FOJA: 262 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado de Letras de la Serena
CAUSA ROL : C-1785-2017
CARATULADO : CANTILLANES/Inmobiliaria Alagoas S.A.

La Serena, veintidós de Julio de dos mil veinte

Vistos:

Con fecha 23 de mayo de 2017, comparece don Andrés Sebastián Luer Arrué, abogado, en representación de don Djalma Osvaldo Olivares Milla, trabajador, quien actúa en representación de don Patricio Andrés Olivares Araya, ingeniero civil, ambos domiciliados El Laurel N° 340, La Serena; de don Hugo Cantillanes Vega, trabajador, domiciliado en Los Nogales N° 320, La Serena; de don Gonzalo Iván Carvajal Araya, ingeniero civil en minas, domiciliado en El Laurel N° 339, La Serena; de don Raúl Alfonso Quintanilla Gallardo, psicólogo, domiciliado en Los Robles N° 394, La Serena; de don Juan Eduardo Estay Sierra, trabajador, domiciliado en Los Nogales N° 324, La Serena; de don Raúl Patricio Aguirre Sarria, mecánico, domiciliado en Avenida Estadio N° 4833, La Serena; de don Renato Alberto Fernández Maya, cirujano dentista, domiciliado en El Almendral N° 324, La Serena; de don Claudio Nicolás Torres Castro, técnico en minería, domiciliado en El Almendral N° 320, La Serena; de don Janis Marko Boniche Castillo, ingeniero informático, domiciliado en Avenida Estadio N° 4817, La Serena; de don Jorge Marcelo Durán Rodríguez, ingeniero constructor, domiciliado en El Almendral N° 309, La Serena; de don Cristian Gonzalo Ángel Garviso, ingeniero civil industrial, domiciliado en El Almendral N° 305, La Serena; de don Mariano Alejandro Tabilo Díaz, trabajador, domiciliado en Los Nogales N° 316, La Serena; de don Raúl Antonio Valdivia Tapia, comerciante, domiciliado en El Laurel N° 327, La Serena; de doña Carmen Mónica Torres Madrid, ejecutiva bancaria, domiciliada en El Almendral N° 321, La Serena; de doña Luz Noemí Cisternas Ramírez, trabajadora, domiciliada en El Laurel N° 355,

WSHXOKMGMX

La Serena; de doña Patricia Alejandra Becerra Barrios, ingeniero comercial, domiciliada en El Laurel N° 332, La Serena; de doña María José Valderrama Chamorro, psicóloga, domiciliada en El Laurel N° 331, La Serena; de don José Luis Rojas Bustos, técnico en plantas metalúrgicas, domiciliado en El Laurel N° 371, La Serena; de doña Claudia Andrea Rojas Bustos, técnico en plantas metalúrgicas, domiciliada en El Laurel N° 367, La Serena; de don Decio Francesco Montroni Plazaola, arquitecto, domiciliado en El Almendral N° 316, La Serena; de don Jorge Roberto Álvarez Araya, ingeniero constructor, domiciliado en El Laurel N° 351, La Serena; de don Rodrigo Andrés Álvarez López, operador de maquinaria, domiciliado en El Almendral N° 288, La Serena; de don Roy Humberto Orozco Ortiz, médico, domiciliado en El Laurel N° 363, La Serena; de don Hugo Rodrigo Flores González, ingeniero en administración de empresas, domiciliado en El Laurel N° 300, La Serena; de don Juan Francisco Quintana Castro, administrador público, domiciliado en El Almendral N° 296, La Serena; de don Pablo César San Martín Yáñez, odontólogo, domiciliado en El Laurel N° 347, La Serena; de doña Yurigue Alejandra Soleman Cardemil, ingeniero comercial, domiciliado en El Laurel N° 312, La Serena; de don Luis Felipe Riveros Rodríguez, matrón, domiciliado en El Laurel N° 343, La Serena; de don Héctor Alejandro Bravo del Fierro, trabajador, domiciliado en Avenida Estadio N° 4813, La Serena, interponiendo demanda de indemnización de perjuicios solidariamente, en contra de Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A., sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por don Pedro Omar Salas Neira; en contra de don Pedro Omar Salas Neira, en su condición de constructor civil de las viviendas siniestradas; de don Francisco Mandiola Lara, arquitecto; y de don Raúl Cortés Cortés, ingeniero, todos domiciliados en Avenida Estadio N° 4823, La Serena, y/o en Avenida El Rosario N° 437, Peñuelas, Coquimbo, en base a lo siguiente.

Refiere que los actores adquirieron inmuebles en el Loteo Valle del Sol, Etapa IX, La Serena, a partir del mes de julio del año 2012, adoleciendo éstos de graves deficiencias en sus instalaciones domiciliarias de agua potable. En efecto, el proyecto inmobiliario aludido contó con factibilidad de dación de servicios sanitarios N° 52.071, de fecha 25 de agosto del año 2011, emitido por Aguas del Valle S.A. A su vez, la urbanización cuenta con certificado de instalación de agua potable y alcantarillado N° 163, de fecha 11 de junio de 2012.

WSHXOKMGMX

No obstante ello, la génesis de los graves problemas descritos se debe a que, conforme a lo dispuesto en el artículo 22 del Decreto Supremo del Ministerio de Obras Públicas N° 50 del año 2003, para obtener la autorización de conexión y empalme de agua, el solicitante debe presentar perentoriamente un original y dos copias de los proyectos definitivos de las instalaciones domiciliarias de agua potable y alcantarillado; aspecto que si bien se cumplió al acompañar el proyecto definitivo, éste difiere sustancialmente respecto al proyecto informativo de instalación domiciliaria de agua potable, archivado provisionalmente en la empresa Aguas del Valle, con anterioridad al inicio de las obras constructivas. Ello pues en el proyecto, las redes anteriores de agua potable fría y caliente se diseñaron y especificaron en cañería de cobre, sin perjuicio de lo cual el proyecto definitivo establece que dichas redes deben ser de tubería de PVC. Pero apartándose tanto del proyecto informativo como del proyecto definitivo, la demandada utilizó polipropileno como material constructivo de las tuberías, sin declarar en ninguno de los proyectos de instalación domiciliaria la utilización de dicho material.

En este sentido, argumenta que el cambio de materialidad en la instalación de las tuberías interiores se debió a criterios de economicidad, toda vez que la resistencia y durabilidad del cobre es mayor que la del PVC (poli cloruro de vinilo) y éste a su vez es más durable y resistente que una tubería de polipropileno; material finalmente fue escogido y omitido en los proyectos mencionados.

Al respecto recalca que el cambio de materialidad importó una grave irregularidad por parte de la demandada, toda vez que si bien en el proyecto definitivo puede haber variaciones al proyecto informativo, dichos cambios no pueden ser totales, sino que deben ser complementarios o menores, y siempre orientados a privilegiar el buen funcionamiento de la instalación domiciliaria de agua potable; circunstancia que no se verificó porque el polipropileno es un material muy inferior al cobre y al PVC. Al respecto hace presente que las roturas de tuberías se deben única y exclusivamente a la mala calidad de los materiales usados por la constructora mandatada por la inmobiliaria, y no a un problema de instalación de las mismas. Ello por cuanto las roturas se produjeron de manera uniforme en las líneas y no en las uniones, lo que da cuenta de un problema de fabricación en las partidas de tubería; problema que al haberse ya evidenciado en

WSHXOKMGMX

otros proyectos inmobiliarios comercializados por la demandada, hace inexcusable su negligencia contractual.

Las instalaciones domiciliarias de agua potable sufrieron un cambio de materialidad en el proyecto inmobiliario, causando a los actores graves perjuicios, a propósito de roturas de tuberías.

Así, con su actuar la constructora e inmobiliaria, como mandante y propietaria de la obra, no ha cumplido con la obligación consignada en el artículo 1826 del Código Civil, relativa a entregar la cosa vendida de acuerdo a lo convenido. En este sentido, el profesor Arturo Alessandri Rodríguez comenta que "La obligación del vendedor, según se ha dicho, comprende la de entregar la cosa en el lugar y tiempo convenidos, con todos sus frutos y accesorios y ciñéndose estrictamente a lo pactado. Aparte del hecho mismo de la entrega, esa obligación comprende varias otras que, en conjunto, forma la obligación de entregar. Desde que todas ellas constituyen la obligación de entregar y desde que el artículo 1826, al conceder esas acciones, no distingue en qué casos proceden, limitándose a decir que si el vendedor retarda la entrega al comprador podrá ejercerla, es obvio decidir que la violación de cualquiera de ellas lo autoriza para pedir la resolución del contrato o su cumplimiento con indemnización de perjuicios.

Por otra parte, el artículo 1489 del Código Civil dispone que en todo contrato bilateral va subentendida la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Como lo pactado puede referirse, y efectivamente se refiere, tanto al hecho de entregar la cosa vendida, como a la obligación de entregarla en el lugar y tiempo debidos, de entregar los frutos y accesorios, y de entregarla en la forma convenida, es claro que la infracción de cualesquiera de estos convenios coloca al comprador en situación de usar esos derechos.

Si el vendedor no entrega la cosa en el lugar y en la época debidos, o entrega otra diversa de la que se vendió, si no la entrega en la forma pactada o si no entrega sus frutos y accesorios, el comprador está en su perfecto derecho para pedir el cumplimiento exacto del contrato o su resolución, con indemnización de perjuicios. Así lo entendían también los jurisconsultos romanos que daban estas acciones al comprador, tanto cuanto el vendedor dejaba de entregar la cosa misma como cuando dejaba de entregar sus accesorios o frutos". (Arturo Alessandri Rodríguez, De la compraventa o de la promesa de venta, Editorial Jurídica de Chile, 2003, pág. 779).

WSHXOKMGMX

En suma, recalca que la cosa debe entregarse ciñéndose estrictamente a lo pactado. En el caso de autos, además de ofrecerse una vivienda de construcción sólida, se comprometió que las instalaciones domiciliarias de agua potable serían de una materialidad tal que permitiesen que tanto las redes de agua fría como caliente funcionasen adecuadamente bajo una presión de servicio dada; aspecto que no se verificó y que redundó en diversos eventos de roturas de tuberías.

Por otra parte, refiere que si bien la empresa realizó la entrega legal de los inmuebles singularizados, no ha entregado ni legal ni materialmente las instalaciones sanitarias de forma óptima. Con ello –alega- se ha incumplido lo pactado pues es básico que las instalaciones sanitarias de un inmueble sean las adecuadas, al tratarse de un aspecto determinante en la formación del consentimiento en este tipo de contratos.

A propósito, el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones contiene un alcance amplio que se aplica a la especie: "El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sean durante su ejecución o después de terminada".

Más adelante se señala que "respecto a la responsabilidad por daños y perjuicios a que se refiere este artículo, las personas jurídicas serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como arquitecto, ingeniero constructor o constructor civil, los que deberán individualizarse en el respectivo permiso de construcción".

Finalmente dispone que "Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en los plazos que se señalan a continuación: 2.- En el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones". Plazo que en este caso se contará desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.

Así las cosas, explica que la responsabilidad contractual consiste en el deber de indemnizar los perjuicios causados por el incumplimiento de una obligación contractual. En el caso específico de la compraventa, ambas partes se obligan recíprocamente, gravándose una en beneficio de la otra, y en cuanto al contenido o extensión de dicha obligación, ésta comprende no solo la obligación de entrega

WSHXOKMGMX

legal, sino además la entrega material, en los términos y condiciones que se hubieren pactado.

En efecto, la inmobiliaria estaba obligada a entregar la instalación domiciliaria de agua potable en condiciones de no sufrir roturas permanentes; infraestructuras que fueron aceptadas por los compradores y que forman parte de los términos y condiciones del contrato de compraventa de inmueble nuevo.

El consentimiento formado abarca todas y cada una de las instalaciones sanitarias óptimas de las viviendas, éste es el contenido de la voluntad manifestada a través del contrato de compraventa; estipulaciones que se constituyen sobre el objeto de la obligación, y que se encuentran cumplidas por una de las partes.

Así, la responsabilidad contractual requiere la concurrencia de una serie de requisitos: 1) la existencia de una obligación contractual; 2) la inejecución de la conducta comprometida, la que se manifiesta en la ausencia de cumplimiento y, aún más, en la negativa injustificada a cumplir las obligaciones contraídas; 3) el reproche subjetivo u objetivo al infractor; 4) el daño; y, 5) la relación causal.

Ahora, si bien el consentimiento debe prestarse mediante el otorgamiento de escritura pública, la ley civil no priva de efectos, entre las partes, a otros pactos o convenciones que complementen, modifiquen o adicionen las estipulaciones contenidas en instrumento público. Así, los artículos 1707 y 1711 admiten la existencia de otros medios probatorios que alteren o precisen las obligaciones consentidas. En el caso de autos, las partes acordaron celebrar un contrato de compraventa, incluyendo entre las obligaciones del vendedor la de entregar la cosa, con ciertas condiciones; términos en los cuales la compradora consintió. Si bien dichas obligaciones no se encuentran expresamente señaladas en la escritura de compraventa, emanan de la naturaleza de la obligación, pertenecen al deber esencial de entregar la cosa y, aún más, fueron parte de lo ofertado por la vendedora.

En suma, recalca que las obligaciones demandadas forman parte de las estipulaciones pactadas, toda vez que nadie adquiriría una vivienda cuyas instalaciones sanitarias son deficitarias y sufren roturas en forma permanente.

Sabiendo que las partes tienen la obligación de pagar el precio y entregar la cosa en los términos y condiciones acordadas, solo cabe precisar que la compradora cumplió íntegra y oportunamente con sus obligaciones; en cambio la vendedora no ha cumplido, no se ha allanado a cumplir, e incluso ha negado dar cumplimiento a sus obligaciones, limitándose a realizar arreglos parche.

WSHXOKMGMX

En materia de responsabilidad contractual, el artículo 1547 del Código Civil establece una presunción de culpa que deriva de la inejecución de la conducta debida. En este evento, y tratándose de una obligación de dar, la empresa deberá responder de culpa leve.

En consecuencia, el actuar de la demandada no solo corresponde a una grave negligencia, sino que ha existido la intención positiva de incumplir su obligación; debiendo responder de acuerdo a lo previsto en los artículos 44, 1547 y 1558 del Código Civil, esto es, de todos los perjuicios que fueron consecuencia inmediata o directa del incumplimiento.

Por otro lado, sostiene que los perjuicios ocasionados a su parte derivan del no actuar de la inmobiliaria demandada; omisión dolosa, voluntaria, libre y consiente en que la contraria no ha querido ejecutar las obras de instalaciones domiciliarias de agua potable, con la materialidad y las especificaciones que requerían para su funcionamiento adecuado. Con ello se ha privado a los actores del goce de un legítimo interés tutelado por el Derecho.

En suma recalca que, atendido que el cumplimiento de la empresa demandada ha sido imperfecto, a su parte le asiste el derecho a exigir que la cosa se entregue en los términos convenidos, y se le indemnicen los perjuicios sufridos por el incumplimiento gravemente culposo e incluso doloso de la contraria.

A continuación sostiene que el daño emergente, en el caso de autos, resulta de la inejecución de las obras referidas a las instalaciones domiciliarias de agua potable con tuberías de cobre; material que da certeza en cuanto a la durabilidad y resistencia necesaria de las mismas. Su reposición que incluye obras preliminares, instalaciones, reposición de radier y de tabiquería, como asimismo de revestimientos interiores y exteriores, y la reinstalación de servicios domiciliarios de agua potable en cada una de las viviendas, se avalúa en $11.601.838.- por cada una de ellas -29 inmuebles- lo que en dinero asciende a $336.453.302.- o la suma que el tribunal determine de acuerdo al mérito del proceso.

Agrega que fruto de la inejecución gravemente culposa de la contraria, los valores de las viviendas se han visto substancialmente reducidos, puesto que la mayoría de ellas han sufrido roturas de cañerías que han generado situaciones desagradables, cuyas reparaciones parche han durado dos semanas.

En efecto, dada la cosmética intervención del servicio de post venta, los demandantes Raúl Valdivia, Luis Viveros, Luz Cisternas, Roy Orozco, Juan

WSHXOKMGMX

Quintana, Yurigue Soleman, Juan Estay, Mónica Torres, y Claudio Torres, sufrieron un evento de rotura de tuberías con las consiguientes consecuencias adversas, y con la inutilización de sus casas por más de diez días.

Por su parte, los demandantes Pablo San Martín, Jorge Álvarez, Hugo Flores, Jorge Durán, Decio Montroni, Héctor Bravo y Héctor Cantillanes, han tenido dos o más eventos de rotura de tuberías con las consiguientes consecuencias adversas, y con la inutilización de sus casas por más de diez días.

Al respecto precisa que el mercado inmobiliario es altamente sensible, por lo que el valor actual y futuro de las viviendas se ha visto gravemente afectado por la inejecución de las obras adecuadas de instalaciones domiciliarias de agua potable; plusvalía que se ha perdido por el actuar negligente o malicioso de la contraria. Desvalorización que se avalúa en $75.000.000.- ello a razón de veinticinco eventos sufridos en dieciséis viviendas de los actores, considerando un monto estándar de $3.000.000.- por evento, o la suma que el tribunal determine de acuerdo a derecho.

Esta injusta situación ha generado perjuicios a los actores que no se limitan solo a los materiales, sino que ha impactado en su interioridad al sentirse gravemente vejados, maltratados y humillados; padecimientos efectivos que les han generado daño moral avaluado en $290.000.000.- es decir $10.000.000.- por cada demandante, o la suma que el tribunal determine conforme a Derecho.

Entonces, explica que la cuantía total de los perjuicios asciende a la suma total de $701.436.057.- según el siguiente resumen:

1.- Daño emergente: $336.453.302.

2.- Perjuicios adicionales (artículo 54 C, Ley 19.496: $75.000.000.

3.- Daño moral: $290.000.000.

Por tanto de acuerdo a lo expuesto, y previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda de indemnización de perjuicios en juicio sumario, en contra de Inversiones Alagoas S.A., –ya individualizada- condenándole a pagar a su parte la suma de $701.436.057.- (setecientos un millones cuatrocientos treinta y seis mil cincuenta y siete pesos) más reajustes, según el alza que experimente el IPC, desde la presentación del libelo, hasta el pago efectivo de la indemnización, más intereses y costas.

Con fecha 06 de junio de 2017 se acogió a tramitación la demanda en juicio sumario.

WSHXOKMGMX

Con fecha 11 de julio de 2017 se citó a las partes a audiencia de contestación y conciliación. Asimismo, se tuvo a la actora por desistida de la demanda respecto de don Raúl Cortés Cortés.

Con fecha 17 de agosto de 2017 se tuvo por notificados personalmente del libelo de autos, a los demandados, en la secretaría del tribunal.

Con fecha 23 de agosto de 2017 se llevó a efecto la diligencia de comparendo decretado, con la sola asistencia del abogado de los codemandados.

En primer lugar, Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A., procedió a contestar el libelo mediante minuta escrita, relatando que los actores adquirieron casas en que la inmobiliaria fue la propietaria primera vendedora, como lo llama el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Esta figura ocurre cuando los adquirentes de las casas no mandan a construir directamente a una empresa constructoras sus casas, sino que es una inmobiliaria las que las manda a construir por su cuenta y, una vez terminadas y recepcionadas por la Dirección de Obras Municipales, la citada empresa las comercializa, es decir, las vende a terceros.

De lo anterior surge que existen dos contratos diferenciados, a saber: 1) Un contrato de confección de obra material pactado entre la empresa constructora y la inmobiliaria, regulado por el artículo 1996 y siguientes del Código Civil, cuyo objeto exclusivo es la construcción de las casas; y, 2) un contrato compraventa por el cual la inmobiliaria -que ya ha mandado a construir las casas y que se encuentran habilitadas para ser vendidas a terceros- vende cada una de estos inmuebles en forma separada.

De esta forma, en el primer contrato solo le es posible accionar a la inmobiliaria en contra de la constructora por el no cumplimiento en las cláusulas del convenio, porque, por ejemplo, hubo una infracción a las especificaciones técnicas acordadas por parte del constructor al haberse cambiado las cañerías de las instalaciones de un material a otro, alegando cambio de materialidad. Esto porque solo ellas son partes en el convenio.

Ahora bien, en el segundo convenio solo pueden accionar los compradores por incumplimiento contractual del vendedor; concediéndoles la ley, además, otra acción en el artículo 18 y siguientes de la Ley General de Urbanismo y Construcción, que en este caso se considera extracontractual por ser de responsabilidad objetiva estricta.

WSHXOKMGMX

Así los hechos, los actores nada pueden demandar de la empresa constructora, pues no fueron partes del contrato de confección de obra material (contrato de construcción). Tampoco pueden accionar en contra de la vendedora de sus casas –inmobiliaria- porque la obligación referida al cambio de materialidad de las cañerías no es parte del contrato de compraventa.

Luego argumenta que la causa de pedir del libelo, esto es, el fundamento inmediato del derecho deducido en juicio por los actores, reside en que la Inmobiliaria Alagoas S.A., habría incumplido una obligación del contrato de compraventa en virtud del cual los demandantes adquirieron sus respectivas viviendas.

En efecto, en la demanda se señala que su parte habría "cambiado la materialidad" de las instalaciones de agua (aguas frías y calientes) de sus respectivas casas, esto es, habría cambiado la obligación contraída. Lo que no es así.

Pues bien, alega que los actores están demandando obligaciones que no les conciernen porque no comparecieron en el contrato de confección de obra material. Convenio en el cual la constructora y la inmobiliaria pactaron las especificaciones técnicas de las redes de agua potable. Entonces, los demandantes están vinculados jurídicamente sólo con la inmobiliaria, en virtud del contrato de "compraventa de una casa ya construida" junto con el inmueble en que ésta se encuentra edificada.

En el contrato de confección de obra material, las partes fijaron las obligaciones recíprocas a cumplir, esto es, el precio a pagar por la inmobiliaria por la construcción de la obra; y por la constructora, las especificaciones técnicas de la edificación que debía ejecutar. Los demandantes solo aparecieron posteriormente, cuando las casas ya estaban construidas. Luego la obligación de colocar o no un material determinado u otro, no es relativo a ellos, sino a las partes que suscribieron el contrato de confección de obra material.

Ahora bien, dentro del desarrollo de ejecución del contrato de confección, tanto el constructor como la inmobiliaria pactaron y modificaron las especificaciones técnicas relativas a las instalaciones de la red de agua potable y alcantarillado de las obras; siempre que se cumpliera con las normas vigentes.

Respecto de estas instalaciones, precisa que interviene fuertemente la Dirección de Obras Municipales, y otras, las cuales controlan en detalle no sólo los aspectos constructivos, sino que el cumplimiento estricto de las normas establecidas

WSHXOKMGMX

sobre el particular; dentro de las cuales se encuentran las instalaciones especializadas, que deben estar no solo autorizadas por la autoridades respectivas en cuanto al trabajo y condiciones técnicas, sino también los materiales empleados en su ejecución, los que deben ser autorizados.

En cuanto a las redes e instalaciones de agua potable y alcantarillado, esta fiscalización la ejecuta la empresa concesionaria de la Cuarta Región que es Aguas del Valle, conforme a la normativa contenida en el D.S. 50 del año 2003 del Ministerio de Obras Públicas. Por esta razón, ninguna obra es autorizada por el DOM si no contiene, respecto de las redes de agua potable y alcantarillado, el denominado certificado de dotación de agua potable y de alcantarillado que otorga Aguas del Valle S.A. Documento que da garantía de que el trabajo de instalación está bien ejecutado y que el material usado cumple a cabalidad con la normativa de construcción.

Al comenzarse la obra, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Urbanismo y Construcciones y el D.S. 47 de 1992 del MINVU, se debe obtener un permiso de edificación en la DOM. Al respecto destaca que si hay acuerdo entre la constructora y la mandante, esto es, la inmobiliaria que ordena la ejecución de esta obras, es perfectamente lícito anunciar unos materiales al obtener el permiso de edificación; y posteriormente, cambiarlos de acuerdo a las circunstancias constructivas que se estimen más pertinentes entre las partes contratantes, siempre que los materiales a emplear sean de aquellos admitidos por la norma chilena al efecto.

Así, recalca que el cambio de materiales en nuestro país está permitido, y tiene su respaldo legal en el D.S. 50 del año 2003 del MOP, y en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Por esta razón, la Circular Ord. N° 0356 DDU 319, de fecha 17 de agosto de 2016, del Jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, superior jerárquico de las Direcciones de Obras de la Municipalidades de Chile en el aspecto técnico de las mismas, explica que "la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) autoriza en su artículo 5.2.8 las variaciones de materiales a utilizar en las instalaciones. Esta disposición por su parte acepta variaciones a las instalaciones siempre que se soliciten conjuntamente con la recepción municipal (DOM.) en base a las cuales se verificará la recepción".

WSHXOKMGMX

La resolución aprobatoria de las variaciones de materiales se podrá emitir en forma simultánea con el certificado de recepción municipal, archivándose ambos documentos junto a los planos actualizados, en el respectivo expediente que queda a la vista del público en general en las oficinas de la Dirección de Obras Municipales de que se trate. Por esto, las variaciones que se pudieron consultar entre las partes contratantes (empresa constructora y la inmobiliaria) respecto de las casas construidas, cumplieron con la norma chilena de edificación sin que se haya omitido requisito legal alguno. Ello pues, de otra forma, se habría denegado la certificación de Aguas del Valle y no se habrían recepcionado las obras.

Así, el argumento esgrimido por los actores para fundar su demanda, relativo a que accionan porque se habría incumplido por la inmobiliaria la obligación de colocar en las cañerías material de cobre, haciéndolo de PPR, resulta improcedente. Ello porque jamás entre ellos y la inmobiliaria demandada se pactó obligación alguna de este orden. La materialidad empleada no les concierne al estar estas obligaciones circunscritas en el contrato de obra material.

En consecuencia, si ha quedado claro que a los actores no les asiste ninguna acción que emane del contrato de confección de obra material o de construcción, por no haber ellos comparecido en aquél, menos pueden reclamar un incumplimiento contractual por haber cambiado la inmobiliaria la materialidad de las especificaciones técnicas. Lo anterior pues las especificaciones técnicas son propias de la construcción y no de la compraventa del inmueble que es posterior, y que constituye un contrato separado del de construcción.

En efecto las especificaciones técnicas definitivas de cada casa se encuentran en el archivo de la respectiva Dirección de Obras Municipales, junto con los planos respectivos, a disposición de los interesados cuando la casa obtiene su recepción municipal. El artículo 18 inciso 8° de la Ley de Urbanismo y Construcciones así lo dispone; siendo una disposición de publicidad especial contemplada en la ley para favorecer a los que compran casas ya construidas. Pues bien, los que van a comprar una casa deben consultar en esta oficina para conocer a cabalidad los materiales empleados en la edificación de ésta, con cuya información pueden decidir si comprar o no la misma. Lo anterior toda vez que allí quedan establecidas, entre otras materias, las especificaciones y la materialidad de la red de agua potable.

WSHXOKMGMX

Por tanto, si los actores las hubieran leído, habrían encontrado que las redes de agua potable fría y caliente de las casas que se les vendían, eran de un material llamado PPR y que nada se les cambió al respecto.

En este contexto explica que cuando se compra una casa ya construida al primer propietario vendedor (inmobiliaria) no se pacta con ella las especificaciones, sobre todo cuando ésta se vende llave en mano. Lo anterior porque aquellas ya han sido determinadas en el contrato previo de confección de obra material.

Entonces, dado que quien compra una casa terminada puede averiguar previamente las especificaciones del inmueble en el archivo de la DOM, evidente es que el consumidor puede abstenerse de comprar si no le agrada el material del tendido de agua potable.

En suma, recalca que en la construcción del Loteo Valle del Sol se usaron los mejores materiales existentes en el mercado.

En efecto, el PPR es un material equivalente y aún de mejores características que el PVC; ampliamente utilizado en la construcción de casas y edificaciones en nuestro país y sobre todo en La Serena y Coquimbo, dada la dureza de las aguas extraídas del Rio Elqui. Hecho que produce incrustaciones al interior de las cañerías de cobre y que termina por inutilizarlas a los pocos años.

Las ventajas constructivas de las cañerías y juntas de PPR, material de superiores características constructivas al cobre o aleaciones de éste, están detalladas y aceptadas por resolución de la Superintendencia de Servicios Sanitarios; razón por la cual las tuberías para instalaciones de polipropileno se comercializan con éxito por las cadenas ligadas a la construcción de nuestro país. Sobre este punto, precisa que el PPR usado fue certificado según la Norma Chilena NCh 3151/1 Of. 2008, en cuanto a Sistemas de Tuberías para instalaciones de agua fría y caliente Polipropileno, por CESMEC S.A., Centro de Estudios, Medición y Certificación de Calidad; organismo utilizado por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, para certificar la calidad de los productos de construcción.

Entonces, sólo cuando un material revisado logra pasar este control de calidad, la Superintendencia de Servicios Sanitarios lo incluye dentro de la nómina de materiales autorizados para ser utilizados en instalaciones domiciliarias de agua potable. Así, la resolución que incluyó el PPR dentro de los materiales autorizados, de fecha 19 de abril de 2007, se halla suscrita por la Superintendenta de Servicios Sanitarios, doña Magaly Espinoza Sarria, y está dirigida a las autoridades

WSHXOKMGMX

pertinentes que controlan la colocación de estos materiales en los inmuebles que se construyen en todo el país.

Agrega que la instalación que se efectuó de estas redes al construirse las casas de los actores, respetó el D.S. 50/2002 del MOP, que específicamente en su artículo 6° expresa que "El diseño y construcciones de las instalaciones domiciliarias de agua potable y alcantarillado y los materiales componentes, artefactos, equipos y sistemas utilizados en las instalaciones domiciliarias de los inmuebles, deberá cumplir con las Normas Chilenas Oficiales correspondientes. A falta de éstas, se aplicará la normativa o especificación técnica extranjera, o bien, las especificaciones técnicas que fije la Superintendencia de Servicios Sanitarios, en adelante "la Superintendencia", por resolución fundada. Para estos efectos dicha Superintendencia mantendrá un listado actualizado de los materiales y componentes que se puedan utilizar en instalaciones domiciliarias de agua potable y alcantarillado".

De esta forma, siendo el fundamento de pedir de la demanda la transgresión a una obligación contractual de la compraventa, como lo sería -a juicio de los actores- el cambio de materialidad de las redes de agua potable, no cabe sino concluir que al no corresponder esta obligación al contrato de compraventa, sino al convenio de confección de obra material, solo procede rechazar el libelo.

Ahora bien –recalca- de los veintinueve demandantes, solo dieciséis dicen haber sufrido una falla en su red de agua. En consecuencia, constituyendo lo afirmado en la demanda una verdadera confesión en juicio, solo dieciséis de los actores han sufrido algún tipo de defecto en las instalaciones; por lo que los restantes trece no han sufrido daño alguno.

En suma, de las cincuenta y un casas vendidas en esta etapa, sólo habrían sufrido algún defecto en la red de agua dieciséis de ellas; por tanto treinta y cinco inmuebles no han sufrido ningún defecto en la red de agua.

Sin perjuicio de ello, no es efectivo que se hayan presentado defectos en dieciséis casas, por cuanto solo se han visto afectadas catorce de ellas.

En resumen no han sufrido defecto alguno treinta y siete de las cincuenta y un casas vendidas de la etapa en referencia.

En consecuencia, alega que tendrá que rechazarse la demanda inmediatamente respecto de quince de los actores, por no haber sufrido jamás daño alguno, ellos son: 1) Djalma Osvaldo Olivares Milla; 2) Gonzalo Iván Carvajal

WSHXOKMGMX

Araya; 3) Raúl Alfonso Quintanilla Gallardo; 4) Raúl Patricio Aguirre Sarria; 5) Renato Alberto Fernández Maya; 6) Janis Marko Boniche Castillo; 7) Cristian Gonzalo Ángel Garviso; 8) Mariano Alejandro Tabilo Díaz; 9) Patricia Alejandra Becerra Barrios; 10) María José Valderrama Chamorro; 11) José Luis Rojas Bustos; 12) Claudia Andrea Rojas Bustos; 13) Rodrigo Andrés Álvarez López; 14) Luis Felipe Viveros Rodríguez; y, 15) Roy Humberto Orozco Ortiz.

Refiere que, al parecer, la razón por la cual los actores precitados demandaron, sin haber presentado daño alguno, se debe a que esperan que se condene a su parte a cumplir la obligación demandada -inexistente para con ellos- de cambiar la materialidad de las instalaciones o tuberías sanitarias de PPR a cobre; y que en cada caso, al estar incumplida esta supuesta obligación, se ordene el cambio de materialidad en cada una de las veintinueve casas, tuvieran o no daños de PPR a cobre. Sin embargo –recalca- esta condena es imposible pues la referida especificación técnica cambiada o sustituida, no forma parte del contrato de compraventa.

De esta forma, la petición de los actores queda reducida a la obligación de reparar supuestos daños ocasionados a sólo catorce de los actores, quienes habrían sufrido defectos o fallas de materiales en las instalaciones de la red de agua potable fría o caliente, dado que fueron reparados oportunamente por su parte; razón por la que a su respecto nada hay que indemnizar. Dicha reparación fue efectuada a solicitud y con la anuencia de cada uno de los propietarios, por lo que no se explica por qué demandan.

Así, habiéndose circunscrito la cantidad de actores que tienen acción para demandar por supuestos daños, corresponde analizar cuál es el antecedente qué hace procedente el libelo por los catorce propietarios que registraron defectos. Para lo anterior señala que, siguiendo a don Enrique Barros Bourie, en materia de defectos y ruina de edificios conviven dos tipos de responsabilidades: la extracontractual y la contractual.

Así, el Código Civil hace aplicable en materia extracontractual la regla de responsabilidad establecida a propósito del contrato de confección de obra material, del artículo 2324 en relación al artículo 2003 regla N° 3. Por otra parte, el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ha establecido un régimen general sobre la materia, que no distingue entre ambos estatutos de responsabilidad; debiendo entenderse que se refiere indistintamente a las relaciones

WSHXOKMGMX

contractuales y las extracontractuales. En otras palabras, tanto la ruina de un edificio como los defectos menores, están sometidos a ambos estatutos de responsabilidad, con las salvedades que se expondrán.

En efecto, el autor menciona que la norma contenida en el artículo 18 de la ley precitada es atingente a cualquier defecto del edificio; a diferencia de las normas del Código Civil, que sólo tienen en cuenta la ruina total del edificio para su aplicación.

En consecuencia, es en el artículo 18 aludido donde se debe buscar la responsabilidad que le correspondería a la inmobiliaria Alagoas, que el autor denomina responsabilidad objetiva estricta; responsabilidad que a todas luces es extracontractual. Así las cosas, no es determinante la conducta del primer propietario vendedor en el defecto producido, sino que responde de lo construido o edificado a la luz de un estándar de calidad esperada por el público. De manera que, si la construcción contiene un posible vicio de este tipo, se es responsable no por una conducta indebida del constructor, sino porque debe reparar los defectos que se produzcan a la luz de la calidad esperada. Esta es la responsabilidad que debieron demandar los actores y no la contractual.

El vicio en la responsabilidad extracontractual objetiva estricta, es el que hace al primer propietario vendedor responsable de reparar los daños. La sola existencia de un defecto en el resultado de una actividad permite dar por establecida la responsabilidad, con independencia de la existencia de un acto negligente o no. Basta acreditar la existencia de un defecto para que haya lugar a la responsabilidad objetiva y estricta del primer vendedor; responsabilidad de la inmobiliaria que, considerando lo expuesto, resulta evidente por los desperfectos constatados.

Sin embargo, el mismo autor ya citado, dice que no parece ser de interés del legislador hacer cargo al primer propietario vendedor cualquier tipo de riesgo asociado a su actividad, sino sólo aquellos atribuibles a su esfera de control. Agrega que la Ley de Urbanismo y Construcciones no persigue imponer una responsabilidad por todo riesgo, sino simplemente impone una responsabilidad por defectos que sean atribuibles a su propio hecho. De modo que la fuerza mayor debiera ser excusa suficiente como causa de exclusión de responsabilidad, de acreditarse que ésta medió en la comisión de la falla que provocó el defecto.

WSHXOKMGMX

En este sentido argumenta que su parte, como primer propietario vendedor, contrató a los mejores profesionales de la Región de Coquimbo para edificar el Loteo Valle del Sol, Etapa IX. Sobre este punto recalca que, habiendo actuado con la mayor diligencia, las obras de instalación no pudieron resistir en algunas de las casas de esta etapa (catorce de las cincuenta y un casas construidas). Hecho de la naturaleza absolutamente ajeno a la voluntad de la inmobiliaria, como fue el terremoto de magnitud 8.4 (Mw) y tsunami ocurrido el 16 de septiembre de 2015 a las 19:54 horas. En este contexto, sostiene que el artículo 45 del Código Civil se refiere precisamente a la fuerza mayor como el imprevisto a que no es posible resistir, como lo es un terremoto; acontecimiento trascendente que no es posible prever.

En consecuencia, concluye que procede absolver o exculpar a la Inmobiliaria Alagoas, dado que habiendo puesto ésta todo su empeño en realizar el mejor trabajo posible y cumplir con la normativa chilena en cuanto a la calidad de los productos empleados en la construcción y ejecución de las obras, los catorce actores aludidos soportaron daños de poca consideración que se explican por la ocurrencia del sismo de la magnitud de 8.4 (Mw) que el día 16 de septiembre de 2015 afectó la ciudad.

Al respecto enfatiza que, al haberse detectado los desperfectos después de la fecha de ocurrencia del terremoto aludido, evidente es que las fallas del material de la red de agua potable son atribuibles sólo a este fenómeno. También, a contrario sensu, destaca que antes del terremoto sólo se denunciaron tres eventos menores por parte de propietarios; todos los cuales fueron solucionados de inmediato.

En subsidio de lo argumentado en cuanto a la exclusión de responsabilidad, alega la exposición imprudente de los actores a recibir un daño. En efecto, de los veintinueve demandantes, veinticinco de ellos han efectuado ampliaciones en sus casas que presentaron fallas, removiendo el radier de éstas o ampliando sus instalaciones de agua potable fría y caliente; ampliaciones que se empezaron a ejecutar tan pronto adquirieron sus inmuebles.

De los veinticinco actores que efectuaron ampliaciones en sus casas, solo dos de ellos obtuvieron el permiso municipal de la Dirección de Obras para efectuar estos trabajos. Los restantes veintitrés no habrían obtenido permiso alguno, contraviniendo la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y entregando

WSHXOKMGMX

la ejecución de las faenas a personas no idóneas que intervinieron las instalaciones de red de agua fría y caliente originales.

Pues bien, cada intervención significa que la ingeniería desarrollada en el proyecto original fue alterada y modificada, lo que conlleva un grave peligro de fallas posteriores sobre todo por no cálculo de la presión de agua, como en el hecho acaeció. Lo anterior adicionado al terremoto aludido, coadyuvó significativamente a la ocurrencia de los eventos defectuosos.

A mayor abundamiento, la conducta de los actores que no obtuvieron permiso municipal constituye un acto imprudente al intervenir instalaciones calculadas por un ingeniero, para entregárselas a maestros que carecen de los conocimientos suficientes para recalcular el desempeño de las cañerías de distribución de agua y ejecutar una obra que posteriormente no presente problemas, por ejemplo de filtraciones.

Entonces el que así actuó se puso en el caso del artículo 2330 del Código Civil, que dispone que en el evento improbable de otorgarse alguna indemnización por daño a alguno de ellos, ésta estará sujeta a reducción si se ha expuesto imprudentemente a sufrir dicho daño por medio de la conducta denunciada.

En subsidio de lo alegado, solicita tener presente la reducción prudencial de la eventual e improbable indemnización que se pudiere conceder a los actores por los eventos denunciados.

Enseguida indica que la inmobiliaria demandada, conocedora del tipo de responsabilidad objetiva y estricta que le afecta, tiene un servicio de posventa oportuno y rápido, que ha atendido de inmediato todos los detalles y fallas que se han producido; sin poner en entre dicho incluso la ocurrencia del terremoto antes citado.

Por ello saben que solo catorce de los veintinueve actores sufrieron algún tipo de falla. De estos catorce eventos, ocho casas presentaron un solo evento leve solucionado en horas; tres presentaron dos eventos también de poca envergadura; y finalmente sólo tres de ellos presentaron tres o cuatro eventos también de poca consideración en el tiempo, que se repararon en uno o dos días.

De las catorce casas afectadas, en solo once de ellas estos eventos se presentaron después de ocurrido el terremoto del 16 de septiembre de 2015; mientras que en otros inmuebles algunos de los eventos sucedieron antes de esa fecha.

WSHXOKMGMX

Al respecto recalca que todos los eventos fueron de poca monta o detalles, y todas las casas afectadas fueron reparadas a cabalidad con cambio de las cañerías que filtraban, cambio de pisos de cerámico, etc., todo con cargo al servicio de post venta. En conclusión, todas las casas quedaron como nuevas al finalizar las reparaciones. Incluso en los casos que las filtraciones produjeron escape o pérdida de agua, la inmobiliaria pagó o restituyó lo pagado a cada uno de los afectados, en razón del sobreconsumo ante la Empresa Aguas del Valle.

De esta manera, habiéndoseles ya reparado los daños que presentaron en su oportunidad, ninguna nueva indemnización le podría ser concedida a los actores. Ello por cuanto si se condenara a su parte a pagar otra indemnización por el mismo hecho, se estaría incurriendo en cúmulo de indemnizaciones; cuestión que ni la doctrina ni la jurisprudencia aceptan como procedente.

Al respecto hace presente que ninguno de los ocupantes de las casas afectadas tuvo que dejar temporalmente su inmueble mientras se ejecutaban las reparaciones. Ello pues, tratándose de trabajos menores, se ejecutaron con los propietarios en su interior y durante las horas de luz solar; por lo que resulta del todo abusivo e improcedente demandar el pago de costos por haber tenido que cambiar de residencia en razón de los trabajos ejecutados.

Finalmente aduce que los veintinueve demandantes, sin distinguir entre los que presentaron o no defectos, han demandado por la desvalorización de sus propiedades debido a supuestos eventos sufridos. Situación que no es efectiva, en primer lugar, porque quince de los veintinueve demandantes no presentaron daño alguno; y segundo, porque consta de la realidad comercial del mercado inmobiliario de La Serena, que los inmuebles vendidos de esta etapa han beneficiado a sus adquirentes originales con una plusvalía constante desde la fecha de adquisición hasta ahora.

En este sentido, da como ejemplo el caso de la venta de dos casas del Loteo Valle del Sol, Etapa IX, que han dejado grandes ganancias, lo que no habría ocurrido de estar afectados los inmuebles con los vicios descritos, a saber: 1) la casa ubicada en calle El Laurel N° 363, fue vendida en el mes de noviembre de 2014 en la cantidad de 3.735 UF; 2) y la casa ubicada en calle El Almendral N° 296, fue vendida en julio de 2014 en 3.378 UF. Ambas fueron compradas a la inmobiliaria en la suma de 2.550 UF, es decir, los vendedores se beneficiaron con

WSHXOKMGMX

una ganancia de 1.158 y 828 UF respectivamente. Por tanto, recalca no advertir de dónde resulta la desvalorización alegada en el libelo.

Por otro lado, para establecer los eventos presentados en la demanda, indica que los individualizará por la cantidad de eventos presentados, fecha de los mismos, costos de reparación y estado de la vivienda desde la fecha de su reparación total hasta la presentación del libelo, a saber:

I.- Personas que no han presentado ningún evento o daño, y que sin embargo figuran como demandantes de daños:

1.- Patricio Andrés Olivares Araya, domiciliado en El Laurel N° 340, La Serena.

2.- Gonzalo Iván Carvajal Araya, domiciliado en El Laurel N° 339, La Serena.

3.- Raúl Alfonso Quintanilla Gallardo, domiciliado en Los Robles N° 304, La Serena.

4.- Raúl Patricio Aguirre Sarria, domiciliado en Avenida Estadio N° 4833, La Serena.

5.- Renato Alberto Fernández Maya, domiciliado en El Amendral N° 324, La Serena.

6.- Janis Marko Boniche Castillo, domiciliado en Estadio N° 4817, La Serena.

7.- Cristian Gonzalo Ángel Garvizo, domiciliado en El Almendral N° 305, La Serena.

8.- Mariano Alejandro Tabilo Díaz, domiciliado en Los Nogales N° 316, La Serena.

9.- Patricia Alejandra Becerra Barrios, domiciliada en El Laurel N° 332, La Serena.

10.- María José Valderrama Chamorro, domiciliada en El Laurel N° 331, La Serena.

11.- José Luis Rojas Bustos, domiciliado en El Laurel N° 371, La Serena.

12.-Claudia Andrea Rojas Bustos, domiciliada en Laurel N° 367, La Serena.

13.- Rodrigo Andres Álvarez López, domiciliado El Almendral N° 288, La Serena.

14.- Luis Felipe Viveros Rodríguez, domiciliado en El Laurel N° 343, La Serena.

WSHXOKMGMX

15.- Roy Humberto Orozco Ortiz, domiciliado en El Laurel N° 363, La Serena.

II.- Personas que han presentado un solo evento que fue reparado oportunamente por la inmobiliaria y que sin embargo figuran como demandantes de daños.

1.- Luz Cisternas Ramírez, domiciliada en El Laurel N° 355, La Serena, presentó el 28 de noviembre de 2016, un único evento de filtración que se reparó por el servicio post venta contratado por la inmobiliaria en Constructora Defa Ltda., a un costo de $101.626.- que incluyó el detalle de $28.442.- más $31.515.- y se pagó a la interesada sobreconsumo de agua por $41.669. Desde entonces la red de agua funciona normalmente.

2.- Yurigue Soleman Cardemil, domiciliada en El Almendral N° 312, La Serena, presentó el 13 de enero de 2017, un único evento de filtración que se reparó por el servicio de post venta contratado por la inmobiliaria en Constructora Defa Ltda., a un costo de $491.024.- que incluyó el detalle de $70.000.- servicio de detector de fugas de $25.997.- radier cocina; $23.900.- reparación filtración; $146.680.- reposición cerámico cocina; $87.872.- pintura fachada completa; y se pagó a la interesada sobreconsumo de agua potable por $136.575.

3.- Juan Eduardo Estay Sierra, domiciliado en Pasaje Los Nogales N° 324, La Serena, presentó el 14 de febrero de 2017, un único evento de filtración que se reparó por el servicio post venta contratado por la inmobiliaria en Constructora Defa Ltda., a un costo de $206.697.- que incluyó el detalle de $9.651.- por tabique escala; $23.900.- reparación filtración; $33.617.- reparación muro tabique; $66.394.- cola papel mural; y se pagó al interesado sobreconsumo de agua por $73.135. Desde entonces la red de agua funciona normalmente.

4.- Carmen Mónica Torres Madrid, domiciliada en calle El Almendral N° 321, La Serena, presentó el 16 de marzo de 2017, un único evento de filtración que se reparó por el servicio de post venta contratado por la inmobiliaria en Constructora Defa Ltda., a un costo de $658.334.- que incluyó el detalle de $19.127.- de pica muro; $20.100.- se repara filtración; $10.415.- se repara perforación muro; $70.000.- servicio detector de fuga; $19.129.- se rompe radier y porcelanato cocina; $23.900.- se repara filtración; $32.318.- se repara radier y repone cerámico; $263.347.- se cambia mueble de cocina completo; y se pagó a la

WSHXOKMGMX

interesada sobreconsumo de agua por $200.000. Desde entonces la red de agua funciona normalmente.

5.- Claudio Torres Castro, domiciliado en calle El Almendral N° 320, La Serena, presentó el 20 de abril 2017, un único evento de filtración que se reparó por el servicio de post venta contratado por la inmobiliaria en Constructora Defa Ltda., a un costo de $132.024.- que incluyó el detalle de $87.272.- se pinta fachada completa $9.651.- se rompe muro tabique; $23.900.- se repara filtración; $11.201.- se repara muro tabique. Desde entonces la red de agua funciona normalmente.

6.- Pablo San Martin Yáñez, domiciliado en calle El Laurel N° 347, La Serena, presentó el 07 de marzo de 2017, un único evento de filtración que se reparó por el servicio de posventa contratado por la inmobiliaria en Constructora Defa Ltda., a un costo de $133.562.- que incluyó el detalle de $9.651.- se rompe muro tabique escala; $23.900.- se repara filtración; $33.617.- se repara muro tabique y retira papel mural; $66.394.- se coloca papel mural. Desde entonces la red de agua funciona normalmente.

7.- Rodrigo Andrés Álvarez López, domiciliado en calle El Almendral N° 288, La Serena, presentó el 30 de noviembre de 2016, un único evento de filtración que se reparó por el servicio de post venta contratado por la inmobiliaria en Constructora Defa Ltda., a un costo de $425.299.- que incluyó $70.00.- se solicita servicio detector de fugas; $25.997.- se rompe radier cocina; $23.900.- se repara filtración; $146.680.- se repara radier y repone cerámico en cocina; $87.872.- pintura fachada; $70.850.- pago desayuno, almuerzo y cena. Desde entonces la red de agua funciona normalmente.

8.- Juan Francisco Quintana, domiciliado en calle El Almendral 296, La Serena, presentó el 30 de julio de 2015, un único evento de filtración que se reparó por el servicio de post venta contratado por la inmobiliaria en Constructora Defa Ltda., a un costo de $100.550.- que incluyó $9.651.- se rompe muro tabique escala; $23.900.- se repara filtración; $25.697.- se saca papel mural parte escala; $41.302.- se instala papel mural escala. Desde entonces la red de agua funciona normalmente.

III.- Personas que presentaron dos eventos que fueron solucionados por la inmobiliaria, y que sin embargo figuran como demandantes de daños:

WSHXOKMGMX

1.- Héctor Alejandro Bravo Del Fierro, domiciliado en Avenida Estadio N° 4813, La Serena, presentó el 17 de junio y el 19 de octubre de 2016, dos eventos de filtración que fueron reparados por el servicio de post venta contratado por la inmobiliaria en Constructora Defa Ltda., a un costo de $290.690.- que incluyó $70.000.- se solicita servicio detector de fugas; $19.127.- se rompe radier y porcelanato cocina; $23.900.- se repara filtración; $32.318.- se repara radier y repone cerámico; $70.000.- se solicita servicio detector de fugas; $19.127.- se rompe radier y pocelanato cocina; $23.900.- se repara filtración; $32.318.- se repara radier y rompe cerámico. Desde entonces la red de agua funciona normalmente.

2.-Jorge Durán Martínez, domiciliado en calle El Almendral N° 309, La Serena, presentó el 20 de junio de 2013 y el 24 de febrero de 2017, dos eventos de filtración que fueron reparados por el servicio de post venta contratado por la inmobiliaria en Constructora Defa Ltda., a un costo de $278.907.- que incluyó $9.651.- se rompe muro tabique escala; $23.900.- se repara filtración; $33.617.- se repara muro tabique y retira papel mural; $66.394.- se coloca papel mural; $70.000.- se solicita servicio detector de fuga; $19.127.- se rompe radier y porcelanato cocina; $23.900.- se repara filtración; $32.318.- más $145.345.- se repara radier y repone cerámico. Desde entonces la red de agua funciona normalmente.

3.- Hugo Rodrigo Flores González, domiciliado en calle El Almendral N° 300, La Serena, presentó el 26 de noviembre de 2012 y el 20 de marzo de 2017, dos eventos de filtración que se repararon por el servicio de post venta contratado por la inmobiliaria en Constructora Defa Ltda., a un costo de $406.355.- que incluyó $70.000.- solicita servicio detector de fugas; $25.997.- se rompe redier cocina completa; 23.900.- se repara filtración; $146.680.- se repara radier y repone cerámico en cocina completa; $70.000.- solicita servicio detector de fuga; $19.127.- se rompe radier sector específico; $23.900.- se repara filtración; $26.751.- se repara radier y repone porcelananto. Desde entonces la red de agua funciona normalmente.

IV.- Personas que han presentado tres o más eventos que fueron reparados oportunamente por la demandada y que sin embargo figuran como demandantes de daños.

1.- Decio Francesco Montroni Plazaola, domiciliado en calle El Almendral N° 316, La Serena, presentó el 08 y 26 de julio de 2016, y el 29 de diciembre

WSHXOKMGMX

de 2016, tres eventos de filtración que fueron reparados por el servicio post venta contratado por la inmobiliaria en Constructora Defa Ltda., a un costo de $424.252.- que incluyó $9.651.- se rompe muro tabique; $23.900.- se repara filtración; $33.617.- se repara muro tabique y retira papel mural; $66.394.- se coloca papel mural; $70.000.- se solicita servicio detector de fugas; $19.127.- se rompe radier y porcelanato cocina; $23.900.- se repara filtración; $32.318.- se repara radier y repone cerámico; $70.000.- se solicita detector de fugas; $19.157.- se pica radier y porcelanato; $23.900.- se repara filtración; $32.318.- se repara radier y repone porcelanato. Desde entonces la red de agua funciona normalmente.

2.- Jorge Roberto Álvarez Araya, domiciliado en calle El Laurel N° 351, La Serena, presentó el 16 de noviembre de 2015, el 26 de enero, el 22 de marzo, y el 02 de septiembre de 2016, cuatro eventos de filtración que fueron reparados por el servicio de post venta contratado por la inmobiliaria en Constructora Defa Ltda., a un costo de $691.664.- que incluyó $9.651.- se rompe muro tabique; $23.900.- se repara filtración; $25.697.- se repara murió tabique y se saca papel mural y recorre muro; $41.302.- se repone papel mural; $19.127.- se rompe radier y porcelanato; $23.900.- se repara filtración; $28.829.- se repara radier y repone porcelananto; $97.000.- sobre consumo agua potable; $70.000.- se solicita servicio detector de fugas; $19.127.- se rompe radier y porcelanato; $23.900.- se repara filtración; $28.879.- se repara radier y repone porcelananto; $70.000.- se solicita servicio detector de fugas; $19.127.- se rompe radier y porcelanato; $23.900.- se repara filtración; $28.879.- se repara radier y repone porcelanato; y se pagó al interesado sobreconsumo de agua por $138.446. Desde entonces la red de agua funciona normalmente.

3.- Héctor Hugo Cantillanes Vega, domiciliado en pasaje Los Nogales N° 320, La Serena, presentó el 19 de noviembre de 2013, el 27 de noviembre de 2015, el 29 de diciembre de 2015, y el 04 de marzo de 2016, cuatro eventos de filtración que se repararon por el servicio de post venta contratado por la inmobiliaria en Constructora Defa Ltda., a un costo de $609.597.- que incluyó $70.000 por detección de fuga; $19.127.- rompimiento radier y porcelanato cocina; $23.900.- reparación filtración; $32.318 colocación radier y porcelanato; $70.000.- por servicio de detección de fugas; $19.127.- se rompe radier y porcelanato cocina; $23.900.- por reparación de filtración; $32.318.- repara radier y coloca porcelanato; $70.000.- servicio de detección de fugas; $19.127.- se rompe radier y porcelanato

WSHXOKMGMX

cocina; $23.900.- reparación filtración; $32.318.- se repara radier y coloca porcelanato; $9.651.- se rompe muro tabique escala; $23.900.- se repara filtración; $33.617.- se repara muro y retira papel mural; $66.394.- colocación papel mural; y se pagó al interesado sobreconsumo de agua por $40.000. Desde entonces la red de agua funciona normalmente.

Así, concluye que no hubo más afectados por filtraciones; y cuando los hubo, bastó que se notificara por cualquier medio a la inmobiliaria, para que ésta respondiera en todos los casos. En suma, todos los eventos se hallan reparados desde la fecha que se señala en el listado, y no se ha presentado con posterioridad ningún otro.

Luego alega que los actores, en la creencia de haberse burlado por la inmobiliaria la supuesta obligación de cambio de materialidad de las redes de agua -que según ellos se regiría por las obligaciones del contrato de compraventa- han demandado las siguientes partidas:

a) Por el incumplimiento de la "obligación contractual" de poner cañerías de cobre, colocando en su reemplazo cañerías de PPR, y los gastos en que incurrirían por el referido cambio al tener que romper radier, colocar cañerías de cobre y obras pertinentes en cada una de sus casas, la suma de $11.601.838.- por lo que siendo veintinueve los actores, demandan en total la suma de $336.453.302.

b) Por la desvalorización sufrida por sus viviendas, sin determinar la cosa dañada ni la víctima del daño, la cantidad de $75.000.000. Es decir, los actores demandan no en razón de cada casa de determinada persona que habría presentado un daño, sino en razón del número general de eventos que -según ellos- serían veinticinco ocurridos en diferentes inmuebles que no especifican. Lo anterior pues estiman que cada uno de los dieciséis eventos que demandan sin especificarlos o determinarlos, tiene un valor de $3.000.000. En suma, no se determina ni el sujeto afectado, ni el inmueble relacionado con aquél donde se habría producido el daño, ni en qué consiste la desvalorización que se les produciría.

c) Por daño moral la suma de $10.000.000.- para cada uno de los actores, sin distinción de que hayan recibido daño o no; solamente porque la inejecución de la obligación contractual de hacer la red de cañerías de cobre, al hacerlas de PPR, les habría ocasionado humillaciones y padecimientos que avalúan en $290.000.000.

En primer lugar, indica que la determinación de la materialidad de las especificaciones técnicas es una obligación propia del contrato de confección de

WSHXOKMGMX

obra material pactado entre la empresa constructora y la inmobiliaria; contrato en el cual los actores no fueron parte. En razón de ello –entonces- lo allí pactado les es enteramente ajeno, y carecen de acción al respecto.

En subsidio, en el evento de estimarse que existe responsabilidad extracontractual, en los términos del artículo 18 de la Ley de Urbanismo y Construcciones -que es la que afecta al primer propietario vendedor- tampoco sería procedente reparación alguna. Lo anterior por cuanto se debe aplicar a este respecto una causal de exclusión de responsabilidad, como lo fue el terremoto de 2015.

En subsidio de lo antes alegado, señala que tampoco procedería el pago de daño por evento sufrido, porque la totalidad de los perjuicios registrados con ocasión de los desperfectos, fueron reparados de inmediato.

Es decir, los actores demandaron pese a que las fallas fueron reparadas total e íntegramente. En consecuencia, conceder indemnización por eventos ya reparados sería incurrir en el denominado cúmulo de indemnizaciones, lo que repudia la ley, la doctrina y la jurisprudencia.

Finalmente, y también en subsidio de los argumentos antes expuestos, y ante el evento improbable de fijarse algún tipo de indemnización, solicita que a los actores que intervinieron la construcción y sus instalaciones efectuando ampliaciones no autorizadas, se les debería rebajar la indemnización a un mínimo prudencial por haberse expuesto imprudentemente al daño.

A continuación manifiesta que, al ser errada la acción intentada, también es improcedente pago alguno por concepto de indemnización. En efecto, las indemnizaciones solicitadas fueron por "incumplimiento de una obligación contractual" de cambio de materialidad de cobre a PPR, según la estimación errónea de la causa de pedir. Es así que, si se rechaza esta acción, debe también rechazarse consecuencialmente toda indemnización fundada en una acción judicial errónea.

En subsidio, de considerarse que a la demandada le afecta una responsabilidad extracontractual objetiva y directa, sostiene que tampoco le asistiría el derecho a los actores de percibir nada por desvalorización por los eventos producidos. Ello porque los mismos fueron en su mayoría ocasionados por un terremoto, que es una causal de exclusión de responsabilidad; debiendo considerarse que aún en este caso la inmobiliaria concurrió a reparar todos y cada uno de los

WSHXOKMGMX

eventos producidos de inmediato, quedando los inmuebles como nuevos en cuanto a su habitabilidad.

En subsidio, y también para el evento de aceptarse la responsabilidad objetiva estricta del artículo 18 de la Ley de Urbanismo y Construcción, que es la que afecta al primer propietario vendedor, los actores deberían acreditar la desvalorización. A este respecto, los actores tampoco podrán acreditar desvalorización alguna, porque no ha habido desvalorización en las casas vendidas; aún más, las únicas dos ventas que propietarios que adquirieron de la inmobiliaria -y que las vendieron con posterioridad- han obtenido grandes beneficios.

Por otro lado, sostiene que para conceder una indemnización por daño moral, debe haber una infracción a una obligación contractual. Si no la hay, la obligación supuestamente infringida no existe, pues los actores son parte del contrato de compraventa, y no del contrato de confección de obra material.

En subsidio, de considerarse que a la demandada le afecta una responsabilidad extracontractual objetiva y directa, tampoco le asistiría el derecho a los actores de percibir nada por desvalorización por los eventos producidos que fueron en su mayoría ocasionados por un terremoto, que es una causal de exclusión de responsabilidad.

En subsidio, y para el evento de fijarse algún tipo de indemnización, argumenta que el daño moral no existe toda vez que los mismos fueron reparados de inmediato y en su totalidad.

En subsidio de lo anterior, y en el evento de otorgarse indemnización por daño moral a los actores que intervinieron las instalaciones, efectuando ampliaciones no autorizadas, solicita que se rebaje ésta por exposición imprudente al daño.

Por tanto, solicita tener por contestada la demanda, rechazándola en todas sus partes por ser errónea la acción que la sustenta en cuanto a su causa de pedir, dado que se sustenta en una supuesta obligación incumplida por la demandada, de haber cambiado la materialidad de las cañerías de la red de agua de cobre a PPR de las casas que adquirieron. En subsidio, solicita declarar que la única responsabilidad que puede afectar a la inmobiliaria es la responsabilidad extracontractual, objetiva y estricta, contemplada en el artículo 18 de la Ley de Urbanismo y Construcciones. En subsidio, solicita declarar que tampoco procede el pago de indemnización alguna por los eventos sufridos por los actores, porque la totalidad de los daños registrados con ocasión de éstos fueron reparados de

WSHXOKMGMX

inmediato por la demandada. Como consecuencia de lo anterior, declarar que tampoco es procedente indemnización alguna solicitada por desvalorización y daño moral. En subsidio, y para el improbable evento de concederse algún tipo de indemnización en todos o alguno de los puntos demandados, solicita que ésta sea sujeta a reducción, por haber el actor introducido intervenciones a la red de agua potable con modificaciones e intervenciones por ampliación del inmueble sin autorización de la Dirección de Obras Municipales.

Que enseguida procedió a contestar la demanda don Pedro Salas Neira, oponiendo en primer lugar la excepción de prescripción de la acción entablada en base a lo siguiente.

Sostiene que el 18 de la Ley de Urbanismo y Construcciones otorga un plazo de prescripción de cinco años para ejercer las acciones relativas a fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones. La misma disposición expresa que los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección Municipal.

Así, encontrándose las fallas denunciadas en las instalaciones de la red de agua potable, corresponden de lleno a aquellas situaciones mencionadas en el N° 2 del artículo 18 de la ley precitada. A mayor abundamiento, señala que al notificarse el libelo a su parte, conforme a lo dispuesto en los artículos 2518 y 2503 del Código Civil, se interrumpió civilmente el plazo de la prescripción aludida; pero ésta interrupción no tuvo el efecto de detener la prescripción, toda vez que el término de cinco años ya había operado a esa fecha.

En subsidio, contestó el libelo en los mismos términos que la Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A.

Por último, procedió a contestar la demanda don Francisco Mandiola Lara, señalando que los actores carecen de acción para demandar a la empresa constructora porque no fueron parte del contrato de confección de obra material. Tampoco pueden dirigirse en contra de la inmobiliaria, porque la obligación de cambio de materialidad de las cañerías de la red de agua, no es parte del contrato de compraventa.

En suma, argumenta que la acción esgrimida queda sin respaldo tanto legal como contractual.

El artículo. 17 de la General de Urbanismo y Construcciones preceptúa que los distintos profesionales, y en este caso los arquitectos, son responsables por sus

WSHXOKMGMX

acciones u omisiones en el ámbito de sus respectivas competencias. Por su parte, el artículo 1.2.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, repite la especialidad por la cual responde cada profesional, en especial los arquitectos. Por otro lado, el artículo 18 inciso 2° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, nuevamente señala que "El arquitecto que realice el proyecto de arquitectura será responsable de cumplir con todas las normas legales y reglamentarias aplicables a dicho proyecto y por los errores en que haya incurrido en el ejercicio de sus funciones, si de éstos se han derivado daños o perjuicios". Esta misma norma está confirmada en el artículo 1.2.3 inciso 1° de la ordenanza antes nombrada.

En lo que no queda cubierta la responsabilidad de los profesionales por las disposiciones comentadas anteriormente, ésta se rige por la regla del artículo 2003 del Código Civil, y por las reglas del mandato en razón del artículo 2118 del mismo cuerpo legal.

Al respecto comenta que don Enrique Barros Bourie, en su obra "Tratado de Responsabilidad Extracontractual", señala que la responsabilidad que afecta al arquitecto o proyectista, depende si han cometido errores o no en su proyecto, y si de este error se han derivado daños o perjuicios. En efecto, precisa que la responsabilidad que afecta a los arquitectos es "de resultado" en el ámbito contractual; y en el extracontractual, basta el error para dar por establecida la culpa. En otras palabras si bien el fundamento de la responsabilidad de los profesionales es la negligencia, según las reglas generales la existencia de un error que se muestre en un vicio de construcción o diseño es un indicio que se ha actuado con culpa, configurándose una presunción de responsabilidad.

Ahora bien –sostiene- resulta claro que los actores no accionan por ningún vicio o error de sus casas en lo referido al diseño de las mismas -que es el ámbito de competencia que tiene un profesional arquitecto- ya que la acción de autos se circunscribe al supuesto cambio de materialidad que se habría efectuado exclusivamente de la red de agua potable fría y caliente. Es decir, no aparece ningún hecho que sea fundamento de sus "posibles daños" y que estén relacionados con algún defecto del diseño de sus casas donde corresponda participación del Sr. Mandiola.

En otros términos, la responsabilidad del arquitecto y demás profesionales solo surge, como lo expresa el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y

WSHXOKMGMX

Construcciones, cuando existan acciones u omisiones referidas a su ámbito de competencia, que son las que señala el artículo 18 de la misma ley; esto es, el cumplimiento de todas las normas legales y reglamentarias aplicables a dicho proyecto, y además, de los errores en que haya incurrido respecto del ejercicio de sus funciones, si de éstos se han derivado daños.

Entonces, el arquitecto no responde de la misma forma que el propietario primer vendedor, cuya responsabilidad es objetiva estricta, esto es, responde por el solo hecho de haber daños. Por el contrario, el arquitecto responde solo en los casos señalados.

Además, no es solidariamente responsable con el propietario primer vendedor por los daños que pudiera haber ocasionado éste, pues la solidaridad no está establecida ni en la ley ni en el contrato.

Por tanto, si conforme a la versión de los actores no se le puso un material en su red de agua potable sino otro, esta supuesta falta de cumplimiento de la compraventa de sus casas, no corresponde al proyecto de diseño que le incumba al profesional arquitecto sino a un ingeniero proyectista de esta especialidad. En consecuencia, la demanda no debió ser jamás dirigida en contra del Sr. Mandiola.

En subsidio, contestó el libelo en los mismos términos que la Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A.

El tribunal, tuvo por contestada la demanda. Acto seguido, se llamó a las partes a conciliación, la que no se produjo.

Que por resolución de fecha 22 de enero de 2018, se declaró la nulidad del comparendo antes transcrito.

Que con fecha 03 de julio de 2018, la Iltma. Corte de Apelaciones de La Serena revocó la resolución que data del 22 de enero del 2018, resolviendo no hacer lugar al incidente de nulidad promovido por la actora y debiéndose continuar con el procedimiento.

Que con fecha 11 de julio de 2018 se ordenó acumular al presente juicio la causa C-1239-2017 "Alfaro con Inmobiliaria Alagoas", seguida ante el Tercer Juzgado de Letras de Coquimbo.

En efecto, con fecha 26 de mayo de 2017, comparece doña Rocío Araya Aguilera, abogada, domiciliada en calle Colón N° 352, Oficina N° 413, La Serena, en representación de doña Maricel Cristina Alfaro Cuello, funcionaria pública, domiciliada en calle El Almendral, N° 304, Loteo Valle Del Sol, Etapa

WSHXOKMGMX

Nueve, La Serena, interponiendo demanda de indemnización de daños y perjuicios de conformidad con lo previsto en el artículo 18 y siguientes del Decreto Nº 458 que Aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, en contra de Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A., persona jurídica del giro de su denominación, representada por don Pedro Omar Salas Neira, ambos domiciliados en calle Miramar N° 4871, Jardines de Peñuelas, Coquimbo, en base a lo siguiente.

Relata que durante el mes de enero de 2011, doña Maricel Alfaro tomó conocimiento de la venta de viviendas del proyecto inmobiliario Valles del Sol, Etapa IX, construido y comercializado por Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A.

Así, luego de interiorizarse sobre el proyecto, de las características de las viviendas, su ubicación, entorno y considerando que la empresa aseguraba también un alto estándar de calidad en sus construcciones, con fecha 20 de abril de 2011 la actora se interesó en la adquisición de una vivienda; suscribiendo la correspondiente promesa de de compraventa respecto del sitio y casa 9 manzana 1 del conjunto habitacional construido en el inmueble ubicado en Avenida El Santo Lote A, sin número, La Serena, y pagando la suma de $500.000.

En diciembre de 2011 doña Maricel visitó la obra, específicamente la casa piloto del conjunto habitacional, en compañía del vendedor don Juan Menjibas, a fin de conocer el desarrollo del mismo. Posteriormente, con fecha 11 de julio del año 2012, la demandante suscribió la escritura de compraventa con Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A., ante la Notaria de Coquimbo servida por don Mariano Torrealba Ziliani, adquiriendo el inmueble ubicado en Calle El Almendral, Nº 304, Loteo Valle del Sol, Etapa Nueve, La Serena, cuya inscripción rola a fojas 7.174, número 5.046 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2012.

Así las cosas, con fecha 14 de julio de 2012, la demandante se mudó junto a su familia a la vivienda recién adquirida sin observar, en ese momento, desperfectos estructurales. Sin embargo, advirtiendo signos evidentes de humedad en una de las paredes de la cocina, en febrero de 2017, decidió comunicarse con el servicio de post venta de la inmobiliaria, a fin de que personal dependiente de la empresa concurriera al inmueble y procediera a detectar la falla que producía la humedad.

En estas circunstancias, el día 10 de febrero de 2017, un gásfiter enviado por la empresa procedió a revisar la pared de la cocina, descartando la posibilidad

WSHXOKMGMX

de que el calefont de la vivienda provocara la humedad. De esta forma, el mismo día por la tarde, concurrió a la vivienda otro trabajador de la inmobiliaria, detectando de inmediato una fuga de agua en el sector de la cocina, específicamente debajo del lavaplatos. Habiendo observado y detectado las fallas en las instalaciones de las cañerías de agua potable de la propiedad, la empresa inició la reparación de las mismas el día 13 de febrero de 2017; dando termino a las labores el 16 de febrero del mismo año. No obstante lo anterior -alega- las filtraciones de agua persisten hasta la fecha, generándose nuevas filtraciones de agua detectada debajo del calefont; las cuales provocaron deterioro por humedad en el sobrecimiento y base del muro exterior de la vivienda en el tramo correspondiente de la cocina, presentándose en forma de aflorescencia y descascaramiento de la pintura y de la capa de estuco bajo ésta; y además en el muro exterior de la cocina, el pavimento cerámico de la logia presenta señales de humedad tipo aflorescencia en las líneas de fragüe.

En suma, argumenta que las filtraciones de agua, que a la fecha se mantienen, obedecen a defectos en las instalaciones de agua potable que, al ser tratados o reparados por la empresa demandada, no permiten que el inmueble quede exento de estos defectos. Problemas que debieron advertirse y subsanarse al momento de la construcción de la vivienda.

Adicionalmente, y a pesar de las reparaciones posteriores efectuadas, sostiene que las filtraciones de agua y la consiguiente humedad, persisten; defectos de las instalaciones y reparaciones que la sociedad demandada, dada su actividad comercial y experiencia, debió haber solucionado mediante la ejecución de trabajos y uso de materias primas e insumos que garanticen el debido uso de la vivienda y sus instalaciones. Más aun considerando que se trata de un inmueble destinado a la habitación, y que por tanto requiere estándares de calidad que lo hagan compatible con su destino.

Al respecto agrega que, luego de las intervenciones efectuadas por personal de la inmobiliaria, surgieron nuevos defectos que causan evidentes y considerables daños al inmueble.

Enseguida indica que el artículo 18 incisos primero, noveno y undécimo del Decreto que Aprueba la Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, prescribe que “El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en

WSHXOKMGMX

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". El inciso 9° dispone que "Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en los plazos que se señalan a continuación: 1. En el plazo de diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble. 2. En el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones. 3. En el plazo de tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras. Mientras que el inciso final establece que: "Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del señalado en el número 3, que se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo".

Por su parte, el artículo 19 de la citada ley prescribe que "Las causas a que dieren lugar las acciones a que se refiere el artículo anterior, se tramitarán conforme con las reglas del procedimiento sumario establecido en el Título XI del Libro III del Código de Procedimiento Civil". Asimismo el artículo 1.2.3 del Decreto Supremo N° 47 del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo de 1992, establece 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".

En cuanto a la responsabilidad del propietario primer vendedor y la concepción amplia de fallas, errores o defectos en la construcción, la Corte Suprema en causa Rol N° 3551-2013, de fecha 24 de octubre de 2013, resolvió: "Décimo Cuarto: Que en 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

WSHXOKMGMX

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 cuarto dispone: "Las personas jurídicas serán solidariamente responsables con el profesional competente que actué por ellas como proyectista o constructor respecto de los señalados daños y perjuicios…". "Décimo Quinto: Que la citada norma impone responsabilidad al propietario primer vendedor de un inmueble, en términos tales que habiendo el perjudicado optado por el ejercicio de dicha acción y habiéndose acreditado por éste el daño sufrido y la relación de causa a efecto entre el perjuicio sufrido y la falla o defecto de la construcción, es procedente disponer su pago, estableciendo un régimen de responsabilidad objetiva, "frente al perjudicado principal responsable es el propietario "primer vendedor" de una construcción, que responde por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada. Se trata de una responsabilidad objetiva, aunque presupone la prueba de la falla o defecto de construcción y la existencia del perjuicio". (Hernán Corral Talciani. Lecciones de Responsabilidad Civil Extracontractual. Editorial Jurídica de Chile, 2004, pág. 268); "Décimo Sexto: Que de lo expuesto se concluye que el propietario primer vendedor está vinculado pasivamente a todos los daños y perjuicios, cualquiera sea su causa u origen, que deriven de la edificación de la cual fue su dueño y primer vendedor. Esta obligación a la deuda, de la cual no puede desprenderse, hace que la obligación adquiera el carácter de solidaria con el proyectista y con el constructor, lo que se ve reforzado con el hecho de otorgar acción de reembolso al constructor primer vendedor, y con lo que dispone el inciso cuarto del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones".

En la misma línea argumentativa, en cuanto a la interpretación amplia del concepto de errores o defectos de la construcción, la Corte Suprema en Causa Rol N° 7260-2012, de fecha 08 de octubre de 2013, pronunció: "Décimo Sexto: Que de las disposiciones legales mencionadas se puede precisar que propietario es toda, "persona natural o jurídica que declara, ante la Dirección de Obras Municipales o ante el servicio público que corresponda, ser titular del dominio del predio al que se refiere la actuación requerida" y más precisamente, en su carácter de propietario primer vendedor, el "titular del dominio del inmueble en que se ejecutó una obra y que realiza, a cualquier título, después de su recepción

WSHXOKMGMX

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 legalmente, según se ha dicho, "será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada", como, además, está obligado a "incluir en la escritura pública de compraventa, una nómina que contenga la individualización de los proyectistas y constructores a quienes pueda asistir responsabilidad". "Décimo Séptimo: Que de lo expuesto en los basamentos que anteceden es posible concluir que el propietario 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. Es así que son de su cargo las fallas procedentes del incorrecto actuar profesional del proyectista y de las obligaciones impuestas al constructor por la legislación especial y general, relativas a la ejecución de la construcción y urbanización, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y que tengan su origen en el uso de materiales o insumos defectuosos. 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".

Entonces –concluye- se desprende de la normativa aplicable y de la interpretación de la Excelentísima Corte Suprema, que los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, constituyen un estatuto especial de responsabilidad civil, que atribuye responsabilidad sin culpa al propietario vendedor primario como sujeto calificado respondiendo de "todo daño y perjuicio proveniente de las fallas o defectos de una construcción". Ello atendido a que es la misma ley la que declara como deudor único de los daños y perjuicios al propietario primer vendedor, imputándole todas las imperfecciones de la construcción. Por tanto el vocablo "todos" es amplio, y abarca los distintos tipos de menoscabos o errores; lo cual se hace más evidente al reparar que la ley otorga

WSHXOKMGMX

a la empresa constructora una acción de reembolso para recuperar los pagos frente a proveedores, fabricantes, subcontratistas, en orden a restablecer su patrimonio.

A continuación, sobre el daño emergente, manifiesta que los defectos de instalaciones de cañerías que han provocado las persistentes filtraciones de agua por el subsuelo y muros del inmueble, obligan no solo a reparar las fugas existentes, sino también a subsanar los restantes daños ocasionados por ello. Labores que importan reparar las pinturas, estucos, muros afectados, colocar cerámicas, etc. Adicionalmente, las actuales fallas hacen indispensable revisar todas las instalaciones de agua y cañerías del inmueble, a fin de impedir que se sigan produciendo; lo que genera la necesidad de efectuar diversos gastos en la revisión de tales instalaciones y, la necesaria reparación. En razón de ello solicita la suma de $7.000.000.- por concepto de daño emergente.

Sobre el daño moral, indica que éste se ha materializado en la incomodidad, perturbación y alteración emocional que ha experimentado la actora, al no poder contar con un inmueble en las condiciones de habitabilidad normales; y sin que se encuentren reparados todos los defectos, pese a los años transcurridos desde su compra. Específicamente –explica- la demandante y su familia ha sufrido la imposibilidad de un descanso adecuado al llegar a una propiedad que, a cuatro años de su adquisición, presentó defectos y que la obligó a interponer una demanda para obtener su reparación.

A mayor abundamiento, doña Maricel Alfaro Cuello ha presentado angustia, estrés e irritabilidad, lo cual ha afectado su desempeño profesional y calidad de vida; degradando de esta manera sus actividades privadas y sociales, legítimamente realizadas en el espacio que adquirió con el propósito de contar con un lugar ameno donde vivir. La aflicción psicológica de la demandante deriva del sufrimiento propio y de ver a su familia expuesta a condiciones de vida inadecuadas que reducen su bienestar. En este contexto, hace presente que el acceso a la vivienda propia constituye un anhelo esencial de toda persona, a efectos de poseer un lugar en el cual desarrollar la vida personal y familiar.

Así, recalca que las fallas en la construcción del inmueble, y las diversas actividades destinadas a su reparación, le han obligado a soportar diversas incomodidades y molestias; existiendo antecedentes suficientes para apreciar dichas afecciones, más allá de suponer fundadamente el evidente sentir de frustración y enojo por las expectativas no verificadas Lo que importa una afectación a la

WSHXOKMGMX

tranquilidad psíquica de quienes viven en el recinto. De lo anterior se advierte la existencia del daño moral, así como la relación de causalidad que exige la ley entre el incumplimiento y el menoscabo y los efectos para la vida de la demandante y su familia. Por tanto, solicita la suma de $5.000.000.- por concepto de daño extrapatrimonial.

Luego alega que los perjuicios que presenta la propiedad, sumado a que varias viviendas del mismo sector y de la misma empresa presentan idénticos problemas, provoca una natural pérdida del valor comercial del bien raíz; importando una desvalorización aproximada de $3.000.000.

Por tanto, previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda de indemnización de daños y perjuicios de conformidad a la Ley de Urbanismo y Construcciones, en juicio sumario, en contra de Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A., y en definitiva condenarla a pagar a su parte la suma de $15.000.000.- o la que el tribunal estime en Derecho, más intereses y reajustes legales entre la fecha de la sentencia condenatoria y el pago efectivo de las sumas a que se condena, más costas.

Que con fecha 05 de junio de 2017 se dio curso a la demanda en juicio sumario, citándose a las partes al comparendo de estilo.

Con fecha 31 de agosto de 2017 se notificó personalmente el libelo a la demandada.

Con fecha 06 de septiembre de 2017 se llevó a efecto la diligencia de comparendo decretado, con la asistencia de ambas partes.

En primer lugar la demandante procedió a ratificar el libelo de autos, solicitando sea acogido en la forma pedida, con costas.

Enseguida la inmobiliaria contestó la demandada oponiendo la excepción de prescripción sustentada en lo siguiente.

Alega que el artículo 18 N° 2 de la Ley de Urbanismo y Construcciones otorga un plazo de prescripción de cinco años para ejercer las acciones correspondientes, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones. La misma disposición expresa que los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección Municipal, para el caso de las fallas o defectos de los elementos constructivos de las instalaciones.

WSHXOKMGMX

En efecto, los desperfectos que denuncia la actora se encuentran, según su propia versión, en las instalaciones de la red de agua potable fría y caliente; en consecuencia corresponden de lleno a aquellas situaciones mencionadas en el N° 2 de prescripción contempladas en el artículo 18 de la ley precitada.

Así, habiendo transcurrido desde la recepción definitiva de la obra por el DOM de la Municipalidad de La Serena, efectuada el 21 de junio de 2012, hasta la fecha de notificación del libelo de autos, en exceso el término de cinco años, solicita acoger la excepción de prescripción opuesta.

En subsidio, indica que en la fijación de las instalaciones interviene fuertemente la autoridad municipal, y otras, las cuales controlan en detalle no sólo los aspectos constructivos, sino también el cumplimiento estricto de las normas establecidas sobre el particular; dentro de las cuales se encuentran las instalaciones especializadas, que deben estar autorizadas en cuanto al trabajo y condiciones técnicas, y los materiales empleados en su ejecución, admitiéndose solamente materiales autorizados.

En cuanto a la fiscalización de las redes e instalaciones de agua potable y alcantarillado, explica que ésta es ejecutada por Aguas del Valle, conforme a la normativa contenida en el D.S. 50 del año 2003 del Ministerio de Obras Públicas. Por esta razón, ninguna obra es autorizada por el DOM si no contiene, respecto de las redes de agua potable y alcantarillado, el denominado Certificado de Dotación de Agua Potable y de Alcantarillado que otorga la concesionaria aludida; documento que garantiza que el trabajo de instalación esté bien ejecutado y que el material empleado en el mismo cumpla a cabalidad con la normativa chilena de construcción.

En efecto, al comenzarse la obra se debe obtener un permiso de edificación en la DOM, que se encuentra reglado por la Ley de Urbanismo y Construcciones, y reglamentado por el D.S. 47 de 1992 del MINVU. Al respecto destaca que si hay acuerdo entre la constructora y inmobiliaria que ordena la ejecución de las obras, es perfectamente lícito anunciar unos materiales al obtener el permiso de edificación dicho; y posteriormente cambiarlos de acuerdo a las circunstancias constructivas que se estimen más pertinentes entre las partes contratantes, siempre que los materiales a emplear sean de aquellos admitidos por la norma chilena al efecto.

WSHXOKMGMX

En este sentido, explica que el cambio de materiales en nuestro país está permitido, y tiene su respaldo legal en el D.S. 50 del año 2003 del MOP, y en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Por esta razón, la Circular Ord. N° 0356 DDU 319, de fecha 17 de agosto de 2016 del Jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, organismo rector de la construcción en Chile y superior jerárquico de las Direcciones de Obras de la Municipalidades de Chile en el aspecto técnico de las misma, explica que "la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) autoriza en su artículo 5.2.8 las variaciones de materiales a utilizar en las instalaciones. Esta disposición por su parte acepta variaciones a las instalaciones siempre que se soliciten conjuntamente con la recepción municipal (DOM.) en base a las cuales se verificará la recepción". La resolución aprobatoria de las variaciones de materiales se podrá emitir en forma simultánea con el certificado de recepción municipal, archivándose ambos documentos junto a los planos actualizados en el respectivo expediente que queda a la vista del público en general en las oficinas de la Dirección de Obras Municipales de que se trate. Por estas razones las variaciones que se pudieron consultar entre los contratantes (constructora e inmobiliaria) respecto de las casas edificadas, cumplieron plenamente con la norma chilena de edificación sin que se haya omitido requisito legal alguno. De otra forma, habría sido denegada la certificación de Aguas del Valle y no se habría otorgado la recepción municipal.

Así, el argumento esgrimido por la actora, en cuanto a que se habrían empleado malos materiales, resulta improcedente. Ello por cuanto las especificaciones técnicas definitivas de cada casa se encuentran en el archivo de la Dirección de Obras Municipales, junto con los planos respectivos a disposición de los interesados. Así lo dispone el artículo 18 inciso 8° de la Ley de Urbanismo y Construcciones. Pues bien, los que van a comprar una casa deben consultar en esta oficina y conocerán al dedillo los materiales empleados en la edificación de ésta, con cuya información pueden decidir si comprar o no la misma.

En la construcción de las casas vendidas en el Loteo Valle del Sol, IX, se emplearon los mejores materiales existentes en el mercado. En efecto, equivocadamente y sin la asesoría especializada, la actora ha demandado porque sería de mala calidad el material utilizado para construir las redes de agua potable fría y caliente de sus respectivas casas, que corresponde a cañerías y juntas del

WSHXOKMGMX

denominado polipropileno Random, también conocido como PPR; un material equivalente y aún de mejores características que el PVC, y de su mismo precio o superior, ampliamente utilizado en la construcción de casas y edificaciones en nuestro país.

Reitera que el PPR fue certificado según la Norma Chilena NCh 3151/1 Of. 2008, en cuanto a sistemas de tuberías para instalaciones de agua fría y caliente polipropileno, por CESMEC S.A., Centro de Estudios, Medición y Certificación de Calidad; organismo utilizado por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo para certificar la calidad de los productos de construcción. De manera que solo cuando un material revisado logra pasar este control de calidad, la Superintendencia de Servicios Sanitarios lo incluye dentro de la nómina de materiales autorizados para instalaciones domiciliarias de agua potable.

En efecto, la resolución que incluyó el PPR dentro de los materiales autorizados -de fecha 19 de abril de 2007- se halla suscrita por la Superintendenta de Servicios Sanitarios doña Magaly Espinoza Sarria, y está dirigida a las autoridades pertinentes que controlan la colocación de estos materiales en las casas.

En suma, recalca que la instalación que se efectuó de estas redes al construirse la casa de la actora, respetó en todo el D.S. 50/2002 del MOP, que específicamente en su artículo 6° expresa que "El diseño y construcciones de las instalaciones domiciliarias de agua potable y alcantarillado y los materiales componentes, artefactos, equipos y sistemas utilizados en las instalaciones domiciliarias de los inmuebles, deberá cumplir con las Normas Chilenas Oficiales correspondientes. A falta de éstas, se aplicará la normativa o especificación técnica extranjera, o bien las especificaciones técnicas que fije la Superintendencia de Servicios Sanitarios por resolución fundada. Para estos efectos dicha Superintendencia mantendrá un listado actualizado de los materiales y componentes que se puedan utilizar en instalaciones domiciliarias de agua potable y alcantarillado."

Enseguida argumenta que don Enrique Barros Bourie, en su obra "Tratado de Responsabilidad Extracontractual", señala que en esta materia conviven dos tipos de responsabilidades: la extracontractual y la contractual. Así, el Código Civil hace aplicable en materia extracontractual la regla de responsabilidad establecida a propósito del contrato de confección de obra material, del artículo 2324 en relación con el artículo 2003 regla N° 3; y, por otra parte, el artículo 18 de la Ley

WSHXOKMGMX

General de Urbanismo y Construcciones ha establecido un régimen general sobre la materia, que no distingue entre ambos estatutos de responsabilidad, debiendo entenderse que se refiere indistintamente a las relaciones contractuales y las extracontractuales. En otras palabras, tanto la ruina de un edificio, como los defectos menores, están sometidos a ambos estatutos de responsabilidad, con algunas salvedades.

Dice el autor que el artículo 18 de la citada ley es atingente a cualquier defecto del edificio, a diferencia de las normas del Código Civil que sólo tienen en cuenta la ruina total del edificio para su aplicación. En consecuencia, es en el artículo 18 donde se debe buscar la responsabilidad que le correspondería a la inmobiliaria; la cual obviamente es considerada como responsabilidad extracontractual. Conforme a este tipo de responsabilidad, no es determinante la conducta del primer propietario vendedor en el defecto producido, sino que responde de lo construido o edificado a la luz de un estándar de calidad esperada por el público. Entonces, si la construcción contiene un posible vicio de este tipo, se es responsable no por una conducta indebida del constructor, sino porque debe reparar los defectos que se produzcan a la luz de la calidad esperada; y esta es la responsabilidad que debieron demandar los actores, no la contractual. Ello porque el vicio en la responsabilidad extracontractual objetiva estricta, es el que hace al primer propietario vendedor responsable de reparar los daños. La sola existencia de un defecto en el resultado de una actividad permite dar por establecida la responsabilidad, con independencia de la existencia de un acto negligente o no. Basta la existencia la acreditación de un defecto para que haya lugar a la responsabilidad objetiva y estricta del propietario primer vendedor o PPV.

El mismo tratadista señala que basta con acreditar el defecto para que haya lugar a la responsabilidad del PPV. Así, la responsabilidad de la inmobiliaria resulta evidente a luz de lo dicho. Pero este mismo autor dice que no parece ser de interés del legislador hacer cargo al primer propietario vendedor de cualquier tipo de riesgo asociado a su actividad, sino sólo de aquellos atribuibles a su esfera de control. Agrega que la Ley de Urbanismo y Construcciones no persigue imponer una responsabilidad por todo riesgo, sino simplemente imponer una responsabilidad por defectos que sean atribuible a su propio hecho, de modo que la fuerza mayor debiera ser excusa suficiente como causa de exclusión de responsabilidad; de acreditarse que ésta medió en la comisión de la falla que provocó el defecto.

WSHXOKMGMX

Así, el demandado, como primer propietario vendedor, contrató a los mejores profesionales de la Región de Coquimbo para que ejecutaran la obra del Loteo Valle del Sol, Etapa IX; todos con muchos años de experiencia en sus respectivas especialidades. Sin embargo, y no obstante haber actuado con la mayor diligencia, las obras de instalación no pudieron resistir en alguna medida de casas de esta etapa; un hecho de la naturaleza absolutamente ajeno a la voluntad de la inmobiliaria, como lo fue el terremoto y tsunami ocurrido el 16 de septiembre de 2015.

Al respecto sostiene que el artículo 45 del Código Civil se refiere a la fuerza mayor como el imprevisto a que no es posible resistir, y dando como ejemplo un terremoto. En este contexto, don Pablo Rodríguez Grez señala que en el caso de la fuerza mayor hay que ver si el daño obedece a la acción u omisión del responsable según la ley. Si el daño obedece causalmente a éste (el responsable), o bien, si es un suceso ajeno que no es posible de prever ni resistir. Si ocurre esto último, el presunto responsable debe ser exculpado o absuelto. Así opera la causal de exclusión de responsabilidad por fuerza mayor en nuestro sistema legal, tanto en el sistema extracontractual como en el contractual.

En consecuencia, alega que procede absolver a su parte del libelo de autos, dado que habiendo puesto todo su empeño en realizar el mejor trabajo posible y cumplir con toda la normativa chilena en cuanto a la calidad de los productos empleados en la construcción y ejecución de los trabajos con los más altos estándares de las redes de agua potable de la actora, ésta recibió daños de poca consideración que solo se pueden explicar en casi todos los casos por la ocurrencia de un sismo de la magnitud de 8.4. A propósito hace presente que las dos únicas fallas detectadas (por confesión de la propia actora) comenzaron a ocurrir después de la fecha de ocurrencia del terremoto aludido, por lo que es decidor por sí mismo explicar que las fallas del material de la red de agua potable registraron fallas atribuibles sólo a este fenómeno.

En subsidio de la exclusión de responsabilidad, alega que la actora se expuso imprudentemente a recibir un daño. En efecto, la demandante ha efectuado ampliaciones en su casa, en todas las cuales removieron el radier de éstas o ampliaron sus instalaciones de agua potable fría y caliente; ampliaciones que se empezaron a ejecutar tan pronto adquirieron sus inmuebles.

WSHXOKMGMX

Al respecto sostiene tener conocimiento de que la demandante no habría obtenido permiso alguno, contraviniendo la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, al entregar la ejecución de estas alteraciones a personas no idóneas que intervinieron las instalaciones de red de agua fría y caliente originales. Cada intervención significa que la ingeniería desarrollada en proyecto original fue alterada y modificada, lo que conlleva un grave peligro de fallas posteriores, sobre todo por no cálculo de la presión de agua, como en el hecho acaeció. Lo anterior, adicionado a la ocurrencia del terremoto señalado en el numeral precedente, coadyuvó significativamente a la ocurrencia de los eventos que presentaron algunas de las casas de los actores en la etapa antes ya nombrada.

En suma, recalca que la conducta de la actora constituye un acto imprudente al intervenir instalaciones calculadas por un ingeniero para entregárselas a maestros que carecen de los conocimientos suficientes para recalcular el desempeño de las cañerías de distribución de agua fría y caliente, y ejecutar así una obra que posteriormente no presente problemas de filtraciones, etc. De esta forma, al actuar la actora de esta forma, sin duda se puso en el caso contemplado en el artículo 2330 del Código Civil, el que dispone que en el evento improbable de otorgarse alguna indemnización por daño a alguno de ellos ésta estará sujeta a reducción, si se ha expuesto imprudentemente a sufrir dicho daño por medio de la conducta denunciada.

En subsidio, solicita tener presente la reducción prudencial de la eventual e improbable indemnización que pudiere concedérseles por los eventos que denuncian.

Enseguida manifiesta que la inmobiliaria demandada, sabedora del tipo de responsabilidad objetiva y estricta que le afecta, contrató a un tercero tan pronto comenzó a vender sus casas para que atendiera un servicio de posventa oportuno para toda la etapa de construcción; y que en el hecho ha atendido de inmediato y a la mera solicitud de los compradores todos los detalles y fallas que se han producido, sin poner en entre dicho incluso la ocurrencia del terremoto antes citado.

Por esta razón, aduce estar en conocimiento de que la actora sólo registró dos eventos de poca monta, solucionados en uno o dos días cada uno de ellos. La casa afectada fue atendida y reparada a cabalidad con cambio de las cañerías que presentaban fisuras y filtraban, cambio de pisos de cerámico, etc., todo con cargo al servicio de post venta, y sin que a los demandantes les significara ningún costo.

WSHXOKMGMX

En conclusión, la casa quedó como nueva al finalizar las reparaciones. Incluso en los casos que las filtraciones produjeron escape o pérdida de agua que quedó registrado en el medidor de agua, la demandada le pagó o le restituyó el sobreconsumo.

En suma, precisa que el inmueble quedó en perfecto estado, funcionando con absoluta normalidad y sin presentar ningún nuevo defecto.

Finalmente sostiene no ser efectivo que la propiedad haya experimentado una desvalorización, por el contrario, consta de la realidad comercial del mercado inmobiliario de La Serena, que los inmuebles de esta etapa que se han vendido han beneficiado a sus adquirentes originales con una plusvalía o mayor precio constante desde la fecha de adquisición hasta ahora. Al respecto da dos ejemplos de ventas: 1) la casa ubicada en calle El Laurel N° 363 fue vendida en el mes de noviembre de 2014, en la cantidad de 3.735 UF; y, 2) la casa ubicada en calle El Almendral N° 296 fue vendida en julio de 2014, en 3.378 UF. Ambas fueron compradas en la suma de 2.550 UF, por consiguiente, los vendedores se vieron beneficiados en 1.158 y 828 UF respectivamente

En consecuencia, no advierte de dónde resulta la desvalorización alegada por la actora.

Por otro lado, indica que la actora presentó el 15 de febrero y el 25 de abril de 2017, dos eventos de filtración reparados por el servicio post venta contratado por la Inmobiliaria en Constructora Defa Ltda., a un costo total de $310.690.- que incluyen los siguientes valores, a saber: a) $70.000.- por servicio de detección de fugas; $19.127.- se rompe radier y porcelanato cocina; $23.900.- reparación filtración; $32.318.- repara radier y coloca porcelanato; $20.000.- por sobre consumo de agua por filtración. b) $70.000.- por detección de fuga; $19.127.- rompimiento radier y porcelanato cocina; $23.900.- reparación filtración y $32.318.- colocación radier y porcelanato. Total de ambas reparaciones pagadas por la demandada $310.690.

De esta forma, reitera que la inmobiliaria, junto con entregar las casas vendidas a sus propietarios, externalizó los servicios de post venta a terceros que han acudido a la reparación de inmediato; por lo que en la actualidad no hay daño alguno que demandar. Incluso se pagó el sobreconsumo de agua registrado como filtración.

WSHXOKMGMX

Por otra parte, en el evento de aceptarse la responsabilidad extracontractual, objetiva estricta, que contempla el artículo 18 de la Ley de Urbanismo y Construcción -que es la que afecta al primer propietario vendedor- tampoco sería procedente reparación alguna. Ello toda vez que se debe aplicar, respecto de los daños presentados en la red, la concurrencia de una causal de exclusión de responsabilidad, como lo fue el terremoto ya mencionado.

En subsidio de lo alegado, aduce que tampoco procedería el pago de daño por evento sufrido, porque la totalidad de los perjuicios registrados fueron reparados de inmediato y en forma total. Es decir, la actora demandó pese a que los daños le fueron reparados total e íntegramente; por lo que la acción no era procedente

Finalmente, en subsidio y para el evento de fijarse algún tipo de indemnización, argumenta que la demandante intervino su propiedad al efectuar ampliaciones no autorizadas. Por tanto, se le deberá rebajar cualquier indemnización a un mínimo prudencial por haberse expuesto imprudentemente a recibir el daño.

En lo relativo a la desvalorización del inmueble: de considerarse que a la demandante le afecta una responsabilidad extracontractual objetiva y directa, tampoco le asistiría a la actora el derecho de percibir nada por desvalorización atendido los eventos producidos que fueron en su mayoría ocasionados por un terremoto. Debiendo considerarse que aún en este caso la inmobiliaria concurrió a reparar todos y cada uno de los eventos producidos de inmediato, quedando la propiedad como nueva en cuanto a su habitabilidad.

En subsidio, y también para el evento de aceptarse la responsabilidad objetiva estricta que contempla el artículo 18 de la Ley de Urbanismo y Construcción, la actora deberá acreditar la desvalorización.

En cuanto al daño moral demandado expresa que, de considerarse que a la demandada le afecta una responsabilidad extracontractual objetiva y directa, tampoco le asistiría el derecho a los actores de percibir nada por desvalorización por los eventos producidos; los que fueron en su mayoría ocasionados por un terremoto, que es una causal de exclusión de responsabilidad, debiendo considerarse que aún en este caso la inmobiliaria concurrió a reparar todos y cada uno de los eventos producidos de inmediato, quedando los inmuebles como nuevos en cuanto a su habitabilidad.

WSHXOKMGMX

En subsidio, y para el evento improbable de fijarse algún tipo de indemnización, argumenta que en la especie no se configura daño moral, toda vez que los perjuicios fueron reparados de inmediato y en su totalidad. Trabajos que no ocasionaron mayor molestia a la propietaria, y que solo duraron pocas.

En subsidio de lo anterior, y en el evento de concederse alguna indemnización por daño moral, solicita se rebaje ésta por haberse la actora expuesto imprudentemente a recibir el daño.

Por tanto, solicita tener por contestada la demanda y declarar que la acción intentada se encuentra prescrita. En subsidio, solicita se declare que la única responsabilidad que puede afectar a la inmobiliaria es la responsabilidad extracontractual, objetiva y estricta, contemplada en el artículo 18 de la Ley de Urbanismo y Construcciones; y que en este evento los daños no fueron ocasionados por displicencia, falta de control o aplicación en la ejecución de la demandada, sino como resultado del terremoto acaecido el día 16 de septiembre de 2015. En subsidio, solicita se declarare que tampoco procede el pago de indemnización alguna por los eventos sufridos, porque éstos fueron reparados de inmediato por la demandada. Como consecuencia de lo anterior, solicita declarar que tampoco es procedente indemnización por desvalorización y daño moral. En subsidio, y en el evento de concederse algún tipo de indemnización, solicita que ésta sea sujeta a reducción, por haber la actora intervenido la red de agua potable sin autorización de la Dirección de Obras Municipales, exponiéndose con ello imprudentemente a sufrirlos. Todo ello con costas.

El tribunal tuvo por contestada la demanda. A continuación se llamó a las partes a conciliación, sin éxito.

Con fecha 14 de agosto de 2018 se recibió la causa a prueba.

Con fecha 29 de abril de 2020 se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

I.- EN CUANTO A LA OBJECIÓN DE DOCUMENTOS:

PRIMERO: Que la parte demandada, con fecha 06 de mayo de 2019, objetó por falta de sinceridad los siguientes documentos contenidos en los discos compactos exhibidos en la audiencia realizada el día 03 de mayo de 2019, a saber: todas las fotografías acompañadas, por ser meras fotografías de trabajos de construcción que no se pueden vincular a daños ocurridos en una propiedad

WSHXOKMGMX

determinada al no contener ninguna indicación al respecto, fuera de la vinculación que de ellas hace el abogado que las presenta.

En definitiva, tratándose de instrumentos privados presentados sin firma de persona alguna, que tampoco figuran reconocidos en juicio por algún testigo, carecen de toda sinceridad, por lo que corresponde negarles valor.

SEGUNDO: Que con fecha 10 de mayo de 2019, la demandante evacuó traslado solicitando el rechazo de la impugnación opuesta, por cuanto los medios de prueba acompañados corresponden a videos y no a fotografías como sostiene la contraria; prueba electrónica que fue entregada para custodia del tribunal y exhibida en audiencia de percepción, a la cual no compareció el demandado.

Por otro lado, alega que la impugnación se sustentó en la "falta de sinceridad en las fotografías", en circunstancias que la impugnación de un documento privado se debe fundar en la falsedad o falta de autenticidad de mismo. En efecto, la falta de sinceridad dice relación con la objeción de documentos públicos cuando se sustenta en la falta de verdad de las declaraciones que en él se contienen; cuestión que no aplica respecto de los videos aludidos por tratarse de instrumentos privados donde no existen "declaraciones".

En consecuencia, recalca que procede el rechazo del incidente promovido, por falta de fundamento legal.

TERCERO: Que no habiéndose sustentado la impugnación en las causales contempladas en el artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, esto es la falsedad o falta de integridad de las fotografías aludidas, el tribunal rechazará la objeción deducida procediendo a ponderar su valor probatorio en la oportunidad procesal correspondiente.

II.- EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN OPUESTA POR DON PEDRO SALAS NEIRA:

CUARTO: Que don Pedro Salas Neira, constructor civil de la obra individualizada como Loteo Valle del Sol, Etapa IX, La Serena, opuso la excepción de prescripción extintiva de la acción interpuesta, alegando que entre la fecha de recepción definitiva de la edificación aludida –que data del 21 de junio de 2012- y la fecha de notificación del libelo -17 de agosto de 2017- transcurrió con creces el plazo de prescripción de cinco años establecido en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

WSHXOKMGMX

QUINTO: Que en efecto, el artículo 18 citado dispone que "Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo (relativas a la construcción) prescribirán en los plazos que se señalan a continuación: 2. En el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones". Agregando más adelante que "Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales (…)".

Pues bien, sin perjuicio de la notificación personal efectuada con fecha 17 de agosto de 2017, en dependencias del tribunal, lo cierto es que el codemandado ya figuraba notificado del libelo según da cuenta el acta receptorial de fecha 20 de junio del mismo año; diligencia que, constando en el proceso como una actuación válida, tuvo el mérito de interrumpir la prescripción en los términos del artículo 2518 en relación al artículo 2503, ambos del Código Civil.

En consecuencia, no configurándose el plazo legal para declarar la prescripción, no se hará lugar a la excepción opuesta.

III.- EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN OPUESTA POR INMOBILIARIA E INVERSIONES ALAGOAS S.A., EN LA CAUSA ACUMULADA C-1239-2017:

SEXTO: Que en la audiencia de fecha 06 de septiembre de 2017, Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A., opuso la excepción de prescripción extintiva de la acción interpuesta, alegando que entre la fecha de recepción definitiva de la edificación aludida –que data del 21 de junio de 2012- y la notificación del libelo -31 de agosto de 2017- transcurrió con creces el plazo de prescripción de cinco años establecido en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

SÉPTIMO: Que en efecto, el artículo 18 citado dispone que "Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo (relativas a la construcción) prescribirán en los plazos que se señalan a continuación: 2. En el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones". Agregando más adelante que "Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales (…)".

Pues bien, considerando que de acuerdo al certificado emitido por la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de La Serena, el Loteo Valle

WSHXOKMGMX

del Sol, Etapa IX, obtuvo su recepción definitiva con fecha 21 de junio de 2012; evidente es concluir que a la fecha de la notificación del libelo de autos a la empresa demandada –en agosto de 2017- había transcurrido en exceso el término de prescripción de cinco años de la acción para reclamar de fallas o defectos inherentes a la obra, derivadas de deficiencias o vicios en la construcción.

En razón de ello, forzoso resulta acoger la excepción de prescripción opuesta por Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A., en contra de la demanda interpuesta por doña Maricel Alfaro Cuello, tal como se expondrá en la parte resolutiva de esta sentencia.

IV.- EN CUANTO AL FONDO:

OCTAVO: Que los demandantes, a objeto de comprobar el fundamento de su acción, acompañaron la siguiente prueba documental:

En las presentaciones de fecha 14 de febrero de 2019:

1.- Mandato general de don Patricio Olivares Araya a doña Djalma Osvaldo Olivares Milla, de fecha 09 de septiembre del 2016.

2.- Certificado de dominio vigente a nombre de don Patricio Andrés Olivares Araya, de fecha 29 de agosto del 2018.

3.- Contrato de compraventa, mutuo e hipoteca para la adquisición de vivienda entre don Patricio Olivares Araya a Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile, de fecha 06 de octubre del 2012.

4.- Certificado de dominio vigente a nombre de don Héctor Cantillanes Vega, de fecha 11 de septiembre del 2018.

5.- Documento de post venta correspondiente a don Héctor Cantillanes Vega.

6.- Copias de correos electrónicos de don Héctor Cantillanes Vega, de fecha 10 de enero del 2018.

7.- Fotografías tomadas por don Héctor Cantillanes Vega.

8.- Certificado de dominio vigente a nombre de Gonzalo Carvajal Araya, de fecha 04 de septiembre del 2018.

9.- Contrato de compraventa, mutuo e hipoteca entre Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A. a doña Nidia Slomp Órdenes y Otro y Scotiabank Chile, de fecha 24 de julio del 2012.

10.- Certificado de dominio vigente a nombre de doña Nidia Slomp Órdenes.

WSHXOKMGMX

11.- Compraventa con mutuo hipotecario plus entre don Juan Estay Sierra a Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A. y Banco de Chile, de fecha 12 de julio del 2012.

12.- Fotografías tomadas por don Juan Eduardo Estay Sierra.

13.- Certificado de dominio vigente a nombre de don Juan Estay Sierra.

14.- Certificado de dominio vigente a nombre de don Raúl Aguirre Sarria, de fecha 07 de abril del 2015.

15.- Certificado de dominio vigente a nombre de Renato Fernández Maya, de fecha 29 de agosto del 2018.

16.- Contrato de compraventa, mutuo e hipoteca con tasa fija entre Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A. a don Claudio Torres Castro y Scotiabank Chile, de fecha 27 de agosto del 2012.

17.- Relato de los hechos por parte de don Claudio Torres Castro, respecto a los acontecimientos de marzo del 2016.

18.- Documento de post venta correspondiente a don Claudio Torres Castro.

19.- Certificado de dominio vigente a nombre de don Claudio Torres Castro.

20.- Certificado de dominio vigente a nombre de don Janis Marko Boniche Castillo, de fecha 29 de agosto del 2018.

21.- Compraventa con mutuo hipotecario plus entre don Jorge Durán Martínez a Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A. y Banco de Chile, de fecha 24 de julio del 2012.

22.- Copia de correos electrónicos de don Jorge Durán Martínez, de fecha 23 y 29 del 2016, y 08 de agosto del 2016.

23.- Compraventa y mutuo hipotecario tasa y cuotas fijas entre Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A. a don Cristián Ángel Garvizo y Banco Itau Chile, de fecha 30 de julio del 2012.

24.- Fotografías tomadas por don Cristián Ángel Garvizo.

25.- Relato de los hechos por parte de don Cristián Ángel Garvizo, respecto a los acontecimientos del día 20 de abril del 2017.

26.- Mensajes enviados vía Whatsapp por don Cristián Ángel Garvizo, de fecha 21 de abril del 2017.

27.- Certificado de dominio vigente a nombre de Cristián Ángel Garvizo.

WSHXOKMGMX

28.- Compraventa con mutuo hipotecario plus entre don Mariano Tabilo Díaz a Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A. y Banco de Chile, de fecha 03 de agosto del 2012.

29.- Certificado de dominio vigente a nombre de don Mariano Tabilo Díaz.

30.- Compraventa, mutuo vivienda con tasa fija e hipoteca entre don Raúl Valdivia Tapia y Corpbanca, de fecha 26 de septiembre del 2012.

31.- Compraventa con mutuo hipotecario plus entre doña Carmen Torres Madrid a Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A. y Banco de Chile, de fecha 18 de julio del 2012.

32.- Copia de correos electrónicos de doña Carmen Torres Madrid, de fecha 10 de agosto y 13 de septiembre del 2016.

33.- Compraventa entre doña Luz Cisternas Ramírez a Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A., de fecha 31 de octubre de 2012.

34.- Certificado de dominio vigente a nombre de doña Luz Cisternas Ramírez, de fecha 19 de noviembre del 2018.

35.- Compraventa con mutuo hipotecario plus entre doña Patricia Becerra Barrios a Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A. y Banco de Chile, de fecha 25 de julio del 2012.

36.- Fotografías tomadas por doña Patricia Becerra Barrios.

37.- Certificado de dominio vigente a nombre de doña Patricia Becerra Barrios, de fecha 27 de agosto del 2018.

38.- Contrato de compraventa y mutuo hipotecario tasa fija entre Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A., a doña María José Valderrama Chamorro y Banco del Estado de Chile, de fecha 18 de julio del 2012.

39.- Fotografías tomadas por doña María José Valderrama Chamorro.

40.- Boleta de Aguas del Valle correspondiente al domicilio de doña María José Valderrama Chamorro, de fecha 27 de enero de 2017.

41.- Certificado de dominio vigente a nombre de doña María José Valderrama Chamorro.

42.- Compraventa con mutuo hipotecario plus entre don José Luis Rojas Bustos a Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A. y Banco de Chile, de fecha 13 de julio de 2012.

43.- Certificado de dominio vigente a nombre de don José Luis Rojas Bustos, de fecha 30 de agosto de 2018.

WSHXOKMGMX

44.- Compraventa con mutuo hipotecario plus entre doña Claudia Rojas Bustos a Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A. y Banco de Chile, de fecha 03 de agosto de 2012.

45.- Certificado de dominio vigente a nombre de doña Claudia Rojas Bustos, de fecha 30 de agosto de 2018.

46.- Compraventa con mutuo hipotecario plus entre don Jorge Álvarez Araya a Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A. y Banco de Chile, de fecha 13 de julio de 2012.

47.- Certificado de dominio vigente a nombre de don Jorge Álvarez Araya, de fecha 30 de agosto de 2018.

48.- Fotografías tomadas por don Jorge Álvarez Araya, correspondientes a noviembre de 2015, marzo de 2016 y septiembre de 2016.

49.- Copia de correo electrónico de don Jorge Álvarez Araya, de fecha 15 de diciembre de 2016.

En las presentaciones de fecha 15 de febrero de 2019:

1.- Copia de correos electrónicos de post venta enviados por don Decio Montroni, durante los meses de febrero, mayo, junio, julio, agosto y diciembre del 2016.

2.- Relación de los hechos ocurridos por parte de don Decio Montroni, correspondientes a la primera y segunda rotura de cañería.

3.- Boletas correspondientes a la tercera y cuarta rotura, ocurridas en la vivienda de don Decio Montroni.

4.- Relación de los hechos ocurridos por parte de don Decio Montroni, correspondientes a la tercera y cuarta rotura de cañería.

5.- Imágenes correspondientes a la primera, segunda, tercera y cuarta rotura de cañerías.

6.- Certificado de dominio vigente a nombre de don Decio Montroni Plazaola.

7.- Certificado de dominio vigente a nombre de don Roy Orozco Ortiz.

8.- Compraventa, mutuo vivienda con tasa fija e hipoteca entre Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A. a don Hugo Flores González y Corpbanca, de fecha 08 de agosto del 2012.

9.- Certificado de dominio vigente a nombre de don Hugo Flores González.

WSHXOKMGMX

10.- Certificado de dominio vigente a nombre de don Juan Francisco Quintana Castro, de fecha 10 de septiembre del 2018.

11.- Certificado de dominio vigente a nombre de don Pablo San Martin Yáñez, de fecha 13 de abril de 2017.

12.- Copia de correos electrónicos de don Pablo San Martin Yáñez, con fechas 13 y 24 de enero del 2014; 05, 13, 19, 20 y 28 de marzo del 2014; 18, 20 y 21 de octubre del 2016; 03, 15 y 21 de marzo del 2017; y 07 de abril de 2017.

13.- Fotografías tomadas por don Pablo San Martin Yáñez.

14.- Certificado de dominio vigente a nombre de doña Yurigue Soleman Cardemil, de fecha 05 de septiembre de 2018.

15.- Contrato de compraventa, mutuo e hipoteca entre don Yoni Zuloaga Saavedra a Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A. y Banco de Crédito e Inversiones, de fecha 30 de agosto de 2012.

16.- Carta a Inmobiliaria de parte de don Yoni Zuloaga Saavedra, de fecha 16 de agosto de 2016.

17.- Ficha informativa caso viviendas a nombre de doña Yurigue Soleman Cardemil y don Yoni Alberto Zuloaga Saavedra.

18.- Fotografías sobre las filtraciones de fecha 11 de agosto de 2016, a nombre de Yoni Zuloaga Saavedra.

19.- Copias de correos electrónicos de don Yoni Zuloaga Saavedra, de fechas 12, 24 y 25 de agosto del 2016; 19 de enero de 2017; y 13, 29 y 30 de marzo de 2017.

20.- Boletas de Aguas del Valle, correspondientes al domicilio de don Yoni Alberto Zuloaga Saavedra.

21.- Relatos e imágenes sobre las filtraciones ocurridas el día 18 de enero de 2017, correspondientes al domicilio de don Yoni Zuloaga Saavedra.

22.- Contrato de compraventa y mutuo hipotecario entre Inmobiliaria e Inversiones Alagaos S.A. a doña Gabriela Alfaro Barraza y Banco del Estado de Chile, de fecha 20 de julio de 2012.

23.- Fotografías tomadas por don Luis Viveros Rodríguez.

24.- Copia de correo electrónico de don Luis Viveros Rodríguez, de fecha 25 de julio de 2016.

WSHXOKMGMX

25.- Relato sobre la filtración ocurrida el día 24 de julio de 2016, en el domicilio de don Luis Viveros Rodríguez.

26.- Boletas de Aguas del Valle correspondientes al domicilio de don Luis Viveros Rodríguez.

27.- Certificado de dominio vigente a nombre de doña Gabriela Alfaro Barraza.

28.- Plano correspondiente a la Planta General de Agua Potable.

29.- Plano correspondiente a la instalación de agua potable domiciliaria, archivado en Aguas del Valle S.A., el 11 de junio de 2012.

30.- Plano correspondiente a los Sistemas de Arranques Subterráneos.

31.- Especificaciones técnicas del Loteo Valle del Sol.

32.- Informe Técnico correspondiente a las instalaciones domiciliarias del Loteo Valle del Sol, Etapa IX.

33.- Reparación instalación agua potable.

34.- Cotización sobre el mejoramiento de instalación de agua potable fría y caliente de las viviendas.

35.- Ficha informativa sobre las viviendas Valle del Sol.

36.- Contrato de compraventa, mutuo e hipoteca con tasa fija entre Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A. a don Claudio Torres Castro y Scotiabank Chile, de fecha 27 de agosto de 2012.

37.- Relato de los hechos por parte de don Claudio Torres Castro, respecto a los acontecimientos de marzo de 2016.

38.- Documento de post venta correspondiente a don Claudio Torres Castro.

39.- Certificado de dominio vigente a nombre de don Claudio Torres Castro.

40.- Certificado de dominio vigente a nombre de don Janis Marko Boniche Castillo, de fecha 29 de agosto de 2018.

41.- Compraventa y mutuo hipotecario tasa y cuotas fijas entre Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A. a don Cristián Ángel Garvizo y Banco Itau Chile, de fecha 30 de julio de 2012.

42.- Compraventa con mutuo hipotecario plus entre don Mariano Tabilo Díaz a Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A. y Banco de Chile, de fecha 03 de agosto de 2012.

43.- Certificado de dominio vigente a nombre de don Mariano Tabilo Díaz.

WSHXOKMGMX

44.- Compraventa, mutuo vivienda con tasa fija e hipoteca entre don Raúl Valdivia Tapia y Corpbanca, de fecha 26 de septiembre de 2012.

45.- Certificado de dominio vigente a nombre de doña Yurigue Soleman Cardemil, de fecha 05 de septiembre de 2018.

46.- Contrato de compraventa, mutuo e hipoteca entre don Yoni Zuloaga Saavedra a Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A. y Banco de Crédito e Inversiones, de fecha 30 de agosto de 2012.

NOVENO: Que asimismo la parte demandante, en la audiencia de fecha 14 de febrero de 2019, rindió prueba testimonial compareciendo al efecto don Mauricio René Abarcia Durán, don Hugo Fernando Bañado Bañado y doña Rosa Bernarda Gallardo Casanova.

Don Mauricio Abarcia Durán manifestó ser efectivo que los inmuebles de los actores adolecen de desperfectos, específicamente en las instalaciones de agua. Ello porque las cañerías fueron hechas de polipropileno, generando fugas de agua que han ocasionado inundaciones en algunas de las propiedades, con daños en muebles y pisos. Ello lo sabe porque conversó y visitó la propiedad de uno de los afectados, don Decio Montroni.

Repreguntado para que diga cómo tiene conocimiento de que el material empleado en la construcción de las cañerías fue el PPR, responde que lo sabe porque lo vio. Además en su casa –que fue construida por la misma empresa- se ocupó el mismo producto.

Repreguntado para que diga si los daños que tuvieron las casas de sus vecinos fueron similares a los descritos en el libelo, contesta que sí, hay hartos daños similares en el sector donde él vive (Lomas de Peñuelas).

Contrainterrogado para que diga por qué estima que el PPR ha provocado los desperfectos, sostiene que por la experiencia de su casa y consultando con las personas que le efectuaron reparaciones, luego de que la inmobiliaria dejara de responder por las garantías.

Luego indica ser efectivo que en la construcción de los inmuebles afectados participó don Pedro Salas Neira, como constructor civil; y don Francisco Mandiola Lara, como arquitecto. Ello lo sabe porque vio los planos de una de las propiedades afectadas.

WSHXOKMGMX

Sobre los daños, relata que vio que en una las casas había problemas con muebles, pisos, etc., producto de las inundaciones por roturas de cañerías; aunque puntualiza que no sabría cuantificar en forma exacta los perjuicios.

Repreguntado para que diga si estos daños derivan de la utilización de PPR en las cañerías y tuberías de las casas afectadas, sostiene que sí. Ello porque al ver las cañerías que se rompieron, advirtió el mismo tipo de falla que en su propiedad: las cañerías se partieron en forma vertical.

A continuación señala que los desperfectos no se ocasionaron por fuerza mayor, porque en ese momento no hubo ni terremotos ni inundaciones. Las fallas se debieron a la rotura de cañerías de PPR.

Repreguntado para que diga si una vez ocurrido el terremoto de 2015 hubo daños en las casas, especialmente respecto de las cañerías, contesta que no.

Enseguida expresa que los actores no se expusieron al daño, porque todos hacen en algún momento ampliaciones en sus casas y no se rompen las cañerías.

Finalmente, sostuvo no constarle que todas las casas afectadas hayan sido atendidas y reparadas a cabalidad. Sabe que en algunas casas la Inmobiliaria Alagoas llevó a cabo soluciones momentáneas, como parchar PPR con termo fusión.

Don Hugo Bañados Bañados indicó que él, en su calidad de maestro constructor, pudo advertir que en el Conjunto Habitacional Valle del Sol había fugas de agua. Lo que conlleva estropear alfombras y pisos flotantes. Para reparar las fallas se tenía que romper todo, ejecutando los trabajos entre fines de 2017 y 2018.

Repreguntado para que diga cuáles fueron los principales desperfectos que encontró en las cañerías, responde que rotura del material de PPR, más no así las soldaduras. Agrega que era un solo punto por donde el agua salía, eran roturas generalmente en tabique y muros de concreto.

Relata que su trabajo consistió en eliminar toda la red antigua de cañerías de PPR y reemplazarla por una nueva de cobre. Este cambio se hacía porque existían casas reparadas tres o cuatro veces y los clientes pedían una solución definitiva; lo que implicaba cambiar completamente la red. Una vez efectuado el cambio de la materialidad de las cañerías, no hubo más problemas ni quejas de los clientes.

Repreguntado para que diga si su trabajo se limitaba solo al cambio de cañerías o debía realizar trabajos anexos, responde que además tuvo que efectuar

WSHXOKMGMX

trabajos de pintura, cambio de pisos y cerámica en muro, porque las casas debían entregarse en las mismas condiciones recibidas.

Repreguntado para que diga si sabe en qué época se produjeron los desperfectos de las cañerías, sostiene que –por los clientes- sabe que los problemas veían desde mucho antes de que él empezara a ejecutar los trabajos. De hecho advirtió la existencia de casas reparadas por otros maestros.

Repreguntado para que diga cuantas casas de la Villa Valle del Sol reparó, responde que alrededor de doce o catorce; las cuales recibieron reparación completa.

Luego indica que la fuga de agua produce daños en la tabiquería, pintura y concreto de una casa. Una fuga en un muro produce daños de humedad en muros y tabique.

Enseguida precisa que la construcción es impecable, el problema es la gasfitería, se rompe el material utilizado.

Contrainterrogado para que diga si el PPR es un material aceptado por la norma de edificación chilena, contesta que sí, es aceptado.

A continuación señala que los desperfectos no se ocasionaron por fuerza mayor, porque los inmuebles están hechos para resistir ese tipo de eventualidades.

Repreguntado para que diga si un terremoto de esa envergadura ocasionó o no desperfectos en la red de aguas, responde que los perjuicios se ven inmediatamente al haber un sismo, no se rompen después de un año o dos.

Posteriormente expresa que los actores no se expusieron imprudentemente al daño, porque si se construye una ampliación no se toca la red de agua potable. Incluso, si se construye una ampliación en la cocina, tampoco se producen roturas porque solo se van a acoplar a la red de agua de la vivienda.

Contrainterrogado para que diga en cuantos inmuebles se han hecho ampliaciones o instalaciones que requieren modificar el tendido de la red de agua, contesta que solamente en una vivienda se hicieron modificaciones en la cocina.

Luego indica que las casas eran reparadas pero después volvían a verificarse roturas. En efecto, se trataba de soluciones parche; se picaba, se reparaba la fuga y después seguía el problema con otra fuga. Por eso después los clientes pedían una solución definitiva que consistía en hacer una nueva instalación de cobre.

WSHXOKMGMX

Repreguntado para que diga si eso es imposible de hacer o muy costoso, responde que se puede hacer, pero tienen que sacar todo y hacerlo de nuevo. Tal como él lo hizo en cobre, se puede hacer en PPR, pero no lo hicieron.

Doña Rosa Gallardo Casanova –presidente de la Junta Vecinal Jardines Valle del Sol- sostuvo que se enteró de las filtraciones porque algunos de sus vecinos llegaron a solicitarle el uso de la sede. En esa ocasión le mostraron fotografías. En el fondo –relata- los vecinos se estaban organizando para ver cómo abordaban la problemática que les afectaba. Agrega que cuando se reunieron había pasado más de un año del primer vecino afectado.

Repreguntada para que diga cuáles fueron los desperfectos y las instalaciones que estaban afectadas en las casas de los vecinos, y si las vio directamente, relata que fue como a tres casas. En una de ellas había pasado un evento en el verano, en donde el vecino estaba de vacaciones y por un llamado se enteró que su casa estaba inundada. A esa vivienda le cambiaron el piso del dormitorio y el papel decomural del acceso entre la cocina y el dormitorio principal. Ahí la vecina le contó el tema de la filtración, precisando que había sido en el baño del segundo piso. La vecina –Gabriela Alfaro- también la invitó a ver que tenía una perforación en la losa de su cocina. Otros comentarios señalaban que el medidor de agua seguía corriendo a pesar de tener las llaves cerradas. También fue a la casa de don Decio Montroni, quien se encontró con su propiedad inundada.

Otro vecino –Yoni Zuloaga- tenía problemas en la cocina y en el segundo piso. Él fue quien le explicó la problemática de las filtraciones, detallándole que acontecieron en las cañerías, no en las uniones, sino en el largo de las cañerías.

Precisa que las roturas se produjeron un año antes de que se acercaran a ella en 2016.

Repreguntada para que diga si en su casa se han producido fallas, responde que no porque su casa es de la etapa V, y las cañerías son de cobre.

Sobre los daños, relata que los vecinos refirieron cuentas de agua muy altas, el tener sus casas por un mes en reparaciones, teniendo que comprar comida preparada por tener sus cocinas inhabilitadas. Otros vecinos señalaban que hicieron arreglos o el cambio de cañería a costa de ellos, porque todo se iba dilatando mucho por parte de la constructora; que se veía que hizo un esfuerzo por cumplir con los arreglos, pero no fue suficiente, ya que en algunos casos se demoraban más de un mes en reparar algo.

WSHXOKMGMX

Repreguntada para que diga si pudo apreciar directamente los daños sufridos en el Conjunto Valle del Sol, expresa que le tocó ver la casa de doña Loreto Tapia cuando ya se había efectuado la reparación. A su vez, ella le mostró la base del inmueble todo húmedo. También vio, en la casa de doña Gabriela Alfaro, el hoyo que tenía en la cocina, sin muebles ni nada, tenía la cocina inhabilitada.

Don Decio también había hecho reparaciones cuando la invitó a ver su casa, y le explicó el hecho de que se había inundado y lo que se había cambiado. En efecto, tuvo que cambiar los pisos del primer piso, las alfombras, y en la cocina tuvo que sacar los muebles. Detalla que ello no lo vio, solo lo sabe por lo que él le comentó.

Otra vecina, doña Patricia Becerra, cambió las cañerías de forma externa y eso ella lo vio.

Enseguida expresó que los actores no se expusieron imprudentemente al daño, porque en ninguna de las áreas afectadas por filtraciones se hicieron ampliaciones.

DÉCIMO: Que la parte demandada, a objeto de sustentar su defensa, acompañó la siguiente prueba documental:

En la presentación de fecha 18 de febrero de 2019:

1.- Contrato de construcción de obra por suma alzada, pactado entre Constructora Salas e Hijos Limitada e Inmobiliaria Alagoas S.A., respecto del Conjunto Habitacional Loteo Valle del Sol, Etapa IX, de La Serena.

2.- Anexo de especificaciones técnicas acordadas entre las partes del contrato de construcción.

3.- Certificado de recepción definitiva de obras de edificación, otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Serena, del conjunto habitacional en cuestión.

4.- Circular Ord. N° . 0356 del Jefe de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile, emitiendo una aceptación a lo dispuesto en el artículo 5.2.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

5.- Certificado de Conformidad N° 1073 (CON/037-502), otorgado por el Centro de Estudios, Medición y Certificación de Calidad CESMEC S.A.

6.- Resolución N° 1077 del 19 de abril de 2007, emitida por la Superintendencia de Servicios Sanitarios.

WSHXOKMGMX

7.- Informe emanado de la Facultad de Ciencias Físicas y Matemáticas de la Universidad de Chile, que versa sobre el terremoto acaecido el 16 de septiembre de 2015.

DÉCIMO PRIMERO: Que de igual forma la parte demandada, en la audiencia de fecha 15 de febrero de 2019, rindió prueba testimonial compareciendo al efecto don Eduardo Omar Pérez Pulgar, don Julio Rolando Ubierna Saavedra, don Rafael Ignacio Virgilio Zúñiga y don Eriko Armando González Díaz.

Don Eduardo Pérez Pulgar manifestó que la construcción de las viviendas fue realizada por la Constructora Salas e Hijos Limitada, empresa distinta a la Inmobiliaria Alagoas. Ello lo sabe porque trabaja en la inmobiliaria que encargó la construcción de las casas.

Repreguntado para que diga si sabe por qué el tendido de cañerías del Conjunto Habitacional Valle del Sol se hizo de PPR y no de cobre, responde que originalmente el proyecto señalaba cobre, pero durante la etapa de edificación la constructora propuso cambiar el material a PPR; material que se comenzó a usar aproximadamente en el año 2017, y no se vio inconveniente en el cambio, dado que es un producto que cuenta con resolución de la Superintendencia de Servicios Sanitarios para su uso.

Repreguntado para que diga si el cambio de materialidad de cobre a PPR precisa autorización de la Dirección de Obras, señala que no requiere de autorización por parte de la institución aludida, ya que el material usado cuenta con autorización de la Superintendencia de Servicios Sanitarios, y basta informarlo en la recepción de las viviendas; y en el caso del Conjunto Valle del Sol se informó a la Dirección de Obras el cambio.

Contrainterrogado para que diga a quién pertenece la Empresa Constructora Salas e Hijos Limitada, responde que conoce a lo menos dos de sus dueños, don Pedro Salas Neira y don Rodrigo Salas.

Contrainterrogado para que diga en qué fecha se realizó el cambio de las cañerías de cobre a PPR, contesta que en 2011.

Contrainterrogado para que diga si la materialidad de cobre de las cañerías o tuberías quedó plasmada en algún documento, señala que el proyecto original se presentó en cobre tanto en los planos como en la memoria; y fue archivado de esa forma por Aguas del Valle. Eso tiene que haber sido entre los años 2010 y 2011.

WSHXOKMGMX

Enseguida sostuvo que la demandada cumplió con la norma de edificación, al emplear un material autorizado por la Superintendencia de Servicios Sanitarios, mediante resolución expresa que emite para la marca de las tuberías (Tigre).

Añade que la empresa constructora propuso el cambio durante la construcción de las viviendas; y como el PPR llevaba años de uso masivo en la edificación de inmuebles, se encontró que no había problemas en reemplazar el cobre por PPR.

Repreguntado para que diga si la Inmobiliaria Alagoas recibió las viviendas encargadas a la Constructora Salas e Hijos con el material denominado PPR, responde que sí, recibió de la constructora aludida las viviendas con el cambio de cobre a PPR.

Repreguntado para que diga si en la carpeta constructiva existe constancia del cambio de material, expresa que efectivamente se entregó una carpeta del proyecto domiciliario, que en esta etapa se denomina definitivo y que recoge los cambios y ajustes realizados durante la etapa de construcción. Esos planos se entregan tanto a la Dirección de Obras como a Aguas del Valle. Haciendo un alcance de que la sanitaria entrega un certificado de instalaciones donde se aceptan los planos definitivos para su posterior enrolamiento y creación de clientes. Si el material no hubiese estado autorizado por Aguas del Valle, no se habría entregado el certificado ni procede la firma de los planos definitivos; y sin el certificado de la sanitaria no se recepcionan las viviendas.

Repreguntado para que diga si estas partidas de PPR, marca Tigre, tuvieron problemas, indica que hubo roturas con posterioridad al terremoto de 2015; y ello le consta porque tiene un trato habitual con la inmobiliaria y constructora.

Repreguntado para que diga si vio en terreno desperfectos en las tuberías PPR, responde que solo en fotografías, y efectivamente se avenía con el fenómeno del terremoto.

Finalmente sostiene que los eventos fueron solucionados por el área de post venta de la inmobiliaria.

Don Julio Ubierna Saavedra manifestó que generalmente las inmobiliarias no construyen, solo son gestoras inmobiliarias. Mandan a construir a las constructoras que ejecutan la obra física teniendo a cargo las recepciones de las viviendas edificadas. En este caso, Alagoas es la inmobiliaria y la ejecutante es la Constructora Delfa, que es la empresa de la familia Salas.

WSHXOKMGMX

Repreguntado para que diga si la obra fue encargada por Alagoas a la Constructora Delfa o Salas e Hijos, se hicieron cambios en la materialidad de las cañerías, señala que no es posible hacer cambios una vez recepcionada la vivienda, y técnicamente la casa fue recepcionada con el material efectivamente usado, es decir de PPR; una de las tantas variables del plástico. En efecto, originalmente se presentó un proyecto a modo preliminar en otro material, pero después el proceso constructivo se modificó a PPR, definido por las cualidades que este producto tenía.

Repreguntado para que diga si esta variación está permitida en la ley chilena, expresa que todos los procesos tanto de diseño como de ejecución permiten las modificaciones respectivas en el proceso de construcción, ya sea en cuanto a la electricidad, alcantarillado, estructura o arquitectura. En el caso particular, el cambio se realizó de acuerdo a la norma establecida para el material en proyecto entregado a Aguas del Valle, y posteriormente se hacen las modificaciones respectivas en el momento de recepción de las viviendas en la Dirección de Obras Municipales; acogiéndose al artículo 5.2.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, en el cual se deja constancia si ha existido algún cambio en las especificaciones técnicas de la casa, ya sea en su materialidad o forma.

En el caso particular del loteo, se presentó un anexo al momento de la recepción acogido al artículo 5.2.8, en la cual se establecieron los cambios correspondientes respecto a la materialidad de las tuberías de agua potable.

Repreguntado para que diga si el cambio de materialidad puede ser solicitado por cualquier material o solo certificados, responde que los cambios de materialidad deben versar sobre elementos permitidos tanto por las instituciones sanitarias como por la norma chilena. Por ello, todos los materiales usados en una vivienda deben estar debidamente certificados por empresas aprobadas por el Estado.

En este caso –precisa- el cambio también cumple con las certificaciones respectivas de las normas chilenas y las específicas de Aguas del Valle.

Por otro lado, el cambio de materialidad queda registrado en la recepción definitiva de la obra en la Dirección de Obras Municipales. En este caso, la modificación fue posible en virtud del artículo 5.2.8 de la ordenanza aludida.

Repreguntado para que diga si existe una carpeta constructiva del Conjunto Valle del Sol en la Dirección de Obras, a disposición del público, sostiene que una vez recepcionada la vivienda se deben presentar todos los planos y certificados

WSHXOKMGMX

correspondientes a instalaciones sanitarias eléctricas, pavimentación, áreas verdes y urbanización eléctrica de las mismas. Por tanto, a partir de la recepción el expediente puede ser revisado públicamente. Las direcciones de obra tienen la obligación por ley de guardar y otorgar antecedentes de los mismos al público.

Contrainterrogado para que aclare si participó en el Proyecto Valle del Sol Etapa IX, responde que no participó específicamente en ese proyecto.

Contrainterrogado para que diga si los cambios de materiales deben constar en los planos o en alguna bitácora, sostiene que se entregan los planos definitivos para ser presentados en Aguas del Valle. En segunda instancia, se entregan los planos respectivos debidamente aprobados por Aguas del Valle a la Dirección de Obras Municipales para otorgar la recepción municipal.

Los cambios entre materiales pueden estar determinados, en este caso, por las cualidades de los polímeros o plásticos para la zona, ya que éstos no generan bacterias y tienen menor adherencia a los residuos minerales o sales. Aquí en la zona el agua es tremendamente dañina para las cañerías, griferías o elementos electrodomésticos.

Contrainterrogado para que diga si las partidas de PPR marca Tigre que fueron empleadas en el Conjunto Valle del Sol, tuvieron problemas, manifiesta que efectivamente hubo daños por filtraciones en algunas viviendas del conjunto; las cuales fueron reparadas inmediatamente por la constructora con cargo a la inmobiliaria, cumpliendo con lo que dictamina la ley respecto a la buena ejecución de la construcción. Recalca que los eventos fueron en su mayoría -sobre el 70%- posteriores al terremoto de 2015.

Luego indica que el proyecto original contemplaba cobre, sin embargo este material es más rígido y con más posibilidades de daño tanto por sismos como por obstrucción por sarro.

Repreguntado para que diga si en dicho proceso se cumplieron las normas de edificación chilenas, responde que sí.

Enseguida indicó que el 80% de las posibilidades de daño producidos en las viviendas fueron causados por el terremoto de 2015; quedando por estas circunstancias resentidas para ciertas condiciones de aumento de presión posterior. Las variaciones contempladas en la práctica o en la realidad en las tuberías de las matrices de agua a veces superan las normas o los estándares en las noches. Por lo

WSHXOKMGMX

tanto, cualquier material resentido y en presencia de constantes solicitaciones de presión mayores a las convencionales puede colapsar por las mismas.

Repreguntado para que diga cómo sabe que los daños se produjeron como consecuencia del terremoto de 2015 y si vio roturas en las cañerías después de ese evento, sostiene que si bien no vio personalmente ninguna rotura, pudo determinar que el terremoto es la causal indirecta de los deterioros.

Don Rafael Virgilio Zúñiga afirmó que la mayoría de las filtraciones ocurrieron después del año 2015, con posterioridad al terremoto. Al respecto indica que ello lo sabe porque era el encargado de post venta de la Inmobiliaria Alagoas y gestionaba el personal para las reparaciones.

Contrainterrogado para que diga si en el año 2016 siguieron apareciendo desperfectos producto del terremoto, aun cuando se habían hecho las reparaciones respectivas, sostiene que sí pero en distintos sectores, no donde se habían hecho las reparaciones.

Contrainterrogado para que diga en qué consistían las reparaciones, manifiesta que primero se detectaba el lugar donde estaba la fuga, luego se cortaba la pieza de tubería mala y se reemplazaba por una nueva.

Añade que las fugas en la pared se detectaban más que nada por una mancha. En el caso del piso se contrata una persona con una máquina especial de ultrasonido que indica el lugar de la fuga.

Enseguida recalca que todas las filtraciones fueron reparadas, y esto fue en los años 2015 y 2017. Agrega que en algunas ocasiones cambiaron el porcelanato en cocinas completas.

Repreguntado para que diga si la inmobiliaria tenía servicio de post venta, responde que sí, y ello se gestionaba mediante correo y por teléfono.

Repreguntado para que diga quién soportaba el cargo económico que significaba la reparación y los materiales para arreglar los desperfectos, sostiene que la inmobiliaria corría con todos los gastos de material, servicio de la máquina de ultrasonido, mano de obra y accesorios. Relata que en una oportunidad se cambió una puerta nueva y un mueble de cocina.

Repreguntado para que diga cuántas casas fueron atendidas por el servicio de post venta hasta el año 2017, contesta que alrededor de quince o dieciséis.

WSHXOKMGMX

Repreguntado para que diga si alguna de las casas presentó eventos después de haber sido atendidas por otro evento, expresa que sí, deben haber sido tres o cuatro; y estos eventos fueron arreglados por cuenta de la inmobiliaria.

Contrainterrogado para que diga si sabe si los propietarios de las casas afectadas debieron contratar servicios con contratistas independientes para reparar en forma integral las filtraciones, con posterioridad a los arreglos de post venta, contesta que en el tiempo que él estuvo, ninguno.

Don Eriko González Díaz señaló que las filtraciones acontecieron luego del terremoto de 2015. Ello lo sabe porque trabajó en la obra, en un cargo administrativo en Constructora Delfa Limitada, que es Salas e Hijos Limitada. Precisa que se desempeñó en la aludida empresa entre 2007 y el 31 de octubre de 2017.

Contrainterrogado para que diga cuantos clientes fueron afectados en el periodo en que se desempeñó en la empresa, refiere que entre veinte y treinta. Al respecto precisa que los problemas se reparaban inmediatamente porque los temas de filtración son urgentes.

Contrainterrogado para que diga si tuvo conocimiento de filtraciones durante los años 2014 y primer semestre de 2015, contesta que en ese periodo estaban trabajando en otra obra, lejos de la etapa IX del Loteo Valle del Sol, aunque escuchó de una o dos filtraciones.

Repreguntado para que diga qué cantidad de casas del Loteo Valle del Sol fueron reparadas con posterioridad al terremoto, refiere que alrededor de veinte. Además, en los casos de filtraciones más grandes, la empresa se encargaba de pagar los sobreconsumos: el cliente llevaba las boletas y la empresa le reembolsaba el dinero.

Repreguntado para que diga en qué consistían las reparaciones, sostiene que había que cambiar el trozo de cañería, y si había una falla en las llaves, se cambiaba todo de nuevo; lo mismo que alguna pieza especial también se cambiaba, por lo general era tubería.

Contrainterrogado para que diga cuántas casas debieron ser reparadas más de una vez por problemas de filtraciones, afirma que por lo general se reparaban solo una vez, pero en algunas se iba dos veces o incluso tres; pero lo importante es que todos los desperfectos fueron reparados.

WSHXOKMGMX

DÉCIMO SEGUNDO: Que con fecha 12 de marzo de 2019, comparecieron a absolver posiciones doña Yurigue Soleman Cardemíl, doña María José Valderrama Chamorro, doña Carmen Torres Madrid, don Héctor Cantillanes Vega, don Raúl Valdivia Tapia, don Luis Viveros Rodríguez, don Pablo San Martín Yáñez, don Jorge Álvarez Araya y don Jorge Durán Martínez.

Asimismo, con fecha 09 de abril de 2019, comparecieron a absolver posiciones don Juan Estay Sierra, don Juan Quintana Castro, don Hugo Flores González y don Decio Montroni Plazaola.

DÉCIMO TERCERO: Que de igual forma, por resolución de fecha 17 de abril de 2019, se tuvo por confesos a don Roy Orozco Ortiz, don Claudio Torres Castro, don Héctor Bravo Del Fierro y doña Luz Cisternas Ramírez, respecto de todos aquellos hechos categóricamente afirmados en los pliegos de posiciones.

DÉCIMO CUARTO: Que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 18 inciso 1° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones "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 aquella".

DÉCIMO QUINTO: Que en efecto, la ley citada atribuye responsabilidad sin culpa al propietario primer vendedor, quien de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, es el ' titular del dominio 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". Esta responsabilidad también alcanza, de la forma en que la norma lo previene, a los profesionales que intervienen en la ejecución de la obra, y a las personas jurídicas a quienes se encarga la construcción.

DÉCIMO SEXTO: Que atendido lo expuesto, y haciendo la ley responsable al propietario primer vendedor de todos los daños que provengan de fallas o defectos en ella, por la sola constatación del perjuicio, tanto la doctrina como la jurisprudencia han vislumbrado en este caso una hipótesis de responsabilidad

WSHXOKMGMX

estricta. Sin embargo no se trata de una responsabilidad objetiva absoluta, fundada únicamente en la causación de un daño, sino de un modelo de responsabilidad estricta calificada por factores de imputación adicionales a la causalidad, pero diversos de la culpa subjetiva (actividad riesgosa, producto defectuoso, cosas peligrosas). Factor que en el caso de la Ley de Urbanismo y Construcciones se traduce en el concepto de falla o defecto de construcción. (Hernán Corral Talciani, 2010. Responsabilidad civil en la construcción de viviendas. Reflexiones sobre los regímenes legales aplicables a los daños provocados por el terremoto del 27 de febrero de 2010. Revista Chilena de Derecho. V. 37 N. 3).

DÉCIMO SÉPTIMO: Que considerando lo planteado, la controversia no radica en determinar si la inmobiliaria estaba o no autorizada para cambiar la materialidad de las cañerías, según lo informado por la entidad tanto en el proyecto informativo como definitivo. Por el contrario, el problema importa esclarecer si la calidad del producto utilizado en la construcción de las tuberías de agua potable del Loteo Valle del Sol –identificado como Polipropileno o PPR- influyó o no en las graves fallas de que dan cuenta los actores en estos autos.

DÉCIMO OCTAVO: Que en tal sentido, relevante es el reconocimiento que hace la inmobiliaria al sostener que catorce de los veintinueve actores experimentaron algún tipo de falla en sus inmuebles; siendo su parte evidentemente responsable por tales daños, en virtud de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Dicha apreciación resulta concordante con lo declarado por los testigos de la demandante, quienes afirmaron en forma conteste que entre doce y catorce casas del loteo recibieron reparación completa, toda vez que las fugas de agua provocaron daños en la tabiquería, pintura y concreto de las casas. Además señalaron que una vez cambiado todo el sistema de cañerías desde PPR a cobre, no hubo más quejas de los clientes.

Del mismo modo, la prueba documental acompañada refrendó el hecho de que los desperfectos tuvieron su origen en la mala calidad del PPR utilizado, al evidenciar roturas en las cañerías, filtraciones de agua en baños y cocinas, además de los consecuentes problemas asociados a la humedad del ambiente.

Finalmente, también resultaron decidoras las conclusiones vertidas en el Informe Técnico Instalaciones Domiciliarias del Loteo Valle del Sol -presentado por los actores- donde entre otras cosas se señala que revisados los restos de tuberías

WSHXOKMGMX

que evidenciaron filtraciones, se pudo apreciar que el espesor de las paredes de la cañería que había presentado fallas tiene diferencias a simple vista. Ello podría ser indicio de que las filtraciones se produjeron por deficiencias en la calidad de las partidas de tuberías usadas en la obra.

DÉCIMO NOVENO: Que así las cosas, siendo imposible negar la efectividad de los daños acaecidos, la inmobiliaria solicitó exculpar a su parte de responsabilidad por cuanto solo catorce de los actores habrían sufrido daños que, además de ser de poca consideración, tuvieron como antecedente el terremoto de septiembre de 2015.

Pues bien, la doctrina tradicional ha concluido que se está en presencia de un caso fortuito cuando se verifica un fenómeno externo imprevisto e irresistible. Sin embargo, considerando las características geográficas de nuestro país, los terremotos se califican como eventos previstos; siendo exigible e imperioso para las empresas del rubro de la construcción edificar conforme a la norma sísmica.

Ahora bien, lo que sí podría alterar el nexo causal y conformar una hipótesis de caso fortuito, son las consecuencias derivadas de un movimiento sísmico. Para ello, siguiendo a Pizarro Wilson, la demandada tendría que probar que a pesar de haber procedido conforme a la normativa vigente de urbanismo y construcciones, la calidad de la obra se vio afectada por un fenómeno exterior que escapó de su control. Por ende, no concurriría el vínculo causal necesario entre el acto y el daño que presenta la edificación. (Carlos Pizarro Wilson, 2010. Daños en la construcción, fuerza mayor y terremotos. Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso. N. 34).

VIGÉSIMO: Pues bien, sin perjuicio de la prueba presentada por la inmobiliaria en relación a la idoneidad de las cañerías de PPR y los efectos del evento telúrico, la instrumental incorporada en el curso del procedimiento da cuenta de fallas acaecidas en diversos periodos; las primeras de ellas advertidas en la propiedad de don Pablo San Martín en enero de 2014, y las restantes entre noviembre de 2015 y el transcurso de los años 2016 y 2017. Es decir, los desperfectos tuvieron lugar con anterioridad al evento sísmico y con bastante posterioridad a su desarrollo. Lo que resulta concordante con lo declarado por el testigo presentado por la parte demandada, don Julio Ubierna Saavedra, quien si bien afirmó que el terremoto fue la causal indirecta de los deterioros, no vio roturas después de acaecido el evento sísmico.

WSHXOKMGMX

En suma, siendo imposible acreditar el pretendido nexo causal y la temporalidad de las fallas en relación al terremoto de septiembre de 2015, no se hará lugar a la solicitud de exculpar de responsabilidad a la demandada por caso fortuito.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que de igual forma, por no haberse probado sus fundamentos, se desechará la alegación de la demandada relativa a la exposición imprudente al daño, especialmente en cuanto a las supuestas ampliaciones llevadas a cabo sin permiso municipal en las propiedades afectadas, y su aparente influencia en los desperfectos en análisis.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que de esta manera, habiéndose acreditado la responsabilidad de Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A., como propietario primer vendedor, respecto de las fallas o defectos debidamente constatadas en juicio, queda ahora por determinar la responsabilidad que en los hechos le compete don Francisco Mandiola, Lara en su calidad de arquitecto, y a don Pedro Omar Salas Neira en su rol de constructor civil.

VIGÉSIMO TERCERO: Que en efecto, el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone que "El arquitecto que realice el proyecto de arquitectura será responsable de cumplir con todas las normas legales y reglamentarias aplicables a dicho proyecto y por los errores en que haya incurrido en el ejercicio de sus funciones, si de éstos se han derivado daños o perjuicios". Más adelante especifica que "los constructores serán responsables 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".

VIGÉSIMO CUARTO: Que si bien no es de interés de esta sentenciadora hacer una valoración en abstracto de la idoneidad del PPR como elemento de los sistemas de gasfitería -más si se tiene en cuenta que es un producto autorizado por la norma chilena- indudable es que las fallas descritas se originaron en razón de la mala calidad del material utilizado en la construcción de las cañerías de agua potable; situación en la que evidentemente influyó el tipo o la marca del PPR utilizado, y la deficiente ejecución de los trabajos.

Para concluir lo explicitado se tuvo en especial consideración el informe técnico de las instalaciones del loteo, donde se indica que "Respecto a las fallas

WSHXOKMGMX

que han presentado las instalaciones domiciliarias de un número significativo de viviendas, se puede señalar que éstas no obedecen a excesos de presión que afecten a las tuberías de forma de generar las fallas o filtraciones, por el contrario, las presiones se encuentran dentro de lo establecido en la normativa y legislación vigentes, y muy por debajo de las presiones admisibles por la tubería. Revisados los restos de tuberías que presentaron filtraciones en una reparación realizada por la constructora, se pudo apreciar que el espesor de las paredes de la tubería que había presentado falla, presenta diferencias evidentes a simple vista. Lo anteriormente expuesto podría ser un indicio de que las fallas o filtraciones en las tuberías de las instalaciones domiciliarias de agua potable se produzcan por deficiencias en la calidad de la partida de tuberías utilizadas en la referida obra (…)" .

A continuación el informe aludido precisa que "Una tubería puede presentar deficiencias en su espesor, por fallas de fabricación de lotes (descalibración de maquinaria), por estiramiento de la cañería en el transporte, por exposición prolongada al sol lo cual la cristaliza, por aplastamientos o dobleces forzosos, por calentamiento para la formación de curvas, etc." .

VIGÉSIMO QUINTO: Que así bosquejada la situación, y teniendo presente que la responsabilidad del arquitecto se limita a la realización de los planos y diseños de las casas a edificar, esta sentenciadora estima que el Sr. Mandiola no tiene responsabilidad alguna en los gravosos hechos acaecidos, desde que sus labores escapan de la ejecución de la obra.

Aún más, si se considerara que tiene algún grado de participación en la especificación de los materiales a utilizar, tampoco tendría responsabilidad, desde que recomendó –en conjunto con la constructora y demás profesionales- un material autorizado por la norma chilena; independiente de que la constructora haya errado en la elección de la marca, tipo y calidad del producto.

VIGESIMO SEXTO: Que distinto es el caso del Sr. Salas Neira, por cuanto en su calidad de constructor civil, y tal como lo detalla el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, tenía a su cargo la ejecución de la obra; debiendo gestionar las labores de edificación y en este contexto advertir la mala calidad del PPR adquirido por la constructora.

En base a ello, esta sentenciadora estima que don Pedro Salas Neira debe responder solidariamente, junto a la inmobiliaria demandada, por los perjuicios

WSHXOKMGMX

ocasionados como consecuencia del uso de materiales o insumos defectuosos en la construcción de las cañerías del Loteo Valle del Sol, Etapa IX.

VIGESIMO S ÉPTIMO: Que así planteado el asunto, la controversia quedará centrada en la determinación del monto y naturaleza de los perjuicios demandados.

VIGESIMO OCTAVO: Pues bien, aludiendo a la inejecución de tuberías de cobre y la reinstalación del servicio de agua potable en las viviendas, los actores demandaron la suma total de $336.453.302.- por concepto de daño emergente, a razón de $11.601.838.- por cada uno de los inmuebles.

VIGÉSIMO NOVENO: Que en este sentido, considerando que el daño emergente hace referencia a la pérdida económica efectiva, cierta y actual suscitada en el patrimonio de los propietarios, como resultado de una falla o defecto en la construcción de sus inmuebles, era de carga de los demandantes probar los perjuicios alegados.

Así, de acuerdo a la prueba aportada en juicio, solo doce de los veintinueve actores probaron fallas en el sistema de gasfitería de sus viviendas, a saber: 1) don Héctor Cantillanes Vega, quien según documento de post venta emitido por Constructora Delfa con fecha 14 de mayo de 2016, sufrió tres filtraciones en el baño del segundo piso, una filtración en el baño del dormitorio en suite, dos filtraciones en baño y cocina, además de humedad en alfombra, muro y closet del dormitorio en suite. Se dejó constancia de que a pesar de los trabajos realizados, la humedad en muros continúa dañando el papel mural; 2) don Juan Estay Sierra, quien a través de fotografías probó la existencia de filtraciones de agua, inundaciones y daños varios en su propiedad; 3) don Claudio Torres Castro, quien en marzo de 2016 detectó una fuga en las cañerías del baño del dormitorio principal, precisando que luego de la reparación por parte de post venta, los accesorios del baño quedaron inutilizados por dos semanas, con las terminaciones de agua y cañerías de baño a la vista; 4) don Jorge Durán Rodríguez, quien en febrero de 2016 dio cuenta de una filtración de agua en la zona de la cocina, y en agosto del mismo año indicó existir humedad en el mismo lugar; 5) don Cristian Ángel Garvizo, quien en abril de 2017 detectó una fuga que fue reparada por el servicio de post venta de la inmobiliaria, quedando pendiente el chequeo de fuga para el día siguiente y reparación de piso de la cocina. Agregó además que el día 24 de abril no pudo utilizar la cocina y los baños por estar el agua cortada, con

WSHXOKMGMX

las consiguientes molestias que ello conlleva; 6) doña Carmen Torres Madrid, quien en agosto de 2016 dio cuenta de la rotura de una cañería en el sector de la cocina, debiendo mantener el suministro cortado desde la llave central. Y en septiembre del mismo año solicitó la devolución del dinero pagado en exceso por cuentas de agua, haciendo presente que no se le ha dado respuesta alguna en relación a los perjuicios aludidos y al consiguiente daño generado tanto en los muebles como la pintura de la casa; 7) doña María José Valderrama Chamorro, quien acompañó fotografías que evidencian los daños provocados como consecuencia de los desperfectos en el sistema de gasfitería de su hogar, además de una boleta emitida por Aguas del Valle con fecha 27 de enero de 2017, por la suma de $161.491; 8) don Jorge Álvarez Araya, quien relató tres eventos de roturas de cañerías en noviembre de 2015, y marzo y septiembre de 2016. Al respecto señaló que los tres eventos fueron reparados por la inmobiliaria, sin embargo aún queda por solucionar el exceso de humedad en muros y papel mural. Además hizo presente que en las tres ocasiones la entidad pagó el sobreconsumo de agua potable; 9) don Decio Montroni Plazaola, quien dio cuenta de tres filtraciones por rotura de cañerías y post ventas inconclusas. Al respecto también presentó fotografías y boletas por pago de servicios de gasfitería por la suma de $88.889.- boletas por compra de materiales ascendentes a $104.689.- y $10.290.- una cotización por reparación de vivienda emitida por el arquitecto Carlos Páez Garmendia, ascendente a $1.994.232.- y una cotización emitida por la empresa MK, relativa a materiales como guardapolvos y mantas, entre otros, por la suma de $331.492; 10) don Pablo San Martín Yáñez, quien en enero de 2014 expuso problemas en las cañerías del dormitorio principal de su vivienda, ocasionándose con ello una filtración de agua en el piso que dañó la alfombra. Hasta marzo de 2014 el actor seguía sin respuesta por parte de la entidad demandada. Con posterioridad, en septiembre de 2016, relató tener un tercio de la alfombra del dormitorio matrimonial húmeda y con hongos. En marzo de 2017 manifestó estar a la espera de la instalación del papel mural, e informó que durante los arreglos la alfombra quedó aún más dañada y con manchas de pasta muro. En abril del mismo año manifestó seguir a la espera de la terminación de los trabajos; 11) doña Yurigue Soleman Cardemil, quien de acuerdo al documento individualizado como ficha informativa, en agosto de 2016 sufrió una filtración de agua en el dormitorio principal, debido a la rotura de una tubería de polipropileno bajo el radier del

WSHXOKMGMX

baño. Agrega el instrumento que la reparación de la filtración fue hecha por un gasfiter contratado por el marido de la propietaria, pagando al efecto la suma de $80.000. Además provisionaron el papel mural por la suma de $70.000.- montos por los que no hubo reembolso. En todo caso se hizo presente que la inmobiliaria cambió la puerta del baño, provisionó e instaló porcelanato de piso y cerámicos en muros del baño, pintó muros y cielo del dormitorio principal y cambió el papel mural. La reparación demoró cincuenta días corridos, y durante ese periodo experimentó un sobreconsumo de agua potable en los meses de enero y febrero de 2017, por la suma total de $136.575; y, 12) don Luis Viveros Rodríguez, quien en julio de 2016 informó filtración en cañerías de agua caliente y fría. La reparación tardó dos semanas con todas las incomodidades que ello implica. Además presentó boletas por sobreconsumo de agua potable en los meses de julio y agosto de 2016, por las sumas de $54.651.- y $27.739.- De igual forma, acreditó haber pagado $30.000.- por servicios de gasfitería.

TRIGÉSIMO: Que sin perjuicio de haberse acreditado el daño experimentado por doce de los actores, solo cuatro de ellos acreditaron mediante cotizaciones, boletas por sobreconsumo de agua potable y servicios contratados, las partidas efectivamente desembolsadas por los perjuicios sufridos.

En efecto, don Luis Viveros Rodríguez presentó boletas por sobreconsumo de agua potable en los meses de julio y agosto de 2016, por las sumas de $54.651.- y $27.739.- respectivamente. Además del pago de $30.000.- por servicios de gasfitería.

Por su parte, doña María José Valderrama Chamorro acompañó una boleta por sobreconsumo de agua potable, correspondiente al mes de enero de 2017, por la suma de $161.491.

Del mismo modo, don Decio Montroni Plazaola acompañó boleta por el pago de servicios de gasfitería, por la suma de $88.889.- boletas por compra de materiales ascendentes a $104.689.- y $10.290.- una cotización por reparación de vivienda emitida por el arquitecto Carlos Páez Garmendia, ascendente a $1.994.232.- y una cotización emitida por la empresa MK, relativa a materiales como guardapolvos y mantas, entre otros, por la suma de $331.492.

Por último, doña Yurigue Soleman Cardemil acreditó el pago $80.000.- por servicios de gasfitería; $70.000.- por compra de papel mural; y el pago de $136.575.- por concepto de sobreconsumo de agua potable; además de una

WSHXOKMGMX

cotización por mejoramiento de instalación de agua fría y caliente –de fecha 15 de noviembre de 2016- por la suma de $3.367.700.

En consecuencia, no habiéndose presentado informes o peritajes que acrediten los costos por concepto de reparación, se accederá a la indemnización del daño emergente solo respecto de los actores y partidas recién individualizadas, conforme se dirá en lo resolutivo de este fallo.

TRIGÉSIMO PRIMERO: Que por otro lado, no habiéndose aportado elementos ciertos y objetivos que permitan tener por acreditada la desvalorización pretendida, no se hará lugar a la indemnización por este ítem.

TRIGÉSIMO SEGUNDO: Que en cuanto al daño moral, importante es recordar que éste puede ser definido como la inquietud espiritual y el sufrimiento psíquico que determinadas circunstancias producen en el ánimo de una persona. Situación que provoca un detrimento en su calidad de vida que puede obedecer a causas materiales o físicas, como las lesiones ocasionadas en un accidente o la concurrencia de hechos que las generen.

De ahí que, a diferencia de los perjuicios patrimoniales, el daño moral no pueda ser objeto de reparación, por cuanto la indemnización no permite al afectado volver al estado anterior a la infracción sino sólo restituir, dentro de lo razonable, el orden alterado por el hecho culpable. Aspecto que deriva en su difícil cuantificación.

TRIGÉSIMO TERCERO: Pues bien, ha quedado ampliamente demostrado que los doce actores antes individualizados sufrieron una serie de molestias derivadas de las fallas en el sistema de gasfitería de sus hogares, experimentando estrés, rabia, frustración y angustia, a propósito de la inutilización de sus casas, sobreconsumos de agua potable, reclamos, reparaciones tardías y post ventas inconclusas, entre otras.

Lo anterior no puede ser de otra manera, si se considera que varios de los propietarios sufrieron más de un evento de filtración, debiendo soportar reparaciones demorosas, muchas veces incompletas, además de la intromisión de terceros en la esfera íntima de sus hogares.

En suma, considerando que se vio alterada la vida de los propietarios, además de la ocupación tranquila y sin desasosiegos del inmueble, esta sentenciadora estima el daño moral en la suma de $36.000.000.- a razón de $3.000.0000.- para cada uno de los doce actores afectados.

WSHXOKMGMX

TRIGÉSIMO CUARTO: Que por último, habiéndose acogido la excepción de prescripción opuesta por la inmobiliaria demandada, esta sentenciadora no se pronunciará sobre la causa acumulada promovida por doña Maricel Alfaro Cuello.

gTRIGÉSIMO QUINTO: Que los antecedentes no pormenorizados en lo que antecede en nada alteran o modifican lo ya concluido.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en el artículo 17 y siguientes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; artículo 1698 del Código Civil; artículos 254, 144, 160, 170, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

I.- Que se rechaza la objeción de documentos opuesta por la parte demandada con fecha 06 de mayo de 2019.

II.- Que se rechaza la excepción de prescripción opuesta por don Pedro Salas Neira.

III.- Que se acoge sin costas la excepción de prescripción opuesta por Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A., en la causa acumulada C-1239-2017, promovida por doña Maricel Alfaro Cuello.

IV.- Que se acoge la demanda de indemnización de perjuicios interpuesta con fecha 23 de mayo de 2017, solo en cuanto se condena a Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A., y a don Pedro Salas Neira, a pagar solidariamente las siguientes sumas de dinero:

A.- Por concepto de daño emergente: 1) a don Luis Viveros Rodríguez la suma de $112.390.- (ciento doce mil trescientos noventa pesos); 2) a doña María José Valderrama Chamorro la suma de $161.491.- (ciento sesenta y un mil cuatrocientos noventa y un pesos); 3) a don Decio Montroni Plazaola la suma de $2.529.592.- (dos millones quinientos veintinueve mil quinientos noventa y dos pesos); y, 4) a doña Yurigue Soleman Cardemil la suma de $3.654.275.- (tres millones seiscientos cincuenta y cuatro mil doscientos setenta y cinco pesos).

B.- Por concepto de daño moral, la suma de $36.000.000.- (treinta y seis millones de pesos), a razón de $3.000.000.- (tres millones de pesos) para cada uno de los siguientes actores: 1) don Héctor Cantillanes Vega; 2) don Juan Estay Sierra; 3) don Claudio Torres Castro; 4) don Jorge Durán Rodríguez; 5) don Cristian Ángel Garvizo; 6) doña Carmen Torres Madrid; 7) doña María José Valderrama Chamorro; 8) don Jorge Álvarez Araya; 9) don Decio Montroni

WSHXOKMGMX

Plazaola; 10) don Pablo San Martín Yáñez; 11) doña Yurigue Soleman Cardemil; y, 12) don Luis Viveros Rodríguez.

V.- Que dichos montos deberán ser reajustados conforme se establece en el Índice de Precios al Consumidor, a contar de la fecha de esta sentencia y hasta su pago efectivo.

VI.- Que no se condena a don Francisco Mandiola Lara por no considerársele responsable de los eventos descritos en este fallo.

VII.- Que se condena en costas a Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A., y a don Pedro Salas Neira.

Anótese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Dictada por doña Ghislaine Landerretche Sotomayor. Juez de Letras Titular.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **La Serena**, **veintidós de Julio de dos mil veinte**

WSHXOKMGMX

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

Ghislaine Louisette Landerretche Sotomayor
Fecha: 22/07/2020 16:25:09