 2015, Enel cual daba cuenta de aparición de nuevas fallas en las terminaciones, comunicación que se reitera al mes siguiente, precisándose que los problemas de terminación se dan en la sala de estar, área de servicio, dormitorio principal, ventana del dormitorio pequeño que no cierra.

Agrega que a lo anterior se agrava por una filtración de agua ocurrida en el baño del dormitorio principal, hecho que ocurre a fines de agosto de 2015, lo que llevó a su parte a informar nuevas fallas en el living comedor, cocina, área de servicio, dormitorio principal, segundo y tercer dormitorio y baños.

En septiembre de 2015 la constructora toma contacto con su parte y le señalan que pese a desconocer su responsabilidad harán los trabajos, por la intervención de terceros, trabajos que no se realizarían hasta que terminaran de instalar el sistema de televisión.

Luego de conversaciones el día 23 de septiembre de 2015 se presentan en el departamento obreros de la empresa a fin de realizar los trabajos; sin embargo dichas personas no realizaron las labores exigidas pues luego de asistir varias veces, nuevamente estaba realizando el trabajo en forma deficiente, lo que fue representado por su cónyuge, recibiendo una reacción intempestiva que se tradujo en una agresión física, hechos que fueron derivados a la justicia penal, y que importaron la no realización de otros requerimientos.

Informa que realizó una denuncia al SERNAC y a la DOM de la Municipalidad de Recoleta por los hechos referidos y también a la empresa Aguas Andina, por cobro excesivo, empresa esta última que constató que los planos de los departamentos 1801 y 1808 se encontraban cruzados, cuestión que es de responsabilidad de la demandada.



«RIT»

Foja: 1

Reseña que en el mes de mayo de 2017 se informa a pos-venta de una filtración de agua que escurre en el sector del living-comedor, dormitorio principal y baño, agua que provenía del departamento 1901; a lo cual la empresa responde que su personal no ingresará al departamento ni realizará ningún tipo de reparación, lo que la lleva a realizar una denuncia a la DOM de la Municipalidad de Recoleta, a Carabineros y a la Compañía de Seguros Zúrich.

La compañía de seguros, luego de realizar una visita inspectiva, a través de un informe técnico, rechaza el siniestro toda vez que no pudo constatar que los daños del agua sean a consecuencia de la acción directa e inmediata de una rotura de cañería.

En su oportunidad la demandada informó al SERNAC que había realizado las reparaciones, sin embargo el peritaje obtenido en fase pre-judicial da cuenta que fueron muchas las observaciones formuladas y que las reparaciones ascienden a la suma que demanda.

En cuanto al derecho cita y transcribe los artículos 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el artículo 2003 del Código Civil e invoca el estatuto de responsabilidad contractual a la luz de los artículos 1556, 44, 1439 y 1545 el Código Civil.

Invoca, además, la Ley N° 19.496 en tanto obliga a la demandada a entregar un bien de la calidad prometida, cuestión que en el caso de autos adquiere importancia desde que lo adquirió por ella es una vivienda.

En razón de lo anterior es que solicita lo ya expuesto, haciendo presente la procedencia del daño moral en sede contractual.

Al comparecer Inmobiliaria Montevideo S.A. ha solicitado el rechazo de la acción intentada en su contra, con costas.

Expuso, luego de sintetizar la demanda, que el problema de la demanda es que los daños que se exponen difícilmente pueden ser atribuidos en forma directa a algún comportamiento, hecho o negligencia de su parte, sino más bien, naturalmente pueden ser imputados a conductas del demandante o el desgaste propio del tiempo en las cosas.



«RIT»

Foja: 1

Sobre el fondo del asunto afirma que nada de lo afirmado por la actora es efectivo y asegura que no existe incumplimiento contractual, normativo o reglamentario de su parte en la construcción y entrega del departamento que le fuera entregado a la actora.

Agrega que con independencia de la teoría de la causa que se pretenda aplicar, la demandante deberá acreditar el incumplimiento, debiendo tomar en consideración que las fallas aparentes fueron subsanadas antes de la entrega de la propiedad; el transcurso de más de 3 años en que el inmueble ha sido ocupado y objeto de cambios hace imposible corroborar los vicios denunciados; y que la compañía de seguros que concurrió no pudo acreditar vínculo causal entre las filtraciones y los perjuicios alegados.

Luego de afirmar que la actora debe acreditar los daños, agrega que éstos deben ser determinados y directos.

A lo anterior suma el hecho que su parte no ha incurrido en incumplimiento de normativa técnica y legal, lo que se encuentra acreditado con el permiso de obra y edificación y el certificado de recepción definitiva N° 57 de 9 de septiembre de 2014, la declaración del ingeniero calculista del proyecto; el certificado de arquitecto, recepción de obras emitido por la DOM de la Municipalidad de Recoleta; y los informes de los inspectores técnicos independientes.

Afirma, también, que su parte dio cumplimiento a la lex artis del rubro inmobiliario y que se traduce en el cumplimiento de la normativa técnica contemplada en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En consecuencia solicita lo ya expuesto.

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 Marlene del Carmen Mejías Moscoso y deduce demanda de indemnización de perjuicios en contra de la sociedad Inmobiliaria Montevideo S.A. solicitando se le condene al pago de \$24.664.445 a título de “daño material” y \$25.000.000 por concepto de daño moral, más reajustes, intereses y las costas de la



«RIT»

Foja: 1

causa, pretensión que se funda en los antecedentes de hecho y derecho que ya fueran reseñadas en la parte expositiva de la presente sentencia.

Segundo: Al comparecer Inmobiliaria Montevideo S.A. ha solicitado el rechazo de la acción intentada en su contra, con costas, y lo hace en base a las alegaciones que ya fueran expuestas en la primera parte de esta sentencia.

Tercero: De la lectura de las presentaciones principales efectuadas por las partes es posible dejar asentado que no existe controversia acerca de los siguientes hechos:

- a. La empresa Diaz Cumsille, inmobiliaria y constructora, promocionó la venta de departamentos nuevos en el edificio ubicado en calle Domínica N° 404, comuna de Recoleta.
- b. El 13 de diciembre de 2014, Marlene del Carmen Mejías Moscoso, suscribe un formulario emitido a nombre de Inmobiliaria Montevideo S.A., mediante el cual oferta la compra del departamento N° 1801, la bodega 60 y el estacionamiento 5 del edificio Montevideo que se construirá en calle Domínica N° 404, comuna de Recoleta, en un precio de 4.033,00 Unidades de Fomento.
- c. Con fecha 27 de febrero de 2015 Marlene del Carmen Mejías Moscoso adquiere el departamento N° 1801, la bodega 60 y el estacionamiento 5 del edificio Montevideo ubicado en calle Domínica N° 404, comuna de Recoleta
- d. El 28 de febrero de 2015 Marlene del Carmen Mejías Moscoso paga a Inmobiliaria Montevideo S.A. la suma de \$9.898.740 "por concepto de pie".
- e. Con fecha 23 de marzo de 2015 se efectúa una pre entrega del departamento y luego otra el 28 de abril del mismo año.
- f. Finalmente el 7 de mayo de 2015 se hace entrega del departamento a la actora.

Cuarto: 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 Mejías 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.



«RIT»

Foja: 1

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 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, conforme lo establece 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°, 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”.*

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



«RIT»

Foja: 1

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 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.

Quinto: Con la claridad establecida en el motivo precedente han de señalarse y analizarse los elementos probatorios tendientes a establecer la existencia del defecto denunciado por la actora.



«RIT»

Foja: 1

1. Acta de pre-entrega de la vivienda, de 23 de marzo de 2015, en el que se deja constancia que Marlene Mejías, declara, respecto del “Depto 1801, est 68 – bodega 60 (...) haber tenido oportunidad y el tiempo necesario para revisar la vivienda señalada precedentemente, dejando constancia de (...)” de observaciones en los siguientes lugares del inmueble: terraza, estar, cocina, logia, pasillo, D3, D2, D1, B1, individualizándose 69 anotaciones, no todas legibles. El documento en cuestión aparece suscrito por Mejías y la Empresa Inmobiliaria.
2. Acta de pre-entrega de vivienda, de 28 de abril de 2015, en la que se deja constancia de 7 observaciones, a saber, “cambia tono cerámica –(ilegible); mejorar cornisa. Estar. Desaplomo puerta cocina lavadero; papel despegado dormitorios; papel despegado dormitorios; ventanal estar sacar papel azul; pintar puerta B2” y agrega Marlene Mejías “Quedan pendientes detalles y observaciones de la revisión ejecutada con fecha 23-marzo-2015”.
3. Acta de pre-entrega de vivienda, de 7 de mayo de 2015, en la que se deja constancia de 3 observaciones, a saber, “Mejorar terminación cornisa estar, termo con golpe (puede afectar funcionamiento), puerta lavaplatos picada” y se lee “Me reservo el derecho de acción legal por compensación económica debido al retardo en la entrega de este departamento”.
4. Correos electrónicos intercambiados entre las casillas marlenemejiasmoscoso@gmail.com y marcelo.poblete@diazcumsille.cl, de 1 de septiembre de 2015 en los cuales el primero señala, en relación al asunto “Post venta dpto.. 1801 Mirador de la Recoleta”, “Con el objeto de atender requerimiento de atención de post venta he solicitado al señor Jose Q. que la contacte para coordinar y programar los trabajos pendientes que detallo: Cerrojos de ventanales; Pintura de cantos en puestas interiores; Unión de cornisa en sala de estar”; Respuesta emitida desde la casilla mmejias@simmarent.cl en la que expresa la segunda al primero que “Estimado Marcelo: estos son los únicos problemas presentados que tiene el departamento. El día 17 de agosto se realizó el siguiente reclamo en la página



«RIT»

Foja: 1

web. Mi departamento presenta los siguientes daños: En recepción: marco de puerta de acceso manchado y falta de tratamiento; Puerta de acceso manchada con pintura amarilla y mal pintada; número de identificación del departamento manchado con pintura amarilla; termo agua caliente abollado; En sala: ventanal presenta problemas de estructura, descuadre fuga de aire por gomas mal puestas; Vidrios manchados con silicona; Cornisa de la sala mal instalada; Papel mural despegado en la sala; falta la instalación de la caja de conexión a la antena del edificio; Falta la instalación de la caja de conexión al cable e internet; En la cocina: Cocina eléctrica mal instalada, hace corte cuando eléctrico se encuentra full funcionando; Campana se cae no se ajusta a su estructura; Puerta de mueble de cocina choca con foco de luz al abrirla; Falta pintar la puerta de acceso debido a que fue ajustada al marco efectuados por los mismos maestros del edificio; Área de servicio: Presenta ventanal suelto con probable desprendimiento; Vidrios manchados con químicos; En la habitación principal mal instalada; Falta pintar la puerta de acceso debido a que fue ajustada al marco efectuados por los mismos maestros del edificio; Vidrios manchados con silicona; En habitación 2: Puerta de los closet descuadradas; Guardapolvos despegados; Falta pintar la puerta de acceso debido a que fue ajustada al marco por los mismos maestros del edificio; Arreglar marco de la puerta debido a que fue dañado al momento de sacar la puerta; Vidrios manchados con silicona; En habitación 3: Marco de la ventana quebrado; Vidrios manchados con silicona; Falta pintar la puerta de acceso debido a que fue ajustada por los mismos maestros del edificio; Vidrios manchados con silicona; En ambos baños: Falta pintar la puerta de acceso debido a que fue ajustada al marco efectuados por los mismos maestros del edificio;

5. Correo electrónico de 1 de septiembre de 2015 emitido desde la casilla jose.quintana@diazcumsille.cl a marlenemejiasmoscoso@gmail.com en donde el primero refiere "(...) La atención de pos venta instruida por Don Marcelo Poblete, para su departamento, es posible efectuarla Mañana miércoles 2 de septiembre a partir de las 15,00 horas le solicito me confirme mediante correo



«RIT»

Foja: 1

electrónico, su disponibilidad para poder resolver, mañana los temas indicados”.

6. Correo electrónico emitido desde la casilla mmejias@simmarent.cl a la de marcelo.poblete@diazcumsille.cl, de 2 de septiembre en donde se lee “Marcelo: Corrijo información emitida, adjunto detalle actualizado de los problemas que presenta el departamento a la fecha, por lo que solicito considerar el siguiente: Mi departamento presenta los siguientes daños: En recepción: marco de puerta de acceso manchado y falta de tratamiento; Puerta de acceso manchada con pintura amarilla y mal pintada; número de identificación del departamento manchado con pintura amarilla; termo agua caliente abollado; En sala: ventanal presenta problemas de estructura, descuadre fuga de aire por gomas mal puestas; Vidrios manchados con silicona; Cornisa de la sala mal instalada; Papel mural despegado en la sala; falta la instalación de la caja de conexión a la antena del edificio; Falta la instalación de la caja de conexión al cable e internet; En la cocina: Cocina eléctrica mal instalada, hace corte cuando eléctrico se encuentra full funcionando; Campana se cae no se ajusta a su estructura; Puerta de mueble de cocina choca con foco de luz al abrirla; Falta pintar la puerta de acceso debido a que fue ajustada al marco efectuados por los mismos maestros del edificio; Área de servicio: Presenta ventanal suelto con probable desprendimiento; Vidrios manchados con químicos; En la habitación principal mal instalada; Falta pintar la puerta de acceso debido a que fue ajustada al marco efectuados por los mismos maestros del edificio; Vidrios manchados con silicona; En habitación 2: Puerta de los closet descuadradas; Guardapolvos despegados; Falta pintar la puerta de acceso debido a que fue ajustada al marco por los mismos maestros del edificio; Arreglar marco de la puerta debido a que fue dañado al momento de sacar la puerta; Vidrios manchados con silicona; En habitación 3: Marco de la ventana quebrado; Vidrios manchados con silicona; Falta pintar la puerta de acceso debido a que fue ajustada por los mismos maestros del edificio; Vidrios manchados con silicona; En ambos baños: Falta pintar la puerta de acceso debido a que fue ajustada al marco



«RIT»

Foja: 1

efectuados por los mismos maestros del edificio; puertas siguen con problemas de ajuste e imperfecciones; Baño de visitas presenta cerámica quebrada”, correo que es respondido desde la segunda casilla el mismo día y se lee “Estimada Marlene: En la visita técnica a su dpto. que realizará José Q., él evaluará que observaciones están cubiertas por garantía”.

7. Correo electrónico emitido desde la casilla marcelo.poblete@diazcumsille.cl a la de mmejias@simmarent.cl el 4 de septiembre de 2015 en el que se lee “Estimada Marlene: Estimo necesario aclarar los alcances de la Ley N° 20.016 que establece las acciones de responsabilidad por fallas o defectos de construcción. Cuando un propietario interviene el bien inmueble con trabajos de cualquier índole, la garantía expira. Por lo tanto, la incorrecta instalación del TV cable por sobre los guardapolvos, no está cubierta por la garantía de la Ley N° 20.016. Sin embargo, podemos acceder (como atención) a la reparación y repintado de los guardapolvos y, de igual forma, recubrir la perforación en el tabique o el muro del living – comedor, intervenidos por su operador de TV cable. Respecto de los daños de la puerta de acceso, he sido informado por nuestro personal de atención post venta que su marido ingresó a la terraza del living comedor abriendo la hoja del ventanal que tiene cerradura de resorte, y dejó bloqueada la hoja del ventanal que tiene cerradura de manilla. La acción antes descrita no es prudente realizarla, ya que la hoja con cerradura de resorte se cierra al sólo empuje de la misma hacia el marco. Se sugiere siempre salir a la terraza abriendo la hoja del ventanal con cerradura de manilla (...) Aunque lo anterior fue una acción atolondrada sin garantía, como atención repararemos dicha puerta. Ruego tomar en cuenta lo anterior, pues con ello demostraremos que nuestra misión es dar una atención integral y satisfactoria a nuestros clientes”.

8. Correo electrónico emitido desde la casilla mmejias@simmarent.cl a la de marcelo.poblete@diazcumsille.cl, de 22 de septiembre de 2015 en la que la actora escribe “Estimados José/Marcelo: Les informo que a la fecha Movistar no se ha acercado a realizar las modificaciones del cable, es por ello que no se



«RIT»

Foja: 1

le ha avisado para su reparación. Sin embargo, aún quedan mejoras pendientes de ejecutar en el departamento, informados el 1 de septiembre, según consta en correo adjunto, como: Termo de agua caliente abollado; En la cocina: Cocina eléctrica mal instalada, hace corte cuando eléctrico se encuentra full funcionando. Campana se cae no se ajusta a su estructura. En la habitación 2: guardapolvos despegados. En habitación 3: marco de la ventana quebrado. Sumado a esto, a la fecha tengo problemas graves de corte eléctrico en el departamento, además de la cocina, las luces están provocando la caída del automático cuando se encuentran encendidas (...)" Correo electrónico de la casilla marcelo.poblete@diazcumsille.cl a la de jose.quintana@diazcumsille.cl, de 22 de setiembre de 2015, en el que se lee "José: Gestionar a la brevedad lo que aún falta por atender según lo señalado por la señorita Marlene M.

9. Informe pericial emitido por Leonardo Bastias Tessada, en base a la información obtenida en el mes de marzo de 2018, en el que se constata como defectos de construcción: a) marco de la puerta de acceso desaplomado; b) termo de agua abollado; c) el tablero eléctrico salta cuando se encuentran funcionando los artefactos eléctricos; d) la cubierta de granito de la cocina se encuentra quebrada y presenta filtraciones; e) la campana de extracción de la cocina no se ajusta a la estructura; f) la puerta de los muebles superiores de la cocina se encuentran mal instalados pues chocan con las lámparas; g) la puerta que divide la cocina con la sala de servicio no tiene el picaporte que la deja cerrada; h) closet del dormitorio N° 2 se encuentra mal instalado; i) estructura y marco de la ventana del dormitorio N° 3 se encuentra quebrado.

10. Informe pericial evacuado por Alejandro Gómez, según los antecedentes obtenido en el mes de diciembre de 2018, en el que se constata: a) problema en el ventanal de la sala de estar; b) en el dormitorio N° 3 se constata que el sistema de cierre de la ventana está quebrada lo que impide el cierre hermético; c) las puertas del closet del dormitorio N° 2 se encuentran traslapadas; d) el termo eléctrico presenta una abolladura; e) la cubierta de



«RIT»

Foja: 1

granito de la cocina presenta dos quiebres y filtraciones de agua en el sector del lavaplatos; f) la cerradura de la puerta que separa la cocina y la logia se encuentra en mala estado.

En forma previa a establecer los hechos que se derivan de la prueba documental que ha sido referida se hace necesario, a la luz de los artículos 342, 346 y 425 del Código de Procedimiento Civil, señalar que los documentos relativos a la pre-entrega del departamento que adquiriera la actora dan cuenta que en el mes de marzo del año 2015 dicho inmueble presentaba múltiples deficiencias en cada una de sus zonas (logia, cocina, comedor, dormitorios, living y baños), insuficiencias que fueron asumidas como tales por parte de la empresa demanda, lo que se tradujo en que al mes de abril y mayo, del mismo año, algunas de ellas disminuyeran.

En este punto cabe afirmar que si bien el documento de mayo de 2015 (N° 3 del presente motivo) circunscribe las deficiencias constructivas a tres aspectos, ello en caso alguno significó que las mismas desaparecieran, de hecho en el mes de septiembre de 2015 Marcelo Poblete, encargado de la empresa demandada, en correo electrónico de 22 de septiembre dirigido a José Quintana, reconoce la permanencia de los desperfectos (N° 8 del presente fundamento).

Lo anterior adquiere importancia al momento de analizar el informe del perito Gómez, pues si bien constata deficiencias en el departamento las excluye sobre la base de que no se encontraban registradas en las observaciones realizadas por Mejías al tiempo de la recepción, criterio que importa desconocer lo obrado por la propia demandada quien, como se asentó, en el mes de septiembre de 2015 reconoce la existencia de las deficiencias y dispone su corrección.

Ahora, dicha circunstancia no impide valorar el informe de Gómez.

A su vez el informe de Bastias también presenta aspectos que deben ser tenidos a la vista y que si bien en un principio podrían llevar a cuestionar sus conclusiones, lo cierto es que no adquieren dicha entidad. En efecto, en el informe de Bastias se leen calificaciones ajenas al que hacer de un perito, como lo son: “El sr. Luque, demasiado ajustado a sugerencias de mantenimiento que no llegan a ser norma” (5.6), “resulta



«RIT»

Foja: 1

impresentable que los trajes de la pareja estén sobre el alfeizar” (5.29); y también suposiciones como “un recalentamiento muy probablemente” (5.5), “se presume falla en la estructura del edificio (5.12), “existe riesgo tétano si una herida en la piel entra en contacto con el óxido” (5.39), entre otras.

Sin embargo la existencia de dichas impropiedades, tal como se dijo del trabajo de Gómez, no impide valorar el informe.

Cuestión distinta son aquellos daños que, constatados por los peritos, tiene su origen en una filtración de agua que escurre desde el piso superior.

En efecto, la filtración existe, lo mismo que el daño que generó en el departamento de la actora; sin embargo su origen no se encuentra establecido; en este sentido el Informe Técnico de Inspección N° 83, de 17 de mayo de 2017, evacuado por Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Recoleta, señala que funcionarios de dicha entidad se constituyeron en el inmueble de la denunciante el día 12 de mayo de 2017 constataron la filtración y los daños, sin embargo asentaron que “Según el denunciante y habitante de la vivienda afectada los daños han sido provocados por las filtraciones de agua desde la vivienda superior como consecuencia de una fuga de agua, lo cual no se puede comprobar en el momento de la visita por no poder acceder a vivienda denunciada”.

El perito Bastias se limita a constatar los efectos de la filtración de agua, mas no da cuenta alguna del origen de la misma. Por su lado Gómez deja siguiente constancia “dicha afectación –filtración- proviene de los ductos de los departamentos de más arriba, donde la constructora mención que ya reparó”.

Por lo anterior es que se ha excluido toda referencia a los efectos de la filtración de mayo de 2017, tanto en los informes periciales como en la determinación de los hechos.

Dicho lo anterior y con las presiones precedentes es posible tener por acreditado que el departamento de la actora presenta los siguientes defectos de construcción:

- Desaplomo en la puerta de acceso al departamento.
- Termo de agua abollado.



«RIT»

Foja: 1

- Mal funcionamiento del sistema eléctrico.
- Mala instalación del ventanal del sector de estar.
- Cubierta de granito de la cocina quebrado.
- Filtraciones de agua en el sector del lavaplatos.
- Errada instalación de la campana de extracción de la cocina.
- Errada instalación de los muebles superiores de la cocina.
- Mal funcionamiento de la chapa de la puerta que separa la cocina de la sala de servicio.
- Mala confección del closet del dormitorio signado con el N° 2 en el informe de Bastias.
- Marco de la ventana del dormitorio N° 3 quebrado.

Sexto: La defensa letrada de la empresa demandada acompañó la documental individualizada en el folio 41, la cual en sus guarismos 1 a 3 es la misma que acompañara la actora.

Luego (N° 4 a 10) acompaña el certificado de recepción definitiva de obra, el certificado emitido por el arquitecto Varela, la declaración del calculista Santolaya, copia de las especificaciones técnicas del edificio y la carta mediante la cual su parte entrega a la administración del edificio los planos y documentos del proyecto, antecedentes todos que ninguna relación tienen con lo discutido en este proceso.

En la misma oportunidad se acompañó lo que se denomina “Manual de tolerancia para edificaciones”, cuya autoría es la Cámara Chilena de la Construcción.

La pretensión de dicho manual, según se lee en el prólogo, no es otra que fijar lo que denomina “tolerancias aceptables para distintas partidas en procesos y obras de construcción”, reivindicación que parece valorable desde la perspectiva de las empresas constructoras, mas no de quienes adquieren los inmuebles, pues una cosa es aceptar que



«RIT»

Foja: 1

toda obra pueda presentar deficiencias y otras distintas es que esas deficiencias deban ser incorporadas y soportadas por el adquirente.

Conforme a lo razonado en el motivo cuarto de la presente sentencia la pretensión que motiva la publicación del manual por parte de la Cámara Chilena de la Construcción es impertinente y contraria a la ley que rige la materia.

Por otro lado las declaraciones de Piña Parkes dan cuenta de hechos que no fueron controvertidos (proceso de entrega del departamento) y agrega circunstancias del todo intrascendentes (pelea del cónyuge de la actora) además de invocar la idea de tolerancias aceptables; igual de intrascendente resultan los dichos de Luque Weissenberg y Rojas Maturana, pues el primero refiere aspectos de la entrega del departamento y el segundo reitera en forma sintética lo expresado por Piña.

Séptimo: Conforme a lo anterior es que Inmobiliaria Montevideo S.A. debe responder por los defectos que presentaba y presenta el inmueble adquirido por Mejías Moscoso y que fueran singularizados en el motivo quinto de la presente sentencia y que conforma a la valoración de hace el perito Bastias asciende a la suma de \$5.853.000 que es el guarismo resultante de los ítem señalados en el capítulo “Desglose Valorizaciones” respecto de retiro de puerta y marcos, retiro de muebles de cocina y calentador, retiro de ventanal, retiro de escombros, reparación de rasgo de puerta de acceso, trazado y replanteo, instalación eléctrica, closet dormitorio 2, closet calentador de agua, reinstalar mueble base cocina con cubierta de granito, reinstalar mueble aéreo cocina, instalación encimera nueva, instalación campana nueva, instalación calentador de agua nuevo, instalación de puertas y ventanas y termo nuevo, valor este último dado por el perito Gómez.

Octavo: Mejías Moscoso ha pedido se le resarza el daño moral que ha sufrido, invocando para ello el artículo 1556 del Código Civil y lo cifra en la suma de \$25.000.000

El daño es el menoscabo a las facultades jurídicas que tiene una persona para disfrutar de un bien patrimonial o extra patrimonial y se genera la obligación de indemnizar cuando dicho menoscabo es generado en forma ilícita por alguien distinto de la víctima; y



«RIT»

Foja: 1

es extra patrimonial cuando inciden o son causa de afecciones íntimas como sensación de desolación, angustia, tristeza, amargura, entre otras.

Se trata entonces de una afección que va más allá de la simple molestia.

Es justamente esta calificación la que hace exigible una actividad probatoria respecto de quien lo invoca, pues no habrá otro modo de establecer que se trata de un hecho que va más allá de la simple molestia.

En el caso de autos ha quedado establecido que la actora instó desde el día 23 de marzo de 2015 por que la Inmobiliaria Montevideo S.A. cumpliera su obligación, cuestión que como quedó establecido no hizo.

Es justamente esta insistencia la que acredita que Mejías Moscoso soportó no sólo una molestia por no recibir un departamento en óptimas condiciones, sino de debió – tras 2 años de requerir respuestas- demandar a fin de lograr el reconocimiento de su derecho, que no era otro que el recibir un lugar apto y sin desperfectos para vivir.

En estas condiciones, a juicio de este sentenciador, se ha configurado el daño moral, cuyo quantum asciende a la suma de \$10.000.000.

Noveno: Las sumas ordenadas pagar se reajustarán conforma la variación de índice de precios al consumidor entre la fecha que la presente sentencia se encuentre ejecutoriada y se produzca la solución de la deuda.

Décimo: Habiendo sido totalmente vencida la parte demandada es que será condenada al pago de las costas del juicio.

Atendido lo antes establecido y lo reseñado en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, 1545, 1556 y 1698 del Código Civil y 144 y 170 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

- I. Se acoge la demanda interpuesta por Marlene del Carmen Mejías Moscoso en contra de Inmobiliaria Montevideo S.A..
- II. Se condena a Inmobiliaria Montevideo S.A. al pago de \$5.853.000 a título de reparación de desperfectos en la construcción.



«RIT»

Foja: 1

- III. Se condena a Inmobiliaria Montevideo S.A. al pago de \$10.000.000 por concepto de daño moral.
- IV. Las sumas ordenas pagar lo serán conforme lo establecido en el motivo noveno de la presente sentencia.
- V. Se condena en costas a la demandada.

Regístrese y notifíquese

N° 28.638-2017

Pronunciada por Ricardo Núñez Videla, Juez Titular

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, veintitrés de Mayo 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>