

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 18° Juzgado Civil de Santiago  
CAUSA ROL : C-7053-2018  
CARATULADO : ANANÍA/INMOBILIARIA CENIT CUATRO  
LIMITADA

Santiago, veintitrés de Diciembre de dos mil diecinueve

VISTOS:

Con fecha 9 de marzo de 2018, don Carlos Enrique Montané Chamorro, abogado, con domicilio en Calle Rosario Norte N° 24, oficina 602, comuna de Las Condes, en representación de don René Fernando Amjed Anania Abumohor, ingeniero comercial, domiciliado en Avenida Valenzuela Puelma N° 9045, comuna de La Reina, deduce demanda de indemnización de perjuicios en juicio sumario en contra de Inmobiliaria Cenit Cuatro Limitada, persona jurídica de su denominación, representada legalmente por Juan Ignacio Pinto Poehls, ignora profesión u oficio, ambos domiciliados en calle Manuel Barros Borgoño N° 386, Providencia, en su calidad de Propietaria Primera vendedora, y en contra de Constructora Ap Spa., representada por Arturo Pinto Riveros, ignora profesión u oficio, ambos domiciliados en calle Manuel Barros Borgoño N° 386, Providencia.

Refiere como hechos preliminares que su representado suscribió el 28 de abril de 2017 contrato de promesa de compraventa con la Inmobiliaria Cenit Cuatro Limitada, respecto del Departamento N° 706 del piso 7, el estacionamiento número 62, 65 y de una bodega del subterráneo todos del Edificio del Este, ubicado en calle Mar Jónico número 7515, de la comuna de Vitacura.

Señala que, en la construcción del proyecto inmobiliario, intervinieron diversos actores dentro de los cuales se encuentra la Constructora AP SpA; proyecto que está acogido a copropiedad inmobiliaria en virtud de lo establecido en la Ley N° 19.537, efectuándose la recepción final por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Vitacura con fecha 16 de noviembre de 2016.

Dice que el contrato definitivo de compraventa se celebró el día 21 de julio del año 2017, bajo Repertorio N° 11.448/2017, ante el señor Patricio Zaldivar Mackenna, Notario Público titular de la Décimo Octava Notaría de Santiago, en que la inmobiliaria Cenit Cuatro Limitada, vende, cede y transfiere, a su representado el inmueble *sublite*, propiedad que quedó inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas 74750 N° 107.211 del año 2017, el que se pagaría en la forma señalada en el mismo instrumento.

Añade que, con la misma fecha de suscripción del contrato definitivo, el actor firmó un anexo de contrato ante la insistencia de la inmobiliaria, atendido que todavía existían trabajos pendientes por realizar.

Luego, sostiene como hechos propiamente tales de la demanda que como consecuencia de una serie de errores, vicios, fallas y defectos en la construcción del



**Foja: 1**

edificio y del departamento D - 706 del Condominio Del Este, imputables a negligencia de la primera vendedora y constructora a cargo de la obra, su representado ha sido víctima de una infinidad de daños y perjuicios, así como de innumerables problemas, molestias y desagradados, algunos de ellos derivados del incumplimiento, por parte de los demandados de lo prometido vender y del propio contrato de compraventa, problemas que han sido puestos en conocimiento de la Inmobiliaria; sumados a una mala calidad en la construcción del departamento.

En este contexto, hace mención de los siguientes problemas: i) que Inmobiliaria Cenit Cuatro Limitada, habría procedido al cobro del cheque dado en señal de compromiso, que iba a ser devuelto al momento del pago del pie con la tarjeta de crédito, generándose un doble cobro; ii) el incumplimiento de la cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa que obligaba a la Inmobiliaria Cenit Cuatro Limitada a realizar la entrega material de los inmuebles objeto del contrato de compraventa, en un plazo de 20 días hábiles siguientes a fecha de la firma de la escritura de compraventa prometida, la que aún no ha sido realizada conforme a lo estipulado, sino solo de manera forzada y parcial; iii) que al firmar el contrato definitivo el actor aceptó comprar otros estacionamientos, más angostos; iv) que de las cláusulas segunda, tercera y cuarta del Anexo del Contrato de Compraventa suscrito, es posible concluir que el inmueble desde un principio ha tenido fallas daños y desperfectos acompañado de un mal servicio de post – venta de la demandada; v) la inmobiliaria contactó a su representado el 28 de agosto de 2017, para realizar la entrega oficial del inmueble, a lo que el actor se negó, decidiendo contratar una empresa externa para que realizara un informe el estado del departamento, la que le aconsejó rechazar la entrega por los problemas detectados; añade que la demandada en conocimiento de los problemas que tenía el departamento agendó vía correo tres reuniones para efectuar la entrega del inmueble, las que se rechazaron en las tres ocasiones; vi) el actor en una visita se da cuenta de que el dormitorio del primer piso estaba con una filtración enorme, por lo que solicita una solución, rechazando la entrega, pese a que la inmobiliaria sostenía que el departamento estaba habitable; vii) en la vista que realiza el actor el 31 de octubre de 2017, levanta un acta en el que se detallan observaciones –las que enumera- que aún no se solucionan; viii) el 7 de diciembre de 2017, en una nueva visita el actor habría descubierto una segunda filtración en el living del departamento, el que se debería según lo señalado por el personal de la demandada a una mala impermeabilización de la terraza; ix) el actor buscó asesoría jurídica enviando una carta certificada a la inmobiliaria dando cuenta de los el incumplimiento contractual respecto a los vicios en la construcción del inmueble como también del atraso de la entrega de la propiedad, la que no tuvo respuesta; x) el plazo señalado por la demandada para reparar las filtraciones indicadas; xi) excusas de la Inmobiliaria Cenit Cuatro Limitada para responder de los vicios en la construcción del inmueble; xii y xiii) correos electrónicos enviados desde el Servicio al cliente, Gerencia o área legal de la Inmobiliaria Cenit Cuatro Limitada al actor asegurando que el inmueble está terminado, con los trabajos realizados y en estado habitable; mientras que otros reconocen responsabilidad.

Enfatiza que hasta la fecha de la presentación del libelo el actor no ha podido habitar el inmueble por existir vicios y desperfectos en la construcción del mismo, lo que trae como consecuencia que cualquier persona que lo habitara se encuentra expuesto a sufrir detrimentos y menoscabos por parte de las demandadas y sus servicios de post-venta, como también problemas de inhabitabilidad, sufriendo de esa forma deterioros en el ámbito personal y material respecto del departamento y los bienes de dominio común; problemas ante los cuales decidió encargar a Karin Díaz Robles, constructora civil, ingeniero constructor, profesional experto en prevención de riesgos y perito judicial una revisión del departamento. Perito que en marzo de 2018 emitió un informe, del que se reproduce el punto 10, relativo a las conclusiones, añade que, además, agendó una reunión con la demandada el 1 de marzo de 2018, sin que a la fecha se haya dado una



Foja: 1

solución integral a los daños y perjuicios provocados, ni tampoco certificaciones de pruebas de agua que permitan desestimar filtraciones.

A modo ejemplar, para ilustrar la constante actitud de la demandada cita una serie de correos electrónicos; concluyendo que el departamento presente múltiples filtraciones de aguas lluvias hacia su interior, las que han ocasionado un valor del inmueble absolutamente depreciado, daños que expone, tendrían su origen en una incorrecta ejecución de las obras y en una deficiente impermeabilización, es decir una importante falencia en la construcción del edificio que han afectado en este caso en particular al departamento *sublite*, además de todos los defectos y fallas en las instalaciones y terminaciones; de los que en atención a su naturaleza, provocados por las fallas y defectos en la construcción y diseño, hace responsables de los mismos a la vendedora primera dueña Inmobiliaria Cenit Limitada., y a la constructora, Constructora Ap Spa.

Explica, que es evidente el dolor y aflicción que ocasiona al actor, que adquirió el departamento por una suma millonaria, el trauma de los daños provocados por responsabilidad de las demandadas, a lo que se agrega la aflicción, angustia y rabia a la que se le ha visto expuesto, por no poder estar tranquilo cada vez que pudieran existir precipitaciones, a raíz de las verdaderas inundaciones que sufre su departamento.

Hace referencia a los daños y perjuicios sufridos por la demora, provisoriedad y mala calidad en las reparaciones del departamento, que hace consistir en: atraso en la entrega del departamento y pérdida de posibilidad de habitarlo o arrendarlo; pérdida de tiempo en las gestiones que indica; perjuicio económico derivado del pago de dividendos, gastos comunes y dividendos y daño moral severo.

Manifiesta, que entre el período que media entre la adquisición del departamento hasta la fecha ha incurrido en costos consistentes en: pago de cuatro meses de gastos comunes; pago de arriendo de otra propiedad; gasto de almacenaje; pago de contribuciones; pago de dividendo; pérdida de patrimonio y eventual pérdida de activo; pago de abogado, visitas, informes técnicos, notaría etc...; y en relación a las reparaciones completa de las fallas y defectos según lo informado por la perito Karin Diaz ascenderían a una suma aproximada de \$10.000.000; ascendiendo el total de los perjuicios patrimoniales por concepto de daño emergente y lucro cesante a la suma de a lo menos \$20.000.000, y en cuanto al daño moral debido a la aflicción psicológica que ha padecido el actor, ello lo evalúa en una suma no inferior a \$15.000.000 o la suma que el tribunal estime en derecho.

En definitiva, previas citas legales y constitucionales, en especial artículos 18 y 19 de la ley General de Urbanismo y Construcción, y demás pertinentes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, solicita tener por entablada demanda de perjuicios, en juicio sumario, en contra de la Inmobiliaria Cenit limitada, representada legalmente por Juan Ignacio Pinto Poehls, en su calidad de propietario primer vendedor y en contra de Constructora AP SpA, representado por Arturo Pinto Riveros, en su calidad de constructor, todos ya individualizados; por la responsabilidad que les asiste con motivo de los daños y perjuicios que provienen de las fallas, defectos o vicios en la construcción o diseño del departamento 706, ubicado en calle Mar Jónico 7515, comuna de Vitacura, ciudad de Santiago, acogerla a tramitación, recibir la causa a prueba y declarar que: los demandados adeudan solidariamente al actor a título de indemnización de perjuicios la suma de 20.000.000 por concepto de daño emergente y lucro cesante, y la suma de 15.000.000 a título de daño moral, todo ello conforme al desarrollo de cada uno de los conceptos descritos en el libelo, en subsidio, las cantidades mayores o menores de Unidades de Fomento que el tribunal determine conforme al mérito del proceso, más intereses corrientes para operaciones reajustables, a partir de la notificación de la presente demanda; en subsidio, a partir de la fecha que se precise en la sentencia, todo ello con costas.

Con fecha 4 de junio de 2018, se llevó a efecto la audiencia de contestación y conciliación con la asistencia del apoderado de la demandante y de ambas demandas. La



**Foja: 1**

parte demandante ratifica la demanda en todas sus partes con expresa condena en costas.

Las demandadas, mediante minuta escrita, opusieron en lo principal, incidente de incompetencia del tribunal, fundado en que, sucintamente, el fundamento de la acción indemnizatoria ejercida por el actor no guarda relación con las acciones establecidas en el artículo 18 de la ley General de Urbanismo y Construcción, toda vez que si bien se señala en el petitorio del libelo que la acción se ejerce con motivo de los daños y perjuicios que provienen de las fallas, defectos o vicios en la construcción o diseño del departamento del demandante, la misma dice relación el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrita entre las partes, y tiene su estatuto propio definido en el propio contrato, en el que estableció que toda dificultad o controversia que surja entre las partes por la aplicación, interpretación, validez o ejecución del mismo, será sometida a la jurisdicción de un árbitro arbitrador, y por consiguiente, al fundarse la demanda entre otros aspectos en el presunto incumplimiento del contrato ya aludido, el conocimiento de estos autos de competencia del árbitro arbitrador, solicitando, por ello se declare la incompetencia, con costas.

En subsidio, por el primer otrosí de su presentación, alegaron la nulidad de la resolución de 23 de marzo de 2018, que somete la tramitación de la causa a al procedimiento sumario, por cuanto, resumidamente, de conformidad al artículo 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcción la única acción que se somete a ese procedimiento es la consagrada en el artículo 18 del mismo texto legal, tendiente a reparar daños y perjuicios que provengan de la construcción, quedando excluida la acción indemnizatoria por el supuesto incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, que es lo precisamente pretendido por el actor, y en consecuencia, debe quedar sometida a las reglas del juicio ordinario.

Por el segundo otrosí del escrito en subsidio de lo pedido a lo principal y en el primer otrosí, por los mismos argumentos en ellos expuestos, solicita se sustituya el procedimiento por el ordinario, con costas en caso de oposición.

La parte demandante se reservó el derecho de evacuar el traslado por escrito.

Finalmente se fijó el 12 de junio de 2018, para la continuación de la audiencia.

Con fecha 12 de junio de 2018 de 2018, se llevó a efecto la continuación de la audiencia de contestación y conciliación con la asistencia de el apoderado de la demandada y de las demandadas, en la que el resolviendo el escrito de evacúa traslados del actor de 7 de junio del mismo año, dejó la excepción de incompetencia para definitiva, rechazando sin costas las demás.

A continuación, mediante minuta escrita de don Julio Bannura Guzmán, abogado en representación de ambas demandadas, contesta la demanda, solicitando el rechazo de la misma con condena en costas.

Comienza reiterando los argumentos en los fundó el incidente de incompetencia, poniendo énfasis en que los presuntos incumplimientos del contrato de promesa, no pueden ser objeto del procedimiento sumario, los que además no constituyen el objeto pedido de la acción, por lo que mal podría haber un pronunciamiento del tribunal sobre su existencia, ni menos conceder indemnizaciones fundada en los mismos; luego; lo único que podría ser objeto de la sentencia de acuerdo a la competencia conferida en el petitorio es la que en él se señala.

Luego, contestando derechamente la demanda, niega los hechos en que se funda y/o la interpretación que se hace ellos, siendo carga del actor acreditarlos en su integridad.

Antes de proseguir, dice debe dejar asentado que ambas demandadas como sociedades relacionadas, pertenecen al Grupo Inmobiliario Cenit, que es reunión de la experiencia, prestigio y calidad de empresas líderes en el desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios.



Foja: 1

En cuanto a los materiales empleados para la construcción, refiere que se abastecen de empresas de primera categoría, tanto por calidad como por prestigio, los que se eligen previas pruebas y ensayos técnicos de rigor.

Sostiene, que el proyecto y construcción ha sido planificado y ejecutado por reconocidos profesionales del rubro, con la concurrencia de los subcontratistas de especialidad que se mencionan en la escritura de compraventa, con un importante sistema de control de calidad y auditoría, como también de post-venta.

Manifiesta que siempre y en todo momento han respondido de los denominados “vicios o defectos constructivos”.

Expresa que no es efectivo que el actor no haya recibido el departamento, y que no lo haya podido habitar, porque el 31 de octubre de 2017 suscribió la correspondiente acta de entrega, en la que se dejó constancia de observaciones de carácter mínimo, las que enumera y califica de defectos menores, todos los cuales guardan relación con las terminaciones y en caso alguno impiden la habitabilidad del departamento, ni con la calidad de los materiales y provienen de la circunstancia de que la pintura es naturalmente imperfecta, como toda obra humana; desperfectos menores que dice, fueron reparados y el actor no recibió por ser en extremo meticuloso.

Señala que el único desperfecto que ha sido de una entidad diversa fue una filtración que daba hacia el living proveniente de la sala de calderas en febrero de 2018, la que fue reparada de inmediato por la constructora, impermeabilizando toda la sala de calderas y pintando las zonas dañadas, haciendo incluso una prueba de agua para justificar la eficacia de la reparación.

Argumenta que sin perjuicio de negar todos los hechos de la demanda, especialmente la existencia de fallas o defectos en la construcción, lo cierto es que esos eventuales vicios en caso de existir y ser acreditados no constituyen más que fallas o defectos que pudieren afectar a elementos de terminaciones de acabado de las construcciones, naturales en toda obra humana de esa envergadura; los que de existir no constituyen fallas o defectos en la construcción en los términos del artículo 18 de la ley ya citada.

En subsidio, sostiene que todos “ellos” han sido reparados y en caso alguno han importado la inhabitabilidad del departamento.

Considera que en la demanda hay una indeterminación de la causa de pedir, porque el actor no precisa los vicios o defectos por los que solicita se le indemnice, carecen de evaluación pecuniaria ni se indica la naturaleza del daño que se reclama.

En este orden de ideas, asevera que en el caso de prescindir el tribunal de esa indeterminación de los hechos que constituyen la causa de pedir, estimando que se incurrió en un vicio constructivo que generó perjuicios al actor, este tribunal incurrirá en las causales de nulidad que señala, además de vulnerar el debido proceso.

Respecto de los daños, arguye que se niegan en todas sus partes tanto en su existencia, naturaleza y monto; que de ser efectivos no son una consecuencia directa de la conducta de las demandadas; y que además deben ser acreditados. Agrega en este punto, en relación al supuesto daño emergente que no hay antecedentes que permitan establecer una pérdida patrimonial del actor; en cuanto al lucro cesante, niega que exista, ni que esté fundamentado, y finalmente niegan la existencia de daño moral, el que para ser indemnizado deberá ser acreditado.

A continuación, se tuvo por contestada la demanda, y se hizo el llamado a conciliación, la que no se produjo.

Con fecha 27 de junio de 2018, modificada vía recurso de reposición el 17 de octubre de 2018, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

Con fecha 18 de febrero de 2019, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

I. EN CUANTO A LAS TACHAS.



Foja: 1

1. Que las demandadas dedujeron tacha de inhabilidad del numeral 6° del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil en contra de los testigos don Álvaro Ignacio Espinoza Silva y doña Karín Eugenia Díaz Robles y del numeral 7° respecto del testimonio de don Andrés Cood Vergara.

Las del numeral 6° las sustentan en que de los dichos de los testigos a las preguntas de tacha aparece con claridad que tienen interés directo o al menos indirecto en el resultado del juicio ya que el primero expresó que quería que el actor obtuviera un resultado favorable en el juicio, mientras que el segundo, manifestó que el pago del informe pericial de construcción de defectos y fallas que realizó del departamento del actor incluía su ratificación en el juicio.

Por su parte, la tacha deducida del numeral 7° es fundamentada en que el testigo declara que prestó asesoría gratuita como abogado al demandante deduciendo de ello la concurrencia de una amistad íntima con la parte que lo presenta.

2. Que, la contraria solicitó el rechazo de las tachas del numeral 6° en atención a que de las respuestas a las preguntas de tacha no aparecen justificada la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto; respecto de aquella del numeral 7° sostiene que conforme a que de los dichos del testigo no se desprende la amistad íntima que se pretende.

3. Que las tachas del numeral 6° del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil serán desestimadas respecto de los dos testigos antes individualizados, toda vez que el interés que inhabilita a los testigos debe reunir ciertas características específicas esto es ser pecuniario, estimable en dinero, cierto y material, nada de lo cual se desprende de las declaraciones de los mismos.

Igual suerte procede respecto de la tacha del numeral 7°, atendido que, si bien el testigo manifiesta que conoce y asesoró gratuitamente al actor, dicho vínculo carece de la cercanía que exige la norma procesal que alude a íntima amistad, resultando que esta última no ha sido acreditada y no se vislumbra que concurra.

## II. EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA.

4. Que, las demandadas presentaran excepción de incompetencia sustentándola para ello en que la acción indemnizatoria ejercida por el actor debe someterse a la jurisdicción de un árbitro arbitrador dado que el fundamento de la acción indemnizatoria no guarda relación con las acciones establecidas en el artículo 18 de la ley General de Urbanismo y Construcción, toda vez que si bien se señala en el petitorio del libelo que la acción se ejerce con motivo de los daños y perjuicios que provienen de las fallas, defectos o vicios en la construcción o diseño del departamento del demandante, la misma dice relación el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa caso en que las partes pactaron expresamente el someter dicho conflicto al conocimiento de un árbitro.

5. Que, el demandante solicita el rechazo de la excepción en comento toda vez que conforme el libelo la responsabilidad que se atribuye a las demandadas refiere a los daños y perjuicios que provienen de las fallas, defectos o vicios en la construcción o diseño del departamento *sublite*.

6. Que, de la lectura de la demanda claramente aparece que si bien el actor refiere en la exposición de los hechos antecedentes de contexto, refiere como hechos precisos defectos o fallas en la construcción además de plasmar con toda precisión en la parte petitoria, que se interpone demanda civil en conformidad a lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, concordando con ello las peticiones concretas que efectúa. Así la demanda se circunscribe al artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.



Foja: 1

7. Que, de lo reseñado en la motivación anterior, aparece con claridad que este tribunal es competente para conocer del procedimiento sumario especial incoado, por lo que la excepción en análisis no puede prosperar en definitiva.

### III. EN CUANTO AL FONDO.

8. Que, con fecha 9 de marzo de 2018, don Carlos Enrique Montané Chamorro, abogado, con domicilio en Calle Rosario Norte N° 24, oficina 602, comuna de Las Condes, en representación de don René Fernando Amjed Anania Abumohor, ingeniero comercial, domiciliado en Avenida Valenzuela Puelma N° 9045, comuna de La Reina, deduce demanda de indemnización de perjuicios en juicio sumario en contra de Inmobiliaria Cenit Cuatro Limitada, persona jurídica de su denominación, representada legalmente por Juan Ignacio Pinto Poehls, ignora profesión u oficio, ambos domiciliados en calle Manuel Barros Borgoño N° 386, Providencia, en su calidad de Propietario Primera vendedora, y en contra de Constructora Ap Spa., representado por Arturo Pinto Riveros, ignora profesión u oficio, ambos domiciliados en calle Manuel Barros Borgoño N° 386, Providencia, conforme los fundamentos de hecho y derecho reseñados en la parte expositiva, solicitando en definitiva que se condene a las demandadas, a pagar solidariamente a título de indemnización de perjuicios la suma de 20.000.000 por daño emergente y lucro cesante, y la suma de 15.000.000 a título de daño moral, en subsidio, las cantidades mayores o menores de Unidades de Fomento que el tribunal determine conforme al mérito del proceso, más intereses corrientes para operaciones reajustables, a partir de la notificación de la presente demanda; en subsidio, a partir de la fecha que se precise en la sentencia, todo con costas.

9. Que, con fecha 12 de junio de 2018, don Julio Bannura Guzmán, abogado, en representación de las demandadas procede a contestar la demanda solicitando el rechazo de esta con expresa condena en costas, conforme los argumentos y alegaciones que se resumieran en la parte expositiva precedente.

10. Que el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone, en la primera parte de su inciso primero "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...". Y, por su parte su inciso tercero establece la responsabilidad de los constructores al disponer "por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas".

11. Que, conforme a la normativa reseñada precedentemente, el propietario y primer vendedor tiene responsabilidad estricta calificada, y por lo mismo está llamado a satisfacer, de todo daño y perjuicio derivado de fallas o defectos en la edificación que enajenó, cuya causa se encuentre en las actividades previas, coetáneas y posteriores a su construcción, al abarcar el proyecto, la construcción en sus aspectos fundacionales, estructuras y terminaciones, como, además, las obras posteriores, que se realizan luego de su terminación, pero que se ejecutan bajo su dirección; en tanto que el constructor responde "por las fallas, errores o defectos de la construcción incluidas las obras de subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos".

Ambas responsabilidades son distintas y además son objetivas, por cuanto no se relacionan con la conducta de los demandados sino con la existencia de una falla o defecto de construcción o de los materiales o del terreno.



12. Que, a fin de acreditar los presupuestos de su acción, la parte demandante rindió la siguiente prueba documental: i) copia autorizada de contrato de compraventa, mutuo e hipoteca de fecha 21 de julio del año 2017, bajo Repertorio N° 11.448/2017, otorgada ante el señor Patricio Zaldivar Mackenna, por la cual Inmobiliaria Cenit Cuatro Limitada vende a Rene Anania Abumohor el departamento número D – 706 del piso 7, el estacionamiento número E – 68 ubicado en el tercer subterráneo, el estacionamiento E - 48, en conjunto con la bodega número B – 37, ambos del segundo subterráneo, todos del Edificio del Este, ubicado en calle Mar Jónico N° 7515, comuna de Vitacura, Región Metropolitana; ii) Copia de la inscripción del dominio de la propiedad antes singularizada que quedó inscrita a fojas 74750 N° 107211 del año 2017 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago; iii) Copia auténtica del informe de perito elaborado por la constructora civil doña Karin Díaz Robles de fecha marzo de 2018; iv) Copia simple de Informes 001-38 y 001-17 elaborados por la empresa HAUS OK de 28 de agosto y 15 de septiembre de 2017 respectivamente; v) copia simple de anexo de contrato de compraventa de 20 de julio de 2014 celebrado entre La Inmobiliaria Cenit Cuatro y René Ananía Abumohor; vi) copia simple de correos electrónicos y fotos, de fecha 19 de marzo de 2018, intercambiados entre el servicio al cliente de la Inmobiliaria demandada, denominado “Leben” y el Sr. Ananía; vii) Copia simple de correos electrónicos, de fecha 22 de marzo de 2018, intercambiados entre el servicio al cliente de la Inmobiliaria demandada, denominado “Leben” y el Sr. Ananía; viii) Copia simple de correos electrónicos, de fecha 29 de marzo de 2018, intercambiados entre el servicio al cliente de la Inmobiliaria demandada, denominado “Leben” y el Sr. Ananía; ix) Copia simple de correos electrónicos, de fecha 4 de julio de marzo de 2018, intercambiados entre el servicio al cliente de la Inmobiliaria demandada, denominado “Leben” y el Sr. Ananía; x) Copia simple de correos electrónicos, de fecha 1º de agosto de 2018, intercambiados entre María Teresa Wormald, Coordinadora de le época de Entrega y SAC del área servicio al cliente de la Inmobiliaria demandada, y el Sr. Ananía; xi) Informe Psicológico de fecha 13 de julio de 2018 elaborado por el psicólogo clínico Juan Luis Kostner Martino al Sr. Rene Anania Abumohor.

13. Que, además rindió la prueba testimonial consistente en la declaración de don Álvaro Ignacio Espinoza Silva, doña Karín Eugenia Díaz Robles y don Andrés Cood Vergara, cuyas tachas fueren desestimadas en el considerando tercero, quienes legalmente examinados, expusieron al tenor de los puntos de prueba.

14. Que, por su parte las demandas acompañaron prueba documental consistente en: i) Anexo de contrato de compraventa, celebrado entre las partes, con fecha 21 de julio de 2014; ii) Informe emitido por don Manuel Tubino Cortés, que da cuenta de los trabajos de impermeabilización realizados en la sala de calderas, con fecha 5 de marzo de 2018; iii) Documento que contiene las características técnicas del Impermeabilizante Polimérico Elástico; iv) Documento que contiene las características técnicas del Mortero cementicio fluido de sellado y nivelación, utilizado en el trabajo que consigna el informe acompañado en el número ii); v) Cadena de correos electrónicos enviados entre el actor, René Ananía Abumohor, Cristián Scheleff Arjona, de Inmobiliaria Leven, de fechas 10, 29 y 31 de mayo de 2018; vi) Pantallazo del teléfono de José Herrera, con información de la aplicación wassap, de fecha 29 de mayo de 2018; vii) Pantallazo del teléfono de José Herrera, con información de la aplicación wassap, de fecha 9 de julio de 2018; viii) Acta de entrega y de recepción de inmueble suscrita por el actor de fecha 31 de octubre de 2017.

15. Que, los informes técnicos 001-38 y 001-17 acompañados por el actor, no objetados, elaborados por la empresa HAUS OK, concluyen que el departamento del actor presenta deficiencias visibles en sus terminaciones, señalando en qué consistían y a que sectores del inmueble afectaba; y a modo de ejemplo se menciona en el primero de





Foja: 1

ellos: falta de fragüe general en el piso de cocina, falta de fragüe general en piso logia, porcelanatos con falta de mezcla; manilla de ventana que conecta cocina y logia se encuentra suelta; en ventanal de living comedor no puede cerrarse ambas hojas; cristales de terraza living y terraza Estar rayados; falta de fragüe general en piso de baño de visitas; labores de pintura en el pasillo con evidentes deficiencias en muros, se aprecia a contraluz; ventanal del dormitorio principal no presenta sello en su parte inferior; pintura irregular en guardapolvos; no funciona la iluminación del baño principal; en tanto que en el segundo se señala que en la revisión de cierre, un porcentaje medio de los hallazgos de la primera inspección fueron levantados, no obstante se encontraron nuevos hallazgos, entre los que detalla, por mencionar algunos, los siguientes: en el mueble sobre lavaplatos, se presentan perforaciones; en isla cocina, topes de puerta de mueble no están en la posición correcta; falta de ajuste de dos bisagras en la puerta del mueble de cocina; área sobre marco de puerta de baño de visitas quedó sin pintar; falta de cuadra en cajón del closet, entre otros.

Dichos defectos denotan la existencia de fallas o defectos de construcción.

Por su parte el informe técnico confeccionado en el mes de marzo de 2018, por doña Karín Díaz, ratificado en juicio por la misma, concluye en el punto 10 segundo párrafo: "Por las múltiples fallas y defectos encontrados en el departamento 706 (Piso presenta desnivel: irregularidades de espesor y color de fragüe, falta de fragüe, monomando lavaplatos, esta suelo, palmetas de muro presentan relieves irregulares, mármol encimera está desnivelado, enchufes desnivelados, closet del primer piso presenta bisagras de distinta calidad, diferencia altura piso-cielo varía de 2.38 a 2.40 m. escala fuera de norma y riesgosa entre otros detalles), las dimensiones de las filtraciones, la ubicación de las mismas, las filtraciones de agua al interior del departamento, la mala calidad el trabajo realizado, ha provocado la imposibilidad el propietario de hacer uso de este". (sic)

Además los testigos don Andrés Cood Vergara, doña Karin Díaz Robes y don Álvaro Espinoza Silva, detallan ante el Tribunal que en el departamento del actor existían diversas fallas entre las que mencionan el primero, murallas quebradas, problemas de terminaciones en las puertas, en tanto que la segunda; desnivel en la cocina, desnivel en el piso de living y dormitorio, mala instalación de ventas, interruptores mal puestos y lo peor de todo es la filtración ya que el departamento está justo debajo de la zona de bombas de agua, una parte de la terraza con mala impermeabilización, y por último el tercero que estaba inundado un dormitorio del primer piso, que la loza se filtraba, fallas que persistían pese a las reparaciones efectuadas. Al efecto, resultan en lo esencial concordantes y los deponentes dan suficiente razón de sus dichos, teniendo en consecuencia esta testimonial valor de plena prueba conforme dispone el artículo 384 N°2 del Código de Procedimiento Civil.

16. Que, los informes técnicos 001-38 y 001-17 elaborados por la empresa HAUS OK constituyen instrumentos privados que no han sido ratificados en juicio por quienes los elaboraran, resultan ser detallados entregando suficiente justificación de las conclusiones que expresan en cuanto a que en la especie el departamento del actor presenta fallas o defectos que afectan elementos de terminaciones o de acabado de las obras. Ello por lo demás es coincidente con el informe elaborado por doña Karin Díaz, ratificado por la misma en autos, por lo que antecedentes reseñados resultan ser graves, precisos y concordantes y constituyen en consecuencia, a juicio de este sentenciador, bases de presunción del artículo 1712 Código Civil.

17.- Que, las demandadas al contestar han alegado a su favor que efectuaron algunos trabajos de reparación en el inmueble, de lo que se desprende inequívocamente que conocieron y asumieron la existencia de fallas o defectos que, a la fecha de la demanda, no habían sido solucionados.



Foja: 1

Otro antecedente que confirma lo anterior, son los diversos correos electrónicos acompañados a autos tanto por el actor como por las demandadas, en efecto, en correo electrónico enviado por servicio al cliente al actor el 16 de febrero de 2018, antes de la presentación de la demanda, se señala en el punto 3. *“Las tres nuevas observaciones levantadas en la visita, serán programadas con junto con los trabajos que se indican en los puntos anteriores: -guardapolvo, 2° piso, Dormitorio 2, fisuras sector ventanal;-Fisura entre piso zona escalera, bajo ventanal; -Desmanche de marco Termopanel, Terraza exterior”*. En el punto 7 dice: *“En lo relativo a la filtración que afectó el living de su departamento, esta quedó solucionada y reparada. Los daños asociados a ella, fueron ejecutados en la primera semana de enero, conforme a lo que se indicó por correo. Si se presentara nuevamente algún detalle nuevo, favor subirlo a nuestra plataforma”... (sic)*. Luego, en correo de 27 de marzo de 2018, enviado por servicio al cliente al actor, es decir 18 días, después se presentado el libelo, se lee: *“Estimado Sr. Ananías, junto con saludarle indicamos el status de los ítems por resolver en su depto: a) Prueba de agua Sala de Caldera: Tal como lo indicamos en correo enviado el pasado jueves 22 de marzo, hoy martes 27 de marzo de a las 11: 00 horas, se realizará nuevamente una prueba de agua en la Sala de Caldera del Edificio del Este...”* en el punto d dice: *“Nuevas observaciones postventa. Nuevos requerimientos subidos al sistema con fecha 13 de marzo, número 211/1638. 1....”* *“Los tiempos considerados para la ejecución de estos ítems, correspondientes a los 11 de post ventas, además de los 3 ejecutados, pero con observaciones son de una semana”....*, finalmente en el punto f) se mencionan como observaciones repetidas y consideradas para programación dentro de los *“ítems subidos por la Inmobiliaria con fecha 27 de febrero de 2018, luego de la visita realizada con nuestro Gerente Inmobiliario y nuestra Gerente de Post Venta...”* los siguientes: living, palmeta con fragüe irregular; terraza, sello ventana, mejorar espesor. Como trabajo realizado y aparece nuevamente el detalle: fisura entre piso zona escalera, bajo ventanal...”.

18.- Que, además de lo ya indicado cabe enfatizar que en anexo de contrato de compraventa suscrita por ambas partes éstas dejaron plasmadas en la cláusula tercera la concurrencia de los defectos de terminación que en ella se señala, además de que en el Informe emitido por don Manuel Tubino Cortés acompañado por las demandadas, que da cuenta de los trabajos de impermeabilización realizados en la sala de calderas, con fecha 5 de marzo de 2018, acompañado por las demandadas, aparece que el departamento presentó filtraciones necesarias de reparación, ajenas al uso natural o y propio del inmueble, las que, en consecuencia constituye una confesión judicial espontánea de que el departamento fue entregado con defectos en la construcción

19. Que, encontrándose suficientemente acreditada la existencia fallas o defectos que afectan a elementos constructivos y de terminaciones o de acabado de obras, de responsabilidad del constructor y/o primer vendedor del inmueble, cabe acoger la demanda en los términos que se señalarán en la parte dispositiva de la presente sentencia.

20. Que, en relación a los perjuicios sufridos el actor alega la concurrencia de daño emergente y lucro cesante por la suma de \$20.000.000, que hace consistir en: pago de gastos comunes equivalente a 4 meses; pago de arriendo de otra propiedad por no poder vivir en su departamento; gasto en almacenaje; pago de contribuciones; pago de dividendo del crédito hipotecario; pérdida de patrimonio al no poder capitalizar su inversión; eventual pérdida de un activo elegido para invertir su patrimonio, afectando directamente la capacidad de generar ingresos; pago de abogado, visitas e informes técnicos, notaría, etc., y \$10.000.000 por concepto de reparaciones completas de las fallas y defectos que afectan al departamento, según la estimación efectuada por la perito Sra. Karin Díaz Robles.



Foja: 1

Es el caso que el actor no rindió prueba alguna tendiente a acreditar la existencia y monto de los mismos, por lo que la demanda deberá ser rechazada por dichos conceptos.

21. Que, además de los conceptos indemnizatorios antes referidos la actora pretende que se condene a la demandadas al pago de la suma de \$15.000.000 por concepto de daño moral, que en su concepto se configura resumidamente toda vez que es evidente el dolor y la aflicción que significa adquirir en una cifra millonaria un departamento supuestamente de primer nivel, el trauma de los daños provocados por la responsabilidad de las demandadas, a lo que se agrega la aflicción, angustia y rabia a la que se ha visto expuesto, al no poder estar tranquilo cada vez que pudieren existir precipitaciones, a raíz de las verdaderas inundaciones que sufre el departamento, lo que le impide desenvolverse normalmente en el quehacer diario.

A fin de acreditar sus dichos rindió documental consistente en Informe Psicológico de fecha 13 de julio de 2018 elaborado por el psicólogo clínico Juan Luis Kostner Martino al Sr. Rene Anania Abumohor en el que se señala como conclusión del diagnóstico que el evaluado padece de Trastorno Ansioso Reactivo, con Insomnio de Conciliación.

Dice dicho informe –en síntesis- señala que dentro de los últimos 9 meses el paciente ha presentado sintomatología progresiva de altos montos de ansiedad, lo que le genera que sus horas de sueño disminuyan de 3 a 4 horas por día, así como también ideas recurrentes asociadas a experiencias estresoras y considerable pérdida de peso debido a la falta de apetito y como situaciones estresoras gatillantes de su progresiva sintomatología se relacionan a la compra, posterior recepción, y serios problemas de post venta de un bien inmobiliario, negocio realizado con la inmobiliaria Cenit.

Sumado a lo anterior se encuentra la declaración del testigo Álvaro Ignacio Espinoza Silva quien declara en lo pertinente que cuando conoció al actor estaba notablemente complicando, con una situación de estrés notoria, mencionó el tema de pago de mobiliarios, de créditos, de todo, o entendiendo por qué no podía cambiarse a un departamento ya comprado, lo que le generaba gastos adicionales y pérdida de tiempo laboral.

Los antecedentes reseñados resultan ser graves, precisos y concordantes y constituyen en consecuencia, a juicio de este sentenciador, bases de presunción del artículo 1712 Código Civil.

En consecuencia, encontrándose acreditado el daño moral invocado, es de justicia que las demandadas reparen aquel, fijando prudencialmente esta sentenciadora dicha indemnización en la suma de \$10.000.000.

22.- Que, si bien la Ley General de urbanismo y Construcción no dispone la solidaridad respecto del primer vendedor y la constructora, si ha estatuido, el principal efecto de ésta, cual es que se pueda exigir el pago total de la deuda a cada deudor, comprendiendo aquí al primer propietario vendedor y el constructor, sin perjuicio del derecho de repetición que también se contempla, por lo que se accederá a la demanda en este sentido.

23. Que, atendida la naturaleza declarativa de la presente sentencia se accederá al reajuste conforme la variación que experimente el índice de precios al consumidor desde que la sentencia quede ejecutoriada, y además al pago de intereses corrientes para operaciones para operaciones no reajustables desde la misma época indicada.

24. Que los demás antecedentes en nada alteran lo concluido precedentemente.



Foja: 1

Por estas consideraciones y teniendo además presente lo dispuesto en los artículos 1698 del Código Civil; 144, 170, 254, 346 N° 3, 385, 680 N° 1 y 688 del Código de Procedimiento Civil; Ley General de Urbanismo y Construcción y Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, se declara:

- I. Que, se rechazan las tachas del N°6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, deducidas en contra de los testigos, don Álvaro Ignacio Espinoza Silva y doña Karín Eugenia Díaz Robles, y del N° 7 deducida en contra don Andrés Cood Vergara.
- II. Que, se rechaza la excepción de incompetencia deducida por las demandadas.
- III. Que, se acoge la demanda solo en cuanto se condena a las demandadas a pagar en la forma señalada en el considerando vigésimo segundo al actor la suma de \$10.000.000 por daño moral, más reajustes e intereses conforme lo expresado en la motivación vigésimo tercera.
- IV. Que no se condena en costas a las demandadas por no haber sido totalmente vencidas.

Regístrese, notifíquese y en su oportunidad archívense.

Pronunciada por doña Claudia Donoso Niemeyer, Juez Titular; Autorizada por doña Marta Hurtado Vásquez, Secretaria Subrogante.

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 Diciembre de dos mil diecinueve**



C-7053-2018

Foja: 1



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 08 de septiembre de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>