

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 1 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 11° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-21181-2019
CARATULADO : CONDOMINIO MAGAZINE/SANTA MARÍA
INMOBILIARIA S.A.

Santiago, doce de Junio de dos mil veinte

Santiago

Vistos

Comparece Comunidad Edificio Magazine, domiciliada en Av. Irarrázaval N°4.200, comuna de Ñuñoa e interpone acción sumaria de indemnización de perjuicios por defectos en la construcción en contra de la sociedad Santa María Inmobiliaria S.A., domiciliada en Av. Apoquindo N°7935, piso 6, Torre A, comuna de Las Condes y solicita se declare la responsabilidad que le compete a la misma ,como primera vendedora del edificio Magazine, respecto de los daños y perjuicios provenientes de las fallas efectos de diseño, construcción y posterior implementación de los bienes comunes del edificio Magazine, daños que avalúan en la suma total de \$229.471.709, más las costas del proceso.

Expone que Condominio Edificio Magazine es un proyecto de Santa María Inmobiliaria S.A. que cuenta con 27 pisos de departamentos, un piso técnico y de terraza, 5 subterráneos, instalaciones y áreas comunes, inmueble en donde residen aproximadamente unas 1.200 personas.

Afirma que la recepción definitiva data del 24 de marzo de 2015 y se encuentra acogido a la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria.

Indica que desde la entrega de los departamentos, tanto el comité de administración como los copropietarios, han realizado constantes y permanentes



«RIT»

Foja: 1

denuncias y requerimientos a la demandada en razón de la existencia de defectos de diseño, construcción y terminaciones en áreas comunes y en sus respectivos departamentos, y que si bien la Inmobiliaria ha efectuado reparaciones, lo cierto es que solo han sido “soluciones parche”.

Expresa que el 25 de julio de 2018 el comité de administración se reunió con Hugo Agurto, gerente de postventa de la Inmobiliaria individualizada, y Carolina Martínez, encargada de postventa del Edificio Magazine, a quienes se les plantearon en detalle los problemas que presentaba el Edificio, luego de lo cual estos se comprometieron a evaluar los problemas y encargar informes, sin que al tiempo de la interposición de la presente demanda se hayan recibido respuestas.

En específico se señalan los siguientes defectos constructivos.

A. Problemas con la operación del ascensor N°2 de la Torre Oriente.

Expone que a través de un informe técnico solicitado a un tercero, se estableció que dicho ascensor requería de un cambio en los cables de tracción, por la evidencia de alambres cortados en uno de los torones. Agrega que determinar la causa de la necesidad de cambio es complejo, pero que se podría haber dañado por algún cuerpo extraño que se alojó entre la garganta de la polea, cortando el torón con el funcionamiento, a lo que suma el esfuerzo mecánico durante la edificación y los diferentes requerimientos diarios a los que se someten los ascensores.

Afirma que el cuerpo extraño que se alojó en la polea proviene de un orificio existente sobre el ascensor, producto de una negligencia de la Inmobiliaria.

Reseña que lo anterior ha provocado una sobrecarga sobre los otros dos ascensores, un aumento de gastos de mantención y por ende, un aumento significativo en los gastos comunes. Agrega que, producto de las infructuosas negociaciones para reparar dicho ascensor, el 23 de marzo de 2018 la Municipalidad de Ñuñoa les cursó una infracción de 20 Unidad de Fomento por no presentar los certificados de conformidad de cada uno de los ascensores.



«RIT»

Foja: 1

Por lo descrito solicita la suma de \$9.006.209 por concepto de reparación del ascensor, monto ya desembolsado por la comunidad.

B. Problemas con los medidores de agua y fugas detectadas en los pisos.

Se señala que se producían constantes fugas de agua en los shafts del Edificio, además de reclamos por los montos en las cuentas de agua. Por ello, la comunidad debió costear arreglos por \$20.765.500, correspondientes a cambios de válvulas, medidores, empaquetaduras, terminales, manómetro, etc.

C. Deficiencias del sistema eléctrico por incapacidad insuficiente.

Relata la existencia de recurrentes cortes de energía eléctrica y que en el mes de mayo de 2017 la comunidad sufrió un apagón generalizado, con los consiguientes perjuicios si se tiene en consideración que los artefactos de los departamentos y las bombas de agua requieren de electricidad para su funcionamiento.

Señalan que luego de un par de días de trabajo la empresa ENEL les señaló que el empalme eléctrico con el generador externo era deficiente en relación a la cantidad de energía que demanda un edificio como el de ellos y adicionalmente les expresó que el consumo de energía de las diversas torres no era parejo, anomalía que debía ser resuelta por la Inmobiliaria, lo que a la fecha no ha ocurrido.

D. Problemas con las bombas de agua potable y filtración en calderas.

Sobre este aspecto se expresa que al pasar el tiempo las bombas fueron sufriendo desperfectos y filtraciones, pese a la realización de las mantenciones, lo que demuestra la mala calidad de las mismas, situación que derivó en que su parte debió adquirir cuatro bombas nuevas, reparar otras dos y cambiar las válvulas reguladores de presión de agua caliente en 345 departamentos, todas reparaciones y adquisiciones que tuvieron un valor de \$9.700.000

E. Deficiencias en diseño y construcción de sistema de alcantarillado.

Refiere que tales deficiencias han derivado en que distintos propietarios del segundo piso hayan sufrido la inundación de sus departamentos con aguas servidas.



«RIT»

Foja: 1

El 1 de noviembre de 2017 el departamento N°211 sufrió una grave inundación de aguas residuales que provenían de la vertical del Edificio; al comunicarse la dueña de dicho departamento con postventa, se le indicó que la situación era producto de una falta de mantención del alcantarillado, y por ende de la Comunidad Edificio Magazine.

Ante tal respuesta se interpuso una denuncia infraccional por Ley de Copropiedad Inmobiliaria ante el Juzgado de Policía Local de Ñuñoa (Rol 2.390-RB-2018) en la que se solicita una indemnización de \$25.000.0000 por parte de la copropietaria.

Afirma que la inundación no se provocó por la falta de mantención, sino por un defecto en la construcción del alcantarillado, particularmente respecto del diámetro y pendiente de las tuberías; el diámetro es insuficiente para abarcar los residuos domiciliarios de 27 departamentos, produciéndose aglutinamientos y posteriores rebalses, a lo que se suma que la tubería no cuenta con la pendiente necesaria para producir el correcto desagüe de las aguas servidas.

Finaliza, previas citas legales, solicitando tener por interpuesta demanda en juicio sumario en contra de Santa María Inmobiliaria S.A., y en definitiva, acogerla a tramitación, condenando a la demandada a pagar la suma ya indicada.

Dentro del plazo legal comparece Santa María Inmobiliaria S.A., solicitando el rechazo de la demanda interpuesta en su contra con expresa condena en costas.

En primer lugar, opone excepción de falta de personería y representación convencional de quien comparece, señalando que Gabriel Tardón Garay comparece como administrador acompañando una escritura pública que lo acredita. Sin embargo, en dicha escritura pública no consta que éste haya sido designado administrador, y por tanto se encuentra configurada la excepción prevista en el N°2 del artículo 303 del Código de Procedimiento Civil, debiendo rechazarse la demanda de autos por esta razón.

En segundo lugar, expresa que sin perjuicio de lo anterior, la demandada niega la existencia de fallas o defectos invocados en la demanda de autos, habiéndose cumplido por la Inmobiliaria con las especificaciones técnicas en cuanto a materiales y artefactos instalados. Indica que en todos los equipos instalados la mantención debe ser realizada de forma periódica, reemplazándose ciertas piezas por haber cumplido su vida útil, lo que



«RIT»

Foja: 1

no implica que éstas sean de mala calidad. Según relata, desde el segundo año de la recepción definitiva, todas las labores de mantención pasaron a ser carga y responsabilidad de la propia comunidad, según prevé la Ley 19.537, y por tanto, ha sido la negligencia de la propia comunidad la causante de los daños alegados en su libelo, ya que por mucho tiempo no existió mantención de los equipos. Pone como ejemplo la situación denunciada ante Juzgado de Policía Local, la cual ocurrió tres años después de la recepción definitiva, habiéndose producido la obstrucción por materiales de desechos que los mismos copropietarios eliminan por medio del desagüe indebidamente.

En tercer y último lugar, controvierte directamente la existencia y la cuantía de los perjuicios alegados en la demanda, por no estar acreditada, sino con presupuestos que no corresponden a gastos efectivos y reales, además de ser de una cuantía evidentemente exagerada. Agrega que es improcedente demandar daño moral, toda vez que este es esencialmente personal, afectando el bienestar psíquico de las personas, y por tanto no corresponde a un ente colectivo como una comunidad, además de constituir un monto exorbitante y alejado de toda realidad.

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: Comparece Comunidad Edificio Magazine e interpone acción sumaria de indemnización de perjuicios por defectos en la construcción en contra de la sociedad Santa María Inmobiliaria S.A. solicitando se declare la responsabilidad que le compete a la misma ,como primera vendedora del edificio Magazine, respecto de los daños y perjuicios provenientes de las fallas efectos de diseño, construcción y posterior implementación de los bienes comunes del edificio Magazine, daños que avalúan en la suma total de \$229.471.709, más las costas del proceso, 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 la demandada solicita el rechazo de la acción deducida en su contra, con expresa condena en costas, y lo hace en base a las alegaciones que ya fueron expuestas en la primera parte de esta sentencia.



«RIT»

Foja: 1

I. **En cuanto a las tachas.**

Tercero: La demandante solicitó la inhabilidad de los testigos Agurto Cabona y López Vergara y la fundó en lo establecido en el artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil para lo cual invocó la carencia de la imparcialidad necesaria por tener interés directo o indirecto en el resultado del juicio, señalando que en virtud del vínculo laboral de los testigos para con la empresa demandada, sí tendrían interés directo en el resultado del juicio.

Precisa, respecto del primero, que la Ley General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 18 los hace directamente responsable de las fallas o defectos que pudiese presentar la obra en comento; y acerca del segundo se invoca el haber reconocido el vínculo laboral que mantiene con la empresa a lo que suma el haber manifestado directamente su preferencia de que la demandada venciera en este juicio.

Al evacuar el traslado que le fuera conferido la demandada señalando que no se configuran los elementos de hecho para hacerla procedente, toda vez que los testigos no están demandados en estos autos ni tampoco la sociedad para la cual prestan servicios, no existiendo, por tanto, antecedentes para determinar que los testigos tengan algún tipo de interés pecuniario en el resultado del proceso de autos, además de haberse manifestado directamente por los testigos que los resultados del juicio no les afectaban. Por lo anterior, se solicita rechazar las tachas interpuestas, con costas.

Cuarto: Al tiempo de resolver la inhabilidad del testigo Agurto Cabona ha de tenerse en consideración que de conformidad al Certificado de Recepción Definitiva N°47/15 (F/1), éste figura como constructor a cargo del proyecto.

Dicha condición adquiere importancia desde que el inciso 4° del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones le impone responsabilidad legal y por ende frente a una eventual condena de la empresa demandada a ésta le nace el derecho a repetir en su contra configurándose de ese modo interés pecuniario que exige la ley a los efectos de inhibir la declaración de un testigo o el valor probatorio de sus dichos, razón que conlleva a acoger la tacha formulada, debiendo prescindirse de la declaración del testigo antes individualizado.

En lo que respecta a López Vergara, este sentenciador difiere con lo expuesto por la demandante, toda vez que la labor como administrador de obra que desempeño López,



«RIT»

Foja: 1

a diferencia de Agurto, no lo hace acreedor de una eventual responsabilidad por los defectos o vicios que pudiese presentar el proyecto, conforme a lo señalado por el artículo 18 ya precitado. De este modo, y aún ante una eventual condena de la Inmobiliaria demandada, ésta no podría repetir en su contra, careciendo en consecuencia el testigo de un interés pecuniario que reste imparcialidad a su declaración. Asimismo, tal y como ha venido afirmando este Tribunal en sentencias previas, el vínculo laboral y la manifestación de una inclinación o preferencia hacia una de las partes en el resultado del juicio no implica *per se* una imparcialidad que impida al testigo declarar con la objetividad necesaria. En virtud de lo razonado precedentemente, se rechaza la tacha formulada respecto de López Vergara.

II. En cuanto a la alegación de falta de personería y representación convencional

Quinto: Santa María Inmobiliaria S.A. ha opuesto la excepción de falta de personería y representación convencional de quien comparece en nombre de la Comunidad demandante, señalando que Gabriel Tardón Garay lo hace en calidad de administrador, acompañando copia de la escritura pública de fecha 07 de junio de 2019, correspondiente al Acta de Asamblea de Copropietarios de fecha 16 de mayo de 2019.

Arguye que en dicho documento no consta realmente que el Sr. Tardón haya sido efectivamente designado como Administrador, ni que tampoco haya sido facultado para reducir la referida Acta a escritura pública.

Sexto: A efectos de analizar lo alegado por la demandada debe señalarse que conforme al artículo 17 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, N° 19.537 *“Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea, sin perjuicio de los demás mecanismos contemplados en esta ley”*.

Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas por la ley, o el reglamento de copropiedad en su caso, obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aun cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción y los mismos se cumplen través del Comité de Administración, razón por la cual la asamblea de copropietarios en su primera sesión debe designar un Comité de Administración.



«RIT»

Foja: 1

En este orden de cosas el artículo 17 de la Ley N° 19.537 distingue entre asambleas ordinarias o extraordinarias, y asigna competencia exclusiva a las segundas sobre 13 materias, entre las cuales no se encuentra la de ratificar la administración designada.

Séptimo: En el caso de autos y pese a lo sostenido por la empresa demandada se encuentra acompañada (F/1) la escritura pública de 7 de junio de 2019 en que consta la constitución de la asamblea de la Comunidad demandante a fin de tratar, entre otros aspectos el “cambio de administración”, se lee luego que “Toma la palabra la nueva administración representada por Don Gabriel Tardón (...)”.

Posteriormente se deja constancia que “se decide contratar como nuevo equipo de Administración a Gabriel Tardón como figura de Administrador y Bethania Bermúdez como Asistente de Administración (...)”.

De lo asentado es claro que Tardón tiene la calidad que la empresa demandada pretende desconocerle a través de la alegación que en consecuencia se rechaza.

III. En cuanto al fondo.

Octavo: De lo expresado por las partes en sus alegaciones principales es posible dejar asentando que no existe controversia acerca de los siguientes hechos:

- a. Que la sociedad Santa María Inmobiliaria S.A. tiene la calidad de propietario primer vendedor del edificio de 27 pisos ubicado en Av. Irarrázabal N° 4200, comuna de Ñuñoa.
- b. Que con fecha 24 de marzo de 2015 la Dirección de Obras Municipales de la comuna de Ñuñoa emitió el Certificado de Recepción Definitiva N°47/15, correspondiente a la obra nueva “Condominio Edificio Magazine”, proyecto ubicado en Av. Irarrázaval N°4.200, comuna de Ñuñoa.
- c. El inmueble construido se encuentra acogido a la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Noveno: Previo a adentrarse en los antecedentes de hecho que fundan la acción deducida, cabe tener presente el marco normativo aplicable al caso de autos, dado que el estatuto invocado por Comunidad Edificio Magazine es el establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, contenida en el Decreto con Fuerza de Ley N° 458 del



«RIT»

Foja: 1

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 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



«RIT»

Foja: 1

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 y los constructores, 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.

Lo dicho en el párrafo precedente adquiere especial importancia a la luz del artículo 1698 del Código Civil pues en el caso de la 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 dota a los demandados de una acción de reembolso en contra de quien originó el daño, especialmente en contra del proyectista y del constructor, según corresponda.

Décimo: Ascensores.

Así las cosas, la siguiente defensa ejercida por Santa María Inmobiliaria dice relación con la inexistencia de las fallas o desperfectos reclamados, toda vez que se cumplió con la *lex artis* que regula la construcción del respectivo Edificio,



«RIT»

Foja: 1

responsabilizando a la misma comunidad de los problemas denunciados por no haber realizado una mantención diligente de los equipos instalados.

Undécimo: Respecto de los problemas señalados con los ascensores, en particular, con la operación del ascensor N° 2 de la Torre Oriente, constituye un hecho no discutido en la causa que los ascensores son de marca OTIS, misma empresa ha realizado las mantenciones de acuerdo a los antecedentes acompañados en autos, y a quien se le han encargado los informes técnicos presentados por la demandante a fin de sustentar su pretensión.

De la prueba rendida en autos, los únicos documentos que dan cuenta de una deficiencia en el funcionamiento de los ascensores, corresponden, primeramente, al Informe Técnico 207/2017 de octubre de 2017 de Otis Chile (F/29 - 6) el que expresa que *“de la inspección de los cables de tracción del ascensor N° 2 se detectan deformaciones en el cable de tracción 3, se presume que la causa fueron tirones provocados por la presión entre una piedra dentro de los canales de la polea y el guardacabos lateral de la misma (...) Poleas de renvíos sobre cabinas y sobre contrapesos, se encuentran con protecciones metálicas que evitan la salida de los cables (desmorte) y adicionalmente otras protecciones de plástico duro, que cubren las poleas de la caída de objetos que puedan dañar los cables de tracción, a pesar de esto, se encontró al interior de la protección sobre la polea de cabina 2 una piedra de concreto, que podría haber dañado el cable”*.

El segundo antecedente es el Informe Técnico, de 05 de julio de 2018, elaborado por Otis Chile (F/29 – 7) que en su página 6 señala que *“lograr determinar la causa raíz de la falla de los cables de tracción es difícil, pero por nuestra experiencia este cable de tracción del ascensor N°2 se pudo haber dañado por algún cuerpo extraño que se alojó entre la garganta de la polea y con el funcionamiento pasó a cortar el torón (...) sólo se percibe este daño puntual en el lugar específico, que da relación a una **rotura accidental del cable** que finalmente produjo esta desviación (...) finalmente, aun cuando el ascensor esté detenido en una condición de reposo por algún tiempo, existen cargas estáticas que están constantemente en esos puntos de flexión acentuando y concentrando la carga máxima en esos puntos, lo que puede provocar a la larga **una rotura accidental de alambres**”* (énfasis agregados).



«RIT»

Foja: 1

Los antecedentes referidos impiden formar convicción acerca de lo planteado por la parte demandante, pues los informes en cuestión no sólo son imprecisos al momento de determinar la causa de la falla, sino también la época en que se pudo haber ocurrido el hecho que derivó en lo que constatan.

En consecuencia la deficiencia en el funcionamiento del ascensor N° 2, que no es discutida, no encuentra su origen en alguna acción u omisión de parte de la demandada; pero no sólo eso, sino que los antecedentes, en cuanto exponen causas presuntas o hipotéticas, no encuentran correlato en otros antecedentes probatorios, razón por la cual ha de ser desestimado este acápite de la demanda.

Ahora, los documentos acompañados por la demandante con fecha 07 de enero de 2020, individualizados con los números 2, 3 y 4, esto es, el Parte N°57 de la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Ñuñoa de fecha 23 de marzo de 2018, sentencia en causa rol 10.461-2018 del 1° Juzgado de Policía Local de Ñuñoa imponiendo la multa de 20 Unidad de Fomento y el comprobante de pago de la misma con fecha 28 de abril de 2019, son inútiles a los efectos de este proceso pues los mismos dicen relación con una multa impuesta a la comunidad demandante basada en haberse constatado una infracción a la normativa transitoria de ley que modifica la ley de ascensores.

Duodécimo: Medidores de agua y filtraciones.

En relación a los defectos que presentarían los medidores de agua y las fugas detectadas cabe hacer presente que se encuentra acompañado al proceso (F/30 -2) un documento emitido por la empresa GEMISA, de 13 de marzo de 2019, referido a trabajos shaft del edificio Magazine 4200.

Expresa dicha empresa que “en general hay medidores malos en la mayoría de los pisos como también fugas”.

Precisa el documento en cuestión los trabajos a realizar, identificando todos y cada uno de los 27 pisos de las torres oriente y poniente.

A modo de ejemplo en la torre oriente se señala lo siguiente: en el piso 2 los trabajos a realizar son “2 válvulas de corte con fufa de $\frac{3}{4}$ de bola reemplazar. 5 fugas en unión del medidor $\frac{3}{4}$; se reemplazará empaquetadura y se cambiara el teflón a los hilos de la unión. 01 medidor malo de $\frac{3}{4}$ agua caliente. Válvula de corte principal del piso no



«RIT»

Foja: 1

corta de 2" de bola; reemplazar"; en el piso 5 se realizará "3 válvulas de corte con fuga de $\frac{3}{4}$ de bola reemplazar. 5 fugas en unión del medidor de $\frac{3}{4}$; se reemplazará empaquetadura y se cambiará teflón a los hilos de la unión. 4 medidores malos de $\frac{3}{4}$ agua caliente. Válvula de corte principal del piso no corta de 2" de bola reemplazar. Se recomienda colocar válvulas de corte a la salida de cada medidor de cada departamento. 6 válvulas de bola $\frac{3}{4}$ y 12 terminales HE. 1 manómetro 0 a 10 bar rosca de $\frac{1}{4}$ malo"; en piso 12, "3 válvulas de corte con fuga de $\frac{3}{4}$ de bola reemplazar. 6 fugas en unión del medidor de $\frac{3}{4}$, se reemplazará empaquetadura y se cambiará teflón a los hilos de la unión. 2 medidores malos de $\frac{3}{4}$ agua caliente. 1 manómetro de 0 a 10 bar rosca de $\frac{1}{4}$ malo. Se recomienda colocar válvulas de corte a la salida de cada medidor de cada departamento. 6 válvulas de bola $\frac{3}{4}$ y 12 terminales HE"; piso 20, "2 válvulas de corte con fuga de $\frac{3}{4}$ de bola reemplazar. 5 fugas en unión del medidor de $\frac{3}{4}$; se reemplazará empaquetadura y se cambiará teflón a los hilos de la unión. 2 medidores malos de $\frac{3}{4}$ agua caliente. Se recomienda colocar válvulas de corte a la salida de cada medidor de cada departamento. 6 válvulas de bola $\frac{3}{4}$ y 12 terminales HE"; Piso 27, "2 fugas en unión del medidor de $\frac{3}{4}$; se reemplazará empaquetadura y se cambiará teflón a los hilos de la unión, 2 medidores malos de $\frac{3}{4}$ agua caliente. Se recomienda colocar válvulas de corte a la salida de cada medidor de cada departamento. 6 válvulas de bola $\frac{3}{4}$ y 12 terminales HE"

En la torre poniente la situación no es distinta: Piso 4 "2 válvulas de corte con fuga de $\frac{3}{4}$ de bola reemplazar. 6 fugas en unión del medidor de $\frac{3}{4}$; se reemplazará empaquetadura y se cambiará teflón a los hilos de la unión. 6 medidores malos de $\frac{3}{4}$ agua caliente, válvula de corte principal del piso no cortar de 2" de bola reemplazar. 1 manómetro de 0 a 10 bar rosca de $\frac{1}{4}$ malo. Se recomienda colocar válvulas de corte a la salida de cada medidor de cada departamento. 6 válvulas de bola $\frac{3}{4}$ y 12 terminales HE"; Piso 13 "4 válvulas de corte con fuga de $\frac{3}{4}$ de bola reemplazar. 4 fugas en unión del medidor de $\frac{3}{4}$; se reemplazará empaquetadura y se cambiará teflón a los hilo de la unión. 2 medidores malos de $\frac{3}{4}$ agua caliente. 1 manómetro de 0 a 10 bar rosca de $\frac{1}{4}$ malo. Se recomienda colocar válvulas de corte a la salida de cada medidor de cada departamento. 6 válvulas de bola $\frac{3}{4}$ y 12 terminales HE"; Piso 24 "5 válvulas de corte con fuga de $\frac{3}{4}$ de bola reemplazar. 2 fugas en unión del medidor de $\frac{3}{4}$; se reemplazará empaquetadura y



«RIT»

Foja: 1

se cambiará teflón a los hilo de la unión. 1 medidor malo $\frac{3}{4}$ agua caliente. Válvula de corte principal del piso no corta de $1\frac{1}{2}$ de bola reemplazar. Se recomienda colocar válvulas de corte a la salida de cada medidor de cada departamento. 6 válvulas de bola $\frac{3}{4}$ y 12 terminales HE”.

La parte demandada ha propuesto como defensa la inexistencia de los defectos constructivos o en su defecto que las deficiencias serían producto de la falta de mantención.

En este caso específico ninguna de las hipótesis planteadas lleva razón.

En efecto.

La presencia constante y permanencia de fugas de aguas, de medidores en mal estado, de válvulas de corte en mal estado no son sino deficiencias constructivas, pues no existe otra forma de entender que los mismos problemas se presenten en todos los pisos, lo que al mismo tiempo permite desatender la alegación de falta de mantención, pues no resulta razonable que en todos los medidores se presenten las mismas malas mantenciones.

Así, la única posibilidad lógica de entender que las fugas de agua, medidores en mal estado y válvulas sin funcionar se presenten en toda la estructura del edificio es justamente que el problema se generó al tiempo de la construcción e implementación del edificio.

La reparación estimativa asciende a \$17.450.000 más IVA, suma que al no ser cuestionada ha de dejarse por establecida.

Décimo tercero: Bombas de agua

Acercas de este punto existe el informe N° 170119, emitido por Ecom Industrial, en el que se constata que el sistema de bombeo, antes de su intervención, no contaba con respaldo de bombeo de agua frente a falla de variador de frecuencia; y las Las bombas podían llegar a 16 BAR produciendo rotura de estas y de cañerías.

El primer defecto encuentra su origen en que el control On/Off de las bombas estaba deshabilitado, es decir, no estaba operativo ya que el presostato estaba malo.

El segundo se generó en razón de que el sistema funcionaba sin válvula de seguridad, con lo cual no tenía como aliviar la presión, lo que explica, además de



«RIT»

Foja: 1

funcionamiento manual, el daño de 2 bombas, ya que la bomba partía y podía llegar a 16 BAR, cuando su máximo es 12 BAR.

En este contexto es posible asentar que sólo el segundo aspecto obedece a problemas vinculados a la construcción e implementación de la construcción, pues su deficiencia se encuentra vinculada a elementos de seguridad de la bomba, no así el primero en que la deficiencia estaba dada por la no habilitación de un control.

Décimo cuarto: Alcantarillado.

A propósito de las deficiencias en el diseño y construcción del sistema de alcantarillado alegado por la demandante, lo cierto es que éstas más bien se concentran en un hecho puntual, referido más que nada a la inundación del departamento N° 211, el 1° de noviembre de 2017, ello pues en razón de dicho evento la Comunidad resultó demandada ante el Juzgado de Policía Local e Ñuñoa por infracción a la Ley 19.537, proceso en el cual se estableció que la inundación *“no obedece a un actuar u omisión por parte de la Comunidad “Edificio Magazine”, sino más bien a defectos de calidad y de construcción de dicho Edificio”*.

A fin de acreditar en autos el defecto de calidad o construcción antes señalado, la demandante acompaña Informe Técnico de destape de ductos de descarga de la empresa Services Center de fecha 18 de julio de 2019, el cual da cuenta de una visita por atención de emergencia producto de una inundación de aguas servidas, detallando que existen atascos producto de sedimentos, residuos, toallas húmedas y gran cantidad de sarro adherido. Además, dicho informe técnico expresa que *“al retirar ducto existente se encuentran en su interior 2 tramos de pvc de 25 mm alojados en la vertical de descarga, por esta razón se acumuló ese nivel de residuos en el tramo afectado, además se debió corregir la orientación de 2 THEE de registro instaladas en una orientación errónea por lo que no cumplían con su fin”*. Adicionalmente, el informe pericial acompañado a folio N° 30 por al demandante, redactado por la perito Francesca Clandestino González para la causa llevada ante el Juzgado de Policía Local, expresa que *“el último tramo del ducto después de la bajada vertical N°12, donde se conecta con el ducto principal, este tramo en el proyecto se especifica como PVC 160 mm, y en el terreno fue ejecutado en 110 mm, además está ejecutado con la pendiente al revés”*, cuestión que sin lugar a dudas se



«RIT»

Foja: 1

condice por lo declarado por la misma perito, citada en calidad de testigo, según consta en declaración a folio N° 50.

Por su parte, la demandada presenta el Reporte Técnico emitido por Alcantarillados MOO, de fecha 23 de julio de 2019, que en nada controvierte lo acreditado previamente.

Ahora, si bien es efectivo que los trabajos tendientes a solucionar la emergencia sanitaria que afectaba al departamento 211 se encontraron elementos que no deben ser evacuados por dichos ductos, lo cierto es que la causa principal que origina la inundación es el defecto constructivo.

En consecuencia no cabe sino concluir que los problemas de inundaciones expuestas por la demandante son en efecto producto de un defecto en la ejecución de los planos y proyecciones del sistema de evacuación de aguas servidas, que al no ser ejecutados conforme a los detalles preestablecidos, provocaron un estancamiento y posterior rebalse de los deshechos.

En razón de lo anterior, la pretensión de la demandante respecto a este punto deberá ser acogida, sin perjuicio de que el monto será precisado en lo resolutive.

Décimo quinto: Sistema eléctrico.

Por último, respecto de las deficiencias del sistema eléctrico descritas en el libelo, éstas no encuentran sustento en la prueba acompañada en autos, toda vez que, de la documentación acompañada, no se desprenderse que la capacidad del empalme eléctrico y el generador externo fueran deficientes en relación al consumo energético del edificio, ni tampoco existe antecedentes que acredite un incumplimiento a la normativa eléctrica vigente.

En este sentido, a folio 49 se acompaña una cadena de correos electrónicos que se encuentra incompleta y un gráfico sin sustento alguno, que en nada colaboran a acreditar la tesis de la demandante.

Décimo sexto: Perjuicios

Habiendo acreditado tres hechos que importan, a juicio de este sentenciador, infracción al artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones cabe pronunciarse acerca de los perjuicios reclamados.



«RIT»

Foja: 1

Ya se asentó en la reflexión décima segunda que el daño causado a consecuencia de las deficiencias en los medidores de agua y las filtraciones en los shaft asciende a la suma de \$17.450.000 más IVA.

En lo que respecta a los daños derivados de las bombas de aguas, en la parte que se acoge según el motivo décimo tercero se accederá a lo pedido, esto es, \$9.700.000 suma que se acredita con las facturas 732, 751, 752, 791, 769, 802, 825, 927 y 976 emitidas por la empresa IECAL, las que si bien dan un total de \$13.657.630 sólo se accederá al monto señalado.

Respecto de los daños generados por los defecto del alcantarillado ha de señalarse que no existe antecedente alguno que los acredite, salvo que se estimase incorporar los daños sufridos por la propietaria del departamento 211, los cuales en este proceso son impertinente pues lo que acá se discute dice relación con los bienes comunes, calidad que por cierto no tiene el departamento en cuestión.

En lo que respecta al daño moral ha de tenerse en consideración que la demandante corresponde a una persona jurídica, y a juicio de este sentenciador, la naturaleza jurídica del daño moral dice relación con la afección de un bien extra patrimonial propio de cada sujeto, los cuales son incompatibles con el concepto de la persona jurídica, toda vez que ésta carece de aflicciones como dolor, sufrimiento o padecimiento, cuestiones que constituyen los presupuestos básicos del resarcimiento por concepto de daño moral.

Así, no puede en consecuencia accederse a la pretensión de la demandante por daño moral, por lo que deberá desestimarse la demanda en este respecto.

Décimo séptimo: Las sumas ordenadas pagar se reajustarán conforme a la variación del índice de precios al consumidor ocurrido desde que la presente sentencia se encuentre ejecutoriada y se produzca el pago efectivo, mismo periodo en el que se devengarán intereses corrientes.

Décimo octavo: Habiéndose acogido parcialmente la demanda, no se condenará en costas.

Atendido lo antes razonado y lo establecido en el artículo 18, 19 y demás pertinentes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, 303 N° 2, 680 y aplicables del Código de Procedimiento Civil, se declara:



«RIT»

Foja: 1

- I. Se rechaza la tacha respecto del testigo López Vergara.
- II. Se acoge la inhabilidad del testigo Agurto Cabona.
- III. Se rechaza la excepción de falta de personería o representación convencional del artículo 303 N° 2 del Código de Procedimiento Civil deducida por Santa María Inmobiliaria respecto de la demanda interpuesta por Comunidad Edificio Magazine.
- IV. Se acoge parcialmente la demanda, sólo en cuanto se ordena a la demandada indemnizar a la Comunidad Edificio Magazine las sumas señaladas en el motivo décimo sexto de la presente sentencia y de conformidad a lo establecido en el considerado décimo séptimo.
- V. Cada parte soportará sus costas.

Regístrese y Notifíquese.

Rol N° 21.181-2019

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, doce de Junio de dos mil veinte**



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 05 de abril de 2020, 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>