

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 17º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C- -2017
CARATULADO : /Maestra S.A.

Santiago, veintisiete de Febrero de dos mil veinte

VISTOS:

Con fecha 16 de enero de 2017 por presentación ingresada a través de Oficina Judicial Virtual, rectificadas por otras de fechas 05 de enero de 2018 y 13 de diciembre de 2018, comparece doña.....
....., técnica en comercio exterior, domiciliada en calle
Manuel N°, departamento, 1, comuna de Santiago, Región Metropolitana, quien interpone demanda de indemnización de perjuicios en juicio sumario de la Ley General de Urbanismo y Construcción, en contra de la sociedad Maestra Sociedad Anónima, de giro inmobiliario, rol único tributario N° 3, representada legalmente por su gerente general donde, ingenierocivil, cédula de identidad N°, ambos con domicilio en Avenida Las Condes N°, Torre B, Piso, comuna de Las Condes, Región Metropolitana.

Funda su demanda en que con fecha 28 de octubre de 2011 celebró contrato de compraventa con mutuo hipotecario flexible con crédito complementario de fines generales con la empresa Maestra S.A. (siendo hoy su continuadora legal la sociedad Maestra Sociedad Anónima) y el Banco Santander Chile, mediante la cual adquirió la propiedad ubicada en calle N° departamento, de la ciudad de Santiago. El precio de la compraventa fue la suma equivalente a UF 950.- que se pagó de la siguiente manera: UF 30.21.- con cargo a una cuenta de ahorro con contaba a esa fecha en el banco Santander Chile; UF 325.- correspondiente al subsidio habitacional que le fuere otorgado por el SERVIU Metropolitana; y finalmente, UF 594,7900.- con cargo al mutuo hipotecario que celebró con el Banco Santander Chile en ese mismo acto. Por lo que en el contrato de compraventa consta que la parte vendedora recibió la totalidad del precio pactado, dándolo en ese momento por íntegramente pagado.

Sostiene que el departamento adquirido le fue entregado el mes de noviembre de 2011 y que a los pocos meses, específicamente en los meses de invierno del año 2012, este sufrió daños producto de las filtraciones de agua, luego de las primeras lluvias del mes de julio. Dice que su departamento se encuentra en el último piso del edificio ubicado en calle 1, comuna de Santiago, y el techo del departamento corresponde a la terraza de la azotea del edificio, la cual no



Foja: 1

tiene un techo y por lo tanto recibe directamente el agua de las lluvias. Sostiene que las filtraciones se produjeron como consecuencia de lo anterior, sumado a que la azotea tiene desperfectos estructurales y fallas de impermeabilización.

Refiere que de acuerdo a informes técnicos realizados por ingenieros en construcción y por constructores civiles, los desperfectos se presentan en la losa de la azotea, que tiene fisuras y microfisuras, intrínsecas al hormigón armado por las irregularidades de la losa a nivel de la membrana asfáltica y/o cementicia. Ello, sumado a los desperfectos en el fragüe de las baldosas cerámicas del piso de la azotea (techo del departamento), a la existencia de elementos singulares que llegan a la losa estructural y son potenciales puntos de infiltración, desperfectos en la canaleta perimetral que recibe el agua de las lluvias y en las terminaciones de acero inoxidable entre elementos verticales y horizontales, produce filtraciones de agua hacia el interior del departamento. Agrega que la caja del schaft en la azotea presenta discontinuidades que provocan ingreso de agua lluvia hacia el interior de la losa y posterior filtración.

Alega que las filtraciones de agua produjeron problemas estéticos y funcionales en su departamento, que se tradujeron en la destrucción de parte del cielo, descascarándose y manchándose la pintura que recubre las superficies de este mismo, por lo que trató de comunicarse en reiteradas veces con la empresa, para que le dieran una solución al problema que le afectaba, puesto que no le era posible concebir que un departamento nuevo, y recién comprado, tuviera ese tipo de filtraciones por las lluvias.

Indica que el día 03 de julio de 2012 envió correo al señor, ejecutivo de servicio al cliente de la empresa, informando de las filtraciones por causa de las lluvias, ante lo cual no obtuvo solución. Posteriormente, el día 25 de octubre del mismo año, envió otro correo al señor también trabajador de la empresa, adjuntando fotografías de los daños a su departamento, y tampoco tuvo respuesta de la empresa. En vista de la falta de respuesta, presentó un reclamo ante el SERNAC, el que fue contestado por la demanda el día 29 de enero de 2013, donde se informa que en noviembre de 2012 la empresa había realizado trabajos de sellado de ventanas y techo. Luego, el día 09 de abril el señor Sebastián Campos le informa por correo electrónico que realizaría los restantes trabajos para el arreglo de las filtraciones.

Agrega que sin perjuicio de lo anterior, ese invierno volvieron las lluvias y asimismo volvieron las filtraciones de agua. Con fecha 29 de septiembre de 2014 envió un correo al señor trabajador de la empresa, informando de las filtraciones en el techo y pasillo de su departamento, adjuntando fotos, sin tener respuesta ni solución. Al año



Foja: 1

siguiente, con fecha 06 de agosto de 2015, a causa de las lluvias, se rebalsó la piscina de la azotea sufriendo nuevamente filtraciones en su techo, provocando que el agua llegara hasta el living, cocina, entrada del departamento y pasillos. Dichas filtraciones duraron varios días, hasta que recién el 11 de agosto de ese año acudió un supervisor de la empresa para inspeccionar el departamento y los daños ocasionados por las filtraciones y ocho días después se le contestó diciendo que las filtraciones eran atribuibles a falta de mantención del fragué en la terraza por lo que el reclamo no procedía y en definitiva el problema no fue subsanado.

Finalmente, señala que en junio de 2017, su departamento sufrió nuevamente filtraciones de agua producto de las lluvias, lo que cual fue notificado a la empresa por correo electrónico de fecha 10 de junio. El día 22 de junio de ese mismo año acudió un inspector de la empresa a su departamento, sin embargo no se dio ninguna solución. Después de varias insistencias, el día 26 de julio de 2017 la empresa informa que acudiría un trabajador a pintar el techo del departamento, a lo que contestó que dicho trabajo no era suficiente para arreglar el problema, no teniendo respuesta.

Si bien la empresa se constituyó en su domicilio en 3 oportunidades diferentes a raíz de los requerimientos que interpuso por correo electrónico, en todas esas ocasiones solo se realizaron mejoras que resultaron ser superficiales, puesto que a la siguiente lluvia el panorama fue el mismo, es decir, en el departamento tuvieron lugar las mismas filtraciones que antes de los supuestos arreglos.

En cuanto a los perjuicios sufridos, formula una consideración previa, indicando que para apreciar correctamente los daños que se le han ocasionado los desperfectos de la propiedad, se debe tener en consideración que el motivo que le llevó a celebrar el contrato de compraventa y mutuo individualizado, no fue otro que el hecho de lograr la independencia para tener una vida tranquila con la familia que comenzaba a formar, motivación que determinó solicitar un crédito a una institución bancaria, el que ha tenido que seguir pagando regularmente pese a que no ha conseguido la ansiada tranquilidad que pretendía alcanzar con la compra de una propiedad.

Agrega que es una persona sin muchos recursos, por lo que juntar el dinero en la cuenta de ahorro a plazo para la vivienda, juntar adicionalmente la suma que pagó al contado al momento de perfeccionarse la compraventa y además, pagar mensualmente los dividendos antes mencionados, significan un gran esfuerzo, por lo que le provoca un profundo malestar la situación que actualmente padece.



Foja: 1

Respecto a la evaluación de los daños, invoca lo prescrito en el artículo 1553 del Código Civil, toda vez que solicita que se declare que la empresa Maestra Sociedad Anónima es responsable por su incumplimiento con las obligaciones contractuales que asumió, y por lo tanto, debe efectuar los arreglos a la loza y desperfectos de la terraza o costear dichos arreglos, en caso de ser realizados por terceros a expensas de la empresa.

Respecto del daño moral, de todo lo expuesto anteriormente, resulta evidente el daño que ha experimentado a nivel psicológico, producto del mal estado en que se encuentra su departamento, además del estrés al que ha estado sometida al no encontrar ninguna solución razonable a su problema. Así, solicita por tal concepto, la suma de \$10.000.000.-

Luego, en cuanto al fundamento de la responsabilidad, invoca, cita y transcribe el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, indicando que se debe tener muy en claro que los defectos y fallas detalladas en la demanda y en los informes técnicos que acompaña junto con su presentación, son desperfectos que se presentan en la losa de la azotea del edificio y son tanto de índole estructural y también fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras.

Previas citas legales, pide tener por interpuesta la demanda en contra de la sociedad demandada, ya individualizada, y declarar que la demandada debe hacer las reparaciones correspondientes en el inmueble antes individualizado y condenarla a pagar la suma de \$10.000.000.- por concepto de indemnización de perjuicios, o la suma que se estime fijar conforme a los antecedentes que obren en el proceso, más los reajustes e intereses calculados desde la fecha en que la sentencia quede ejecutoriada y hasta el pago efectivo, con expresa condenación en costas.

Con fecha 26 de febrero de 2019 consta haberse notificado la demanda a la parte demandada, de conformidad a lo prescrito en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

Con fecha 04 de marzo de 2019, folio 65, se desarrolló la audiencia de contestación y conciliación ordenada en su oportunidad, con la asistencia de los apoderados de ambas partes.

La parte demandante ratificó su demanda en todas sus partes, con costas.

La parte demandada contestó la demanda mediante minuta escrita, agregada en folio 63, solicitando su rechazo, con costas. Alega, en primer lugar, la prescripción de la acción deducida, repasando los requisitos generales de esta institución, de conformidad a lo dispuesto expresamente en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, el que



Foja: 1

transcribe en lo pertinente. Para determinar si en el presente caso ha transcurrido dicho plazo, se debe atender al tipo de falla o defecto que se demanda.

Afirma que la contraria señala de manera textual en su presentación, que serían fallas o defectos que afectan a elementos o terminaciones o de acabado de obras. Si se reconoce que los defectos denunciados en autos son de aquellos que pueden conceptualizarse como “fallas de elementos o terminaciones de acabado de obra”, lo cierto es que el plazo de prescripción que operaría en el caso de marras es de 3 años contados a partir de la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, hecho que ocurrió con fecha 30 de diciembre de 2011. De esa manera, la acción deducida prescribió irremediamente con fecha 30 de diciembre de 2014.

Dice que en orden a dar por cumplido el requisito que los convoca, es menester determinar si el plazo de 3 años que exige la ley, aceptando la tesis de la contraria, se cumplió o no. Para ello, bastaría un simple análisis del mérito de autos para apreciar que la acción intentada por la demandante y que puede tener la entidad de interrumpir la prescripción, fue notificada recién con fecha 16 de enero de 2019, esto es, varios años después de que la acción había prescrito.

De esa manera, arguye que han transcurrido más de 3 años entre la fecha de la inscripción de la propiedad a nombre de la actora y la notificación de la demanda, cumpliéndose el requisito en comento. Agrega que aun cuando se considerara como válida, para efectos de la interrupción, la notificación de la demanda que se ordenó subsanar, esto la de agosto de 2017, igualmente la acción estaría prescrita.

Con respecto a que la prescripción no se haya interrumpido, dice que para que opere es necesaria la inactividad del acreedor, de manera tal que si este no se ejercita, las acciones correspondientes dentro del plazo que establece la ley, estas prescribirán. De esta manera, la interrupción de la prescripción se produce mediante el ejercicio de una acción judicial destinada a cobrar el crédito del que se es acreedor. Con todo, para que dicha interrupción opere, es necesario que la acción entablada sea notificada oportunamente al deudor. En ese caso la notificación efectuada no tiene dicha aptitud, toda vez que ésta se produjo cuando la acción ya se encontraba prescrita.

Concluye este apartado, indicando que la acción se encuentra prescrita, al cumplirse todos los requisitos, por lo que se debe rechazar la demanda ejercida en contra de su representada, con costas.



Foja: 1

Respecto de los supuestos defectos y los motivos que deben llevar al rechazo de la acción, luego de parafrasear parte de la demanda, dice que los hechos que se exponen se habrían producido los años 2012, 2013, 2015 y 2017. Señala que el edificio fue recepcionado municipalmente con fecha 28 de septiembre de 2010, según consta del Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación N° 172. Asimismo, todas las instalaciones, obras y materiales que conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza requieren de recepción especial por parte del organismo pertinente, o bien de certificación de calidad, fueron debidamente recepcionadas y certificadas.

A modo de ejemplo, señala que el hormigón utilizado fue certificado por el IDIEM conforme a los certificados N° 553714-1 (Edificio 1) y N° 553295-1 (Edificio 2), de fecha 30 de septiembre y 06 de octubre, ambos del año 2009. De esa manera, el Edificio debidamente recepcionado y certificado por los organismos competentes, se comenzó a entregar al uso de los residentes durante el año 2011, es decir, hace más de 7 años atrás, en perfecto estado y con todas sus instalaciones funcionando.

Sin perjuicio de lo anterior, respecto a los supuestos defectos, hace notar que los motivos que podrían dar lugar a las filtraciones a las que alude la contraria, según relata en la acción, tendría su origen en deterioros ocasionados por el desgaste natural del tiempo.

Sostiene que las situaciones descritas por la demandante serían propias de la falta de medidas de mantención adecuadas, todas ellas de cargo único y exclusivo del condominio y/o en su caso de los copropietarios pero en ningún caso de su representada.

Finalmente, hace presente que tal como reconoce la actora y por razones meramente comerciales y de postventa, cada vez que su representada fue requerida para realizar trabajos en el departamento de la demandante, aún sin tener responsabilidad alguna en los hechos, dichos trabajos fueron exitosamente realizados, sin que a la fecha se hayan repetido los sucesos denunciados previamente por la actora.

En cuanto al estatuto de responsabilidad en que se ampara la acción deducida, dice que esta se ampara en la responsabilidad objetiva que contempla la LGUC en su artículo 18. Sin embargo, la circunstancia que la responsabilidad sea objetiva, no libera a la demandante de la necesidad de acreditar la relación causal que debe existir entre el defecto que se imputa y el hecho del demandado. En otras palabras, para que haya responsabilidad, preciso es que los daños que se reclaman tengan su causa precisa en fallas o defectos de construcción, de suerte que la imputación del resultado al hecho del demandado constituye un requisito sine qua non del ejercicio de la



Foja: 1

acción. Cita jurisprudencia en apoyo a su pretensión. Agrega que los supuestos desperfectos y/o fallas que reclama la demandante no son atribuibles al hecho u omisión de Maestra, de manera tal que no procede la indemnización pretendida a su respecto.

Respecto a los perjuicios, sostiene que estos serían improcedentes, al no existir responsabilidad de su representada en los desperfectos o deterioros que se le imputan, por lo que mal podría pretenderse a su respecto reparación o indemnización alguna. Haciéndose cargo de las partidas indemnizatorias aludidas por la contraria, señala respecto del daño moral que esta prestación debe ser desestimada en todas sus partes, pues la demandante no indica ni se hace cargo de cómo es que llegó a construirse la suma demandada, ni bajo qué criterios se estiman los perjuicios supuestamente sufridos para arribar a ese monto, tampoco explica ni fundamenta de modo alguno cuál sería la relación causal entre los padecimientos que se describen con los supuestos desperfectos que se reclaman.

Agrega, respecto del daño moral, que se trata de una suma extraordinariamente alta para la intensidad, naturaleza y tipo de daño extrapatrimonial que dice haber padecido la demandante. En ese sentido, la molestia o la angustia a los que alude la demandante, no necesariamente conlleva un perjuicio indemnizable, y menos aún del monto que se pretende.

Dice que dicha suma resulta absolutamente improcedente dada la naturaleza estrictamente patrimonial de las obligaciones supuestamente incumplidas, y más aún, atendido a que no se identifica de modo alguno el tipo o categoría de daño extrapatrimonial que se demanda, razón por la cual esta pretensión, por sí misma, debe ser desestimada. Adicionalmente, señala para el caso improbable de que se acoja la pretensión, que el monto pretendido carece de fundamento, es desproporcionado, ilógico, y de concederse, configuraría un enriquecimiento ilícito para la actora. Señala que el valor de compra del departamento fue de UF 950.- y que el daño moral demandado, por aproximadamente UF 360.-, equivale a casi un tercio del precio pagado, lo que reafirma la falta de proporcionalidad.

Hace notar que pesa sobre la actora la carga de acreditar la existencia del daño extrapatrimonial alegado, así como la intensidad de la lesión y su vínculo causal con el supuesto defecto constructivo atribuido a su representada.

Se tuvo por contestada la demanda para todos los efectos legales. Acto seguido, se realizó el llamado a conciliación a las partes, la que no se produjo.



Foja: 1

Con fecha 05 de marzo de 2019 se recibió la causa a prueba por el término legal, constando la que obra en autos.

Con fecha 16 de agosto de 2019 se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, en estos autos doña demanda en juicio sumario de indemnización de perjuicios por fallas y defectos en la calidad de construcción de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones a la sociedad Maestra Sociedad Anónima, de giro inmobiliario, representada legalmente por su gerente general don fundada –en síntesis y en términos generales– en una falla de construcción del departamento que éste adquirió de aquella, específicamente en la losa superior que conforma su techo, que provoca filtraciones de agua en sendas partes del mismo, solicitando que la demandada debe hacer las reparaciones correspondientes al inmueble de su propiedad y condenarla a pagar la suma de \$10.000.000.- por concepto de indemnización de perjuicios o la suma que se estime fijar, más las costas de la causa, de conformidad a los argumentos de hecho y de derecho señalados en la parte expositiva de esta sentencia, con costas.

SEGUNDO: Que la demandada contestó la demanda de autos solicitando su completo rechazo, alegando -en síntesis- que no resultan efectivas las aseveraciones formuladas por la parte demandante, que en todo caso la acción se encontraría prescrita, al ser los daños en decir de la propia demandante fallas de elementos o terminaciones de acabado de obra cuya prescripción es de 3 años contados a partir de la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el competente Conservador de Bienes Raíces; que las fallas a las que alude la actora tendrían su origen en deterioros ocasionados por el desgaste natural del tiempo y que el origen estaría en la falta de medidas de mantención adecuadas; que ha dado respuesta a los requerimientos de postventa; que existe una ausencia de relación causal, y finalmente, que no resultan procedentes los perjuicios demandados, todo de conformidad a los argumentos de hecho y derecho señalados en la parte expositiva de esta sentencia.

TERCERO: Que, es del caso que la actora se asila en el estatuto de responsabilidad consagrando en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo, en cuanto consagra la responsabilidad del primer vendedor de una construcción por todos aquellos daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella producidos como consecuencia de su diseño 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



Foja: 1

responsables, agregando al efecto lo dispuesto en el inciso 3° que dispone que, sin perjuicio de lo dispuesto en el N° 3 del artículo 2003 del Código Civil, los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos de la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por los subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos.

Así, se debe entender que este orden normativo que establece la Ley de Urbanismo y Construcción permite perseguir la responsabilidad civil por defectos de construcción a numerosas personas, ya sea del primer vendedor, del propietario, de los constructores, arquitectos, proyectistas, calculistas y subcontratistas.

CUARTO: Que, el artículo 1698 del Código Civil establece que incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta, por lo que es carga de la actora probar sus alegaciones que harían procedente acoger las pretensiones deducidas.

QUINTO: Que, sin embargo, el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción establece un sistema objetivo de responsabilidad que altera el *onus probandi*, siendo carga del demandado el desvirtuar las alegaciones de la actora, probar que la construcción se realizó de forma correcta, que la entrega de la obra fue completa y sin detalles o defectos que pudieren afectar a los propietarios de los inmuebles.

SEXTO: Que, no obstante ello, para asilarse en el amparo del estatuto legal en comento, resulta menester acreditar que el demandante se encuentra en alguno de los supuestos que contempla y que hacen nacer la responsabilidad del primer vendedor o en su caso, del constructor, siendo entonces menester primeramente acreditar: a) la calidad de primer vendedor del demandado, b) daños y perjuicios producidos, c) relación de causalidad entre éstos y el diseño y/o construcción del edificio y d) que tales daños se hayan producido durante la ejecución o después de terminada la obra.

SEPTIMO: Que, no resulta controvertido por las partes, el hecho de la actora es propietaria del departamento N° del piso del Condominio con acceso por calle comuna de Santiago, la cual fue adquirida a la sociedad Maestra , y que la demandada, continuadora legal Maestra Sociedad Anónima, es de la primera.

OCTAVO: Que la controvertida se centra en dirimir la efectividad de existir vicios o fallas de construcción en el inmueble precedentemente señalado imputables a la parte demandada, la naturaleza de estos vicios o



Foja: 1

fallas de construcción, y si de aquellos vicios, se han irrogado perjuicios a la parte demandante, así como la relación de causalidad entre los daños y perjuicios alegados, ello, de conformidad a lo alegado por las partes en sus respectivos escritos principales y a los puntos de prueba fijados por el Tribunal en su oportunidad.

NOVENO: Que, a fin de acreditar sus asertos, la demandante acompañó a la carpeta electrónica, en lo que tiene relevancia para esta litis, la siguiente instrumental: 1) Copia de inscripción de fojas 57.833, N° 1361 del Registro de Comercio del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, que da cuenta de la disolución de la sociedad Maestra ; 2) Diagnóstico de las causas de infiltración de agua del inmueble antes individualizado, emitido por la Escuela de Construcción Civil de la Pontificia Universidad Católica de Chile; 3) Certificado de Recepción definitiva de la Edificación de la I. Municipalidad de Santiago de fecha 28 de septiembre de 2010; 4) Certificado de Copropiedad Inmobiliaria de la I. Municipalidad de Santiago de fecha 13 de octubre de 2010; 5) Permiso de Edificación de la I. Municipalidad de Santiago, de fecha 01 de abril de 2009; 6) Informe técnico hecho al inmueble antes individualizado, realizado por el Ingeniero constructor e Inspector Técnico de Obras don con fecha 06 de agosto de 2016; 7) Copia de escritura pública de Compraventa, Mutuo e Hipoteca, celebrada entre la demandante de autos y la empresa Maestra S.A y Banco Santander, de fecha 28 de octubre de 2011; 8) Copia con vigencia de la inscripción en el registro de propiedad del inmueble antes individualizado que rola a fojas 84.279 número 128.063 del año 2011 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

DÉCIMO: Que asimismo, la actora rindió prueba testimonial con fecha 14 de agosto de 2019, consistente en la declaración del testigo doña quien legalmente juramentada y libre de tachas declaró, en síntesis, que ella subió la azotea donde estaba el fragüe suelto, estaba roto y las puntas de cerámicas también estaban rotas y ya no funcionaba la piscina que también estaba arriba; que fue al departamento de la actora en invierno y estaba el cielo del comedor hacia la cocina y hasta la puerta de salida, todo lleno de hongos por la filtración y que los ventanales que dan hacia el sur de los dos dormitorios chicos se filtraban. Dice que del tiempo que está el departamento con filtraciones es porque hay algo malo arriba. Sabe que la demandante para que no salieran hongos, limpió y pintó, pero no sirvió de nada el maquillaje de abajo hacia arriba y el problema es de arriba hacia abajo. Indica que le consta que la demandante solicitó a la demandada que efectuara la reparación del inmueble sub lite, pero también fueron reparaciones de “maquillaje”, sin hacer algo profundo, y que después de las reparaciones mencionadas siguió presentando filtraciones. Que visitó el departamento hace unos 6 años, sin



Foja: 1

recordar fecha exacta, y que en oportunidades en que hablaba con ella, le comentaba que andaba con un problema en el departamento.

UNDÉCIMO: Que, por su parte y a fin de acreditar sus asertos, la demandada, acompañó a los autos, la siguiente instrumental: 1) Certificado de recepción definitiva de edificación N° 172-10, de fecha 28 de septiembre de 2010, emitido por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Santiago; 2) Copia de la inscripción de dominio de fojas 84.279 número 128.063, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2011 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago; 3) Certificado de calidad de hormigones, emitido con fecha 26 de mayo de 2010 por la empresa Inges Ingeniería Limitada.

DUODÉCIMO: Que a partir de los dichos de ambas partes litigantes, y de la prueba rendida por ellas, es dable tener por acreditados los siguientes hechos relevantes para la litis:

1.- Que con fecha 28 de octubre de 2011 la sociedad Maestra vendió, cedió y transfirió a doña la propiedad consistente en el departamento del décimo pisodel Condominio Doña o Condominio doña con acceso por calle comuna de Santiago, Región Metropolitana. La compraventa fue inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas N° 128.063 del Registro de Propiedad del año 2011 con fecha 30 de diciembre de 2011;

2.- Que según consta en inscripción de fojas N° 31.361 del Registro de Comercio de Santiago del año 2016, la sociedad Maestra S.A., fue disuelta, sucediéndole en todos sus derechos y obligaciones la sociedad Maestra S.A.

3.- Que con fecha 28 de septiembre de 2010 la Dirección de Obras de la Municipalidad de Santiago otorgó el certificado de recepción definitiva de edificación respecto del edificio en donde se encuentra el inmueble de marras.

DÉCIMO TERCERO: Que en cuanto al primer supuesto de responsabilidad, se entiende por primer vendedor al titular del inmueble en que se ejecutó una obra y que realiza, a cualquier título, después de su recepción definitiva, la primera enajenación de la totalidad o de cada una de las unidades vendibles, quien adquiere todas las obligaciones que derivan del contrato y será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos, en la construcción o con posterioridad.

DÉCIMO CUARTO: Que la Excelentísima Corte Suprema en sentencia Rol 2007 sobre responsabilidad en construcción, señala que el



Foja: 1

primer vendedor responde, y por lo mismo está llamado a satisfacer, de todo daño y perjuicio derivado de fallas o defectos en la edificación que enajenó, exigiendo el legislador que su 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.(...) Esta responsabilidad integral es la que el legislador determina, en síntesis, expresando que el constructor primer vendedor responde de todos los daños y perjuicios que deriven de todo el procedimiento que lleva a concretar la edificación. Es por ello que es el propietario primer vendedor quien realiza un acabado estudio y luego propone un proyecto concreto a la autoridad, con especificaciones técnicas e incluso supervisiones y revisiones en su caso.

DÉCIMO QUINTO: Que, en razón de la copia de contrato de compraventa acompañada a la carpeta electrónica y de la copia de inscripción del Conservador de Comercio de Santiago, se ha acreditado que la sociedad Maestra era la dueña de la propiedad ubicada en calle de la comuna de Santiago, con el objeto de construir un condominio de departamentos denominado “Condominio Doña”, consistente en dos edificios de pisos, siendo aquella sociedad la que reúne el carácter legal de primer vendedor. Luego, al haberse disuelto la sociedad antedicha, conforme se acreditó con la copia de certificado emitido por el Conservador de Comercio de Santiago, su continuadora legal es la demandada de autos, razón por la cual resulta legitimada pasiva de la acción intentada.

DÉCIMO SEXTO: Que luego, en torno a los daños reclamados por el actor, las pretensiones de la parte demandante se refieren a ejecutar por parte de la demandada las obras tendientes a la reparación del inmueble, una vez que se acredite que sea un vicio de la construcción, y el daño moral derivado del mismo.

Que en el caos de marras, la actora sostiene que las filtraciones ocurridas en su unidad habitacional se deben a escurrimiento de aguas desde la loza, y que ello provendría de un defecto constructivo o de ejecución de la obra, en tanto que el demandado aduce que –de ser efectivo- es a causa de desgaste natural del material o falta de mantención.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, en lo eminentemente técnico, a falta de una prueba pericial producida conforme a las reglas del Código de Procedimiento Civil, la actora se ha valido de dos instrumentos privados, consistentes en informes de visita, uno suscrito por quien dice ser Ingeniero Constructor, y otro emanado de la Escuela de Construcción Civil de la Pontificia Universidad Católica de Chile.



Foja: 1

Que de la revisión del segundo documento, se constata que detalla de forma pormenorizada la inspección realizada al inmueble de propiedad de la actora en agosto de 2016, con fotografías que revelan la efectividad de los daños alegados por la actora provocados por la humedad en la losa del cielo, las que se concentran en el living – comedor y acceso del departamento. El parecer técnico de este informe, indica que el origen de esta falla es una falla de la impermeabilización en la azotea, cuya reparación demandaría levantar la cerámica y la sobrelosa - de existir - en el sector comprometido, retirando la impermeabilización existente y reparar.

DÉCIMO OCTAVO: Que de ello se puede colegir la existencia de los daños que se reclaman, toda vez que el inmueble de propiedad de la actora ha presentado deterioros estéticos y que son causados por una deficiente impermeabilización de su departamento, y la prueba permite concluir -a juicio de esta sentenciadora- que es esa y no otra la causa por la cual el departamento ha presentado sendos deterioros, disintiéndose así de la defensa de la demandada.

Que en efecto, la defensa esgrimida por la demandada, en el sentido de imputar los daños ocurridos en la unidad de propiedad de la actora a una falta de mantención de la losa de la azotea, carece de sustento toda vez que si el material impermeabilizante del hormigón aplicado en la etapa de construcción lo es de forma defectuosa o insuficiente, por más que sobre la losa se desarrollen los trabajos de terminación propios de una construcción, al estar expuesta de manera constante a humedad o agua (v.gr. inclemencias climáticas), redundará en que la humedad traspase hacia el techo de la unidad correspondiente, generando más daños que los acreditados en juicio.

DÉCIMO NOVENO: Que, lo dicho anteriormente, es abonado por la conclusión emanada del respectivo informe emanado por la Escuela de Construcción Civil de la Pontificia Universidad Católica, la que indica que el origen de la humedad en el departamento de la actora es producida por una falla en la impermeabilización, que a la postre, puede generar problemas estéticos y funcionales, siendo estos últimos los más severos, pues el mismo informe indica que durante el proceso de lixiviación del hormigón, podría generar que la armadura de la losa se podría corroer, pudiendo generar un riesgo estructural en el mediano a largo plazo, lo que afectaría la durabilidad de la construcción.

VIGÉSIMO: Que, así las cosas, el nexo de causalidad entre los daños producidos en el departamento de la actora y la construcción del edificio, son patentes, toda vez que el proceso de impermeabilización de las losas y muros, se desarrolla previo a los trabajos de terminación de las obras, lo que queda de manifiesto en las conclusiones del instrumento acompañado por la actora, pues la reparación demandaría levantar la



Foja: 1

cerámica, la sobrelosa de existir, retirar la impermeabilización existente, para luego ejecutar los trabajos de impermeabilización nuevamente, de manera tal que la estanquidad sea soportada por el material impermeabilizante. De esa manera, se descarta que sean meros daños estéticos de la unidad, porque el origen de aquellos, está asociado a un defecto de construcción de la losa del edificio.

Que en tal sentido, el demandado no logra desvirtuar la aludida opinión técnica, siendo insuficiente a esos efectos el certificado de recepción definitiva de las obras, desde que alude a condiciones generales de construcción y nada prueba acerca de la eficiencia y acuciosidad en la ejecución del proceso de impermeabilización, y pese a que el sistema de responsabilidad constructiva no es objetivo, claramente es el constructor o inmobiliaria quien está en mejor posición de demostrar el cumplimiento de aquello que la ley le impone.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, de tal manera, no queda duda que la impermeabilización de la losa, es una labor que se desarrolla durante el proceso de ejecución de la obra, de manera tal que se cumplen con todos los presupuestos de la acción de marras y será acogida en los términos que se dirá.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que, en cuando a la excepción de prescripción alegada por la demandada, conviene anotar que como se ha razonado en los motivos precedentes, la falla en la impermeabilización que ha sido identificada como causa basal de los daños sufridos en el inmueble de la actora, no se trata de un elemento de terminación o acabado de la obra, ni tampoco en una falla o defecto de elemento constructivo o de las instalaciones, sino que afecta a la estructura soportante del inmueble, el techo, toda vez que el daño que puede ocasionar el ingreso de humedad, o derechamente, de agua a la losa de hormigón, puede generar la corrosión de la armadura de la misma, que a la postre, puede ocasionar disminuir considerablemente la vida útil del edificio mismo, lo que en un país como el nuestro, que como es de público conocimiento, está expuesto a riesgo de movimientos telúricos, podría generar consecuencias fatales.

Que de esa manera, la hipótesis de prescripción alegada no se condice con la falla detectada, toda vez que conforme lo prescribe el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la prescripción de la acción por este tipo de daños está dada por la primera hipótesis, es decir, 10 años, los que contados desde la fecha de inscripción del inmueble en el respectivos Conservador de Bienes Raíces, no han transcurrido a la época de notificación de la demanda.



Foja: 1

VIGÉSIMO TERCERO: Que, en cuanto a la pretensión indemnizatoria por daño moral, lo cierto es que conforme a la regla contenida en el artículo 1698 del Código Civil, este debe ser probado conforme a las reglas generales, no pudiéndose este presumir. En ese sentido, la prueba testimonial rendida por la actora, permite concluir que aquella se ha visto afectada por los contratiempos que ha debido soportar buscando una solución al problema de su departamento, donde vive, pudiéndose entonces extraer no solo de dicha declaración, sino que de las fotografías del informe emanado por la Escuela de Construcción Civil de la Pontificia Universidad Católica de Chile, que la actora se ha visto perturbada en su ánimo al vivir en condiciones que naturalmente no podía esperar de un inmueble nuevo y sin uso, y que ha debido aplicar sus esfuerzos y tiempos en requerir a la demandada la solución de los mismos y consultando y aun contratando profesionales que le den respuesta e informen sobre la materia, nada de lo cual debió acontecer de suprimirse el hecho causal.

VIGÉSIMO CUARTO: Que, así las cosas, y atendido que la indemnización por daño moral no puede ser constitutiva de una fuente de enriquecimiento ilícito, quedando en consecuencia a la prudencia del Juez la determinación de su quantum, se regulará su resarcimiento fijándose la indemnización en la suma de \$1.000.000.-, suma que deberá ser pagada debidamente reajustada, devengando intereses corrientes, firme y ejecutoriada que sea esta sentencia.

VIGÉSIMO QUINTO: Que, la demás documental acompañada pormenorizada no analizada en lo particular, en nada alteran las conclusiones a las que ha arribado esta sentenciadora.

VIGÉSIMO SEXTO: Que, habiendo resultado vencida la parte demandada, será condenada al pago de las costas.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 1545, 1546, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1706 del Código Civil, artículos 7, 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y 144, 170, 342, 346, 384, 426 y 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se decide:

I.- Que se rechaza la excepción de prescripción opuesta por la demandada en su escrito de contestación agregado en folio 63.

II.- Que se acoge la demanda interpuesta por doña en contra de Maestra Sociedad Anónima, representada legalmente por su gerente general don declarándose que la demandada tiene la obligación, en



Foja: 1

su calidad de continuadora legal de Maestra , de efectuar las reparaciones correspondientes al inmueble de propiedad de la actora, correspondiente al departamento del décimo piso del Condominio Doña o Condominio doña con

acceso por calle N°Metropolitana; comuna de Santiago, Región

III.- Que condena a la demandada a pagar a título de indemnización por daño moral la suma de \$1.000.000.-, suma que deberá ser pagada debidamente reajustada y con intereses corrientes, los que se devengarán una vez firme y ejecutoriada esta sentencia.

IV.- Que se condena en costas a la parte demandada.

Regístrese, notifíquese y, en su oportunidad, archívese.

DICTADA POR DOÑA ROCIO PEREZ GAMBOA, JUEZ
TITULAR. AUTORIZA DOÑA MARIELLA RISOPATRON
CERNA, 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, veintisiete de Febrero de dos mil veinte



C-653-2017

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>

ROCIO DEL PILAR PEREZ GAMBOA
Fecha: 27/02/2020 17:53:23