

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 293 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 3º Juzgado Civil de Concepción
CAUSA ROL : C-5570-2018
CARATULADO : PANTOJA/RENTA NACIONAL COMPAÑÍA DE
SEGUROS DE VIDA S.A

Concepción, veintinueve de Octubre de dos mil diecinueve

Se resuelve la presentación del folio 277 (Observaciones al informe pericial):

Téngase presente lo que en derecho corresponda.

VISTOS:

Con fecha 17 de agosto de 2018 comparecen doña **YASNA ANDREA MOLINA BRAVO**, profesora, domiciliada en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 203, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **ELIZABETH NOEMÍ OPORTO CABAS**, enfermera, domiciliada en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 204, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **MARGOT ULLOA ROJAS**, pensionada, domiciliada en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 205, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **MARÍA BETZABE BURGOS ESTRADA**, educadora diferencial, domiciliada en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 304, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **HUGO ARTURO DELGADO NIESEL**, contador auditor, domiciliado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 404, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **BAYRON ALEJANDRO MARTÍNEZ ULLOA**, administrador público, domiciliado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 503, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **MARCELO ALFONSO JARA ROJAS**, ingeniero en administración de empresas, y **PAOLA XIMENA OCAMPO ARRIAGADA**, educadora de párvulos, ambos domiciliados en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 505, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **ELOY BENITO GRANDÓN CONTRERAS**, arquitecto, domiciliado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 701, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **REBECA ELENA**



«RIT»

Foja: 1

MARAMBIO CHÁVEZ, profesora, domiciliada en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 702, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **JOSÉ LUIS ALBORNOZ ARRIAGADA**, kinesiólogo, domiciliado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 801, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **LORIANA ALICIA DELGADO YÁÑEZ**, psicóloga, domiciliada en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 803, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **MACKARENA FRANCISCA MATURANA MARISIO**, profesora, domiciliada en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 804, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **ALEJANDRO JOSÉ CATALÁN CAMPOS**, ingeniero comercial, domiciliado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 901, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **KAREM ALEJANDRA PANTOJA VALENZUELA**, cirujano dentista, domiciliada en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 1002, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **PABLO ESTEBAN ALCAYAGA PENROS**, ingeniero, domiciliado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 1003, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **TERESA MAGDALENA XIMENA QUITRAL LEIVA**, profesora, domiciliada en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 1005, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **JOSÉ ALEJANDRO RIVERA GONZÁLEZ**, ingeniero constructor, domiciliado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 1104, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **ABRAHAM ALBERTO VILLA ALARCÓN**, ingeniero civil, domiciliado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 1202, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **FELIPE FERNANDO BEDDINGS MOLINA**, odontólogo, domiciliado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 1204, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **CAROLINA MACARENA RECABARREN ARAYA**, psicóloga, domiciliada en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 1401, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **CLAUDIO ANDRÉS MUÑOZ CARBACHO**, ingeniero industrial, domiciliado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 1404, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **ANGÉLICA ELIZABETH HERRERA GACITÚA**, contador auditor, domiciliada en calle Manuel Rodríguez N°



«RIT»

Foja: 1

334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 1503, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **CAROL STEPHANIE JARPA VALDEBENITO**, paramédico, y **CLAUDIO ANDRÉS SANHUEZA INOSTROZA**, psicólogo, ambos domiciliados en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 1504, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **GUSTAVO FELIPE ANDRÉS PINEDA SOTO**, empleado, domiciliado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 1603, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **ROMANET DEL PILAR SALAMANCA VÁSQUEZ**, ingeniero de ejecución en administración, domiciliada en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 1604, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **DOMINGO BENJAMÍN ABUDOJ RIVAS**, ingeniero comercial, domiciliado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 1703, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **CLAUDIA SOFÍA FUENTES SÁNCHEZ**, contador auditor, domiciliada en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 1704, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **RUBÉN RODRIGO MIGUELES SILVA**, ingeniero en prevención de riesgos, domiciliado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 1802, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **HUGO LEONARDO SILVA ESPINOZA**, trabajador social, domiciliado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 1803, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **MILDREN ESTEFANÍA MUÑOZ GUTIÉRREZ**, contador auditor, domiciliada en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 1904, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **DENNYS NICOL YEREY GUTIÉRREZ**, químico farmacéutica, domiciliada en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 1905, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; **CÉSAR MÈGE NAVARRETE**, abogado, domiciliado profesionalmente en calle Colo Colo N° 379, oficina N° 409, de la comuna de Concepción, quien comparece en representación procesal, de don **CARLOS BENEDICTO LABRA ARANEDA**, ingeniero, domiciliado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 302, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; de don **PABLO ULISES OLATE ASTUDILLO**, empleado, domiciliado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 504, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; de doña **PAULINA MARGARITA VILLAGRÁN ORELLANA**, ingeniero en gestión de negocios, quien comparece por sí



«RIT»

Foja: 1

y en representación además de la sociedad Transportes Paulina Margarita Villagrán Orellana Empresa Individual de Responsabilidad Limitada, persona jurídica del giro de su denominación, ambas domiciliadas en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 602, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; de doña **ROCÍO ELIZABETH GALLARDO JARA**, geóloga, domiciliada en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 604, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; de don **FRANCISCO JAVIER GARCÍA ORELLANA**, ingeniero civil informático, domiciliado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 704, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; de doña **ALEJANDRA ISABEL OSORIO HIDALGO**, químico farmacéutica, domiciliada en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 1201, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; de don **PASCUAL RAMÓN MONTECINOS MANCILLA**, empleado, domiciliado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 1402, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; de doña **IVÓN PAMELA MUÑOZ FUENTES**, ingeniero en prevención de riesgos, domiciliada en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 1502, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; de doña **INGRID ADRIELA ROJEL BELMAR**, secretaria, domiciliada en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 1602, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; de don **CRISTIAN EMILIO FREDES CANTILLANA**, empleado, domiciliado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 1702, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante; y, de don **EDGARDO IVÁN DE LA CUADRA MATAMALA**, ingeniero civil industrial, domiciliado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, departamento N° 1902, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante, y deducen Demanda Civil de Indemnización de Perjuicios en Juicio Sumario, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en contra de la sociedad **RENTA NACIONAL COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A.**, persona jurídica del giro de su denominación, con domicilio en calle Víctor Lamas N° 43, de la comuna y ciudad de Concepción, representada legalmente por su Gerente General, don **JORGE FRANCISCO SIMS SAN ROMÁN**, ingeniero comercial, con domicilio laboral en calle Amunátegui N° 178, Piso 3°, de la comuna de Santiago Centro, Región Metropolitana de Santiago, o por quien sus derechos actualmente represente, a fin de que acogiendo la presente demanda, se haga lugar a ella y en definitiva, se declare:



«RIT»

Foja: 1

I. - Que los daños que presentan los departamentos adquiridos por las partes demandantes del presente juicio, obedecen a fallas o defectos de construcción;

II. - Que se condene a la sociedad Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A., en su calidad de propietario primer vendedor, a pagar a cada una de las partes demandantes, a título de indemnización por daño emergente, las siguientes sumas que corresponde a la totalidad de los gastos en que éstas deberán incurrir para subsanar los defectos constructivos que presentan los departamentos adquiridos, referido a los perjuicios causados, de su presentación, sin perjuicio de las sumas que el Tribunal determine en definitiva le corresponde a cada una de las partes demandantes por este concepto, conforme a los antecedentes que se aporten a la presente causa:

| | Parte demandante | Departamento adquirido Torre o Edificio A | Indemnización por daño emergente |
|----|--|---|----------------------------------|
| 1 | Yasna Andrea Molina Bravo | Departamento N° 203 | \$6.367.448 |
| 2 | Elizabeth Noemí Oporto Cabas | Departamento N° 204 | \$6.374.508 |
| 3 | Margot Ulloa Rojas | Departamento N° 205 | \$5.248.608 |
| 4 | Carlos Benedicto Labra Araneda | Departamento N° 302 | \$6.362.608 |
| 5 | María Betzabe Burgos Estrada | Departamento N° 304 | \$6.362.608 |
| 6 | Hugo Arturo Delgado Niesel | Departamento N° 404 | \$6.362.608 |
| 7 | Bayron Alejandro Martínez Ulloa | Departamento N° 503 | \$6.213.598 |
| 8 | Pablo Ulises Olate Astudillo | Departamento N° 504 | \$6.362.608 |
| 9 | Marcelo Alfonso Jara Rojas y Paola Ximena Ocampo Arriagada (como comuneros) | Departamento N° 505 | \$5.248.608 |
| 10 | Transportes Paulina Margarita Villagrán Orellana E.I.R.L. (representada por doña Paulina Villagrán Orellana) | Departamento N° 602 | \$6.362.608 |



«RIT»

Foja: 1

| | | | |
|----|--|-------------------------|-------------|
| 11 | Rocío Elizabeth Gallardo Jara | Departamento N° 604 | \$6.362.608 |
| 12 | Eloy Benito Grandón Contreras | Departamento N° 701 | \$5.248.608 |
| 13 | Rebeca Elena Marambio Chávez | Departamento N° 702 | \$6.362.608 |
| 14 | Francisco Javier García Orellana | Departamento N° 704 | \$6.362.608 |
| 15 | José Luis Albornoz Arriagada | Departamento N° 801 | \$5.248.608 |
| 16 | Loriana Alicia Delgado Yáñez | Departamento N° 803 | \$6.213.598 |
| 17 | Mackarena Francisca Maturana Marisio | Departamento N° 804 | \$6.362.608 |
| 18 | Alejandro José Catalán Campos | Departamento N° 901 | \$5.248.608 |
| 19 | Karem Alejandra Pantoja Valenzuela | Departamento N° 1002 | \$6.362.608 |
| 20 | Pablo Esteban Alcayaga Penros | Departamento N° 1003 | \$6.213.598 |
| 21 | Teresa Magdalena Ximena Quitral Leiva | Departamento N° 1005 | \$5.248.608 |
| 22 | José Alejandro Rivera González | Departamento N° 1104 | \$6.362.608 |
| 23 | Alejandra Isabel Osorio Hidalgo | Departamento N° 1201 | \$5.248.608 |
| 24 | Abraham Alberto Villa Alarcón | Departamento N° 1202 | \$6.362.608 |
| 25 | Felipe Fernando Beddings Molina | Departamento N° 1204 | \$6.362.608 |
| 26 | Carolina Macarena Recabarren Araya | Departamento N° 1401 | \$5.248.608 |
| 27 | Pascual Ramón Montecinos Mancilla | Departamento N° 1402 | \$6.362.608 |
| 28 | Claudio Andrés Muñoz | Departamento | \$6.362.608 |



«RIT»

Foja: 1

| | | | |
|----|---|-------------------------|-------------|
| | Carbacho | N° 1404 | |
| 29 | Ivón Pamela Muñoz Fuentes | Departamento N° 1502 | \$6.362.608 |
| 30 | Angélica Elizabeth Herrera Gacitúa | Departamento N° 1503 | \$6.213.598 |
| 31 | Carol Stephanie Jarpa Valdebenito y Claudio Andrés Sanhueza Inostroza (como comuneros) | Departamento N° 1504 | \$6.362.608 |
| 32 | Ingrid Adriela Rojel Belmar | Departamento N° 1602 | \$6.362.608 |
| 33 | Gustavo Felipe Andrés Pineda Soto | Departamento N° 1603 | \$6.213.598 |
| 34 | Romanet del Pilar Salamanca Vásquez | Departamento N° 1604 | \$6.362.608 |
| 35 | Cristian Emilio Fredes Cantillana | Departamento N° 1702 | \$6.362.608 |
| 36 | Domingo Benjamín Abudoj Rivas | Departamento N° 1703 | \$6.213.598 |
| 37 | Claudia Sofía Fuentes Sánchez | Departamento N° 1704 | \$6.362.608 |
| 38 | Rubén Rodrigo Migueles Silva | Departamento N° 1802 | \$6.362.608 |
| 39 | Hugo Leonardo Silva Espinoza | Departamento N° 1803 | \$6.213.598 |
| 40 | Edgardo Iván De la Cuadra Matamala | Departamento N° 1902 | \$6.362.608 |
| 41 | Mildren Estefanía Muñoz Gutiérrez | Departamento N° 1904 | \$6.362.608 |
| 42 | Dennys Nicol Yerey Gutiérrez | Departamento N° 1905 | \$5.248.608 |

III. Que se condena a la sociedad Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A., en su calidad de propietario primer vendedor, a pagar a cada una de las partes demandantes, a título de indemnización por desvalorización económica, las siguientes sumas que se indicarán en el siguiente recuadro denominado “Indemnización por Desvalorización”, que corresponde a la depreciación económica que han experimentado



«RIT»

Foja: 1

sus departamentos a raíz de los defectos constructivos que estos presentan, sin perjuicio de la fórmula de cálculo que el Tribunal estime pertinente y de justicia aplicar, y sin perjuicio además de las sumas que se determine en definitiva le corresponde a cada una de las partes demandantes por este concepto, conforme a los antecedentes que se aporten a la presente causa:

| | Parte demandante | Departamento adquirido Torre o Edificio A | Indemnización por Desvalorización |
|----|--|---|-----------------------------------|
| 1 | Yasna Andrea Molina Bravo | Departamento N° 203 | 29 Unidad de Fomento |
| 2 | Elizabeth Noemí Oporto Cabas | Departamento N° 204 | 36 Unidad de Fomento |
| 3 | Margot Ulloa Rojas | Departamento N° 205 | 30 Unidad de Fomento |
| 4 | Carlos Benedicto Labra Araneda | Departamento N° 302 | 39 Unidad de Fomento |
| 5 | María Betzabe Burgos Estrada | Departamento N° 304 | 42 Unidad de Fomento |
| 6 | Hugo Arturo Delgado Niesel | Departamento N° 404 | 51 Unidad de Fomento |
| 7 | Bayron Alejandro Martínez Ulloa | Departamento N° 503 | 36 Unidad de Fomento |
| 8 | Pablo Ulises Olate Astudillo | Departamento N° 504 | 41 Unidad de Fomento |
| 9 | Marcelo Alfonso Jara Rojas y Paola Ximena Ocampo Arriagada (como comuneros) | Departamento N° 505 | 32 Unidad de Fomento |
| 10 | Transportes Paulina Margarita Villagrán Orellana E.I.R.L. (representada por doña Paulina Villagrán Orellana) | Departamento N° 602 | 39 Unidad de Fomento |
| 11 | Rocío Elizabeth Gallardo Jara | Departamento N° 604 | 41 Unidad de Fomento |
| 12 | Eloy Benito Grandón Contreras | Departamento N° 701 | 31 Unidad de Fomento |
| 13 | Rebeca Elena Marambio Chávez | Departamento N° | 50 Unidad de |



«RIT»

Foja: 1

| | | | |
|----|--|-------------------------|-------------------------|
| | | 702 | Fomento |
| 14 | Francisco Javier García Orellana | Departamento N° 704 | 53 Unidad de Fomento |
| 15 | José Luis Albornoz Arriagada | Departamento N° 801 | 36 Unidad de Fomento |
| 16 | Loriana Alicia Delgado Yáñez | Departamento N° 803 | 37 Unidad de Fomento |
| 17 | Mackarena Francisca Maturana Marisio | Departamento N° 804 | 41 Unidad de Fomento |
| 18 | Alejandro José Catalán Campos | Departamento N° 901 | 37 Unidad de Fomento |
| 19 | Karem Alejandra Pantoja Valenzuela | Departamento N° 1002 | 44 Unidad de Fomento |
| 20 | Pablo Esteban Alcayaga Penros | Departamento N° 1003 | 29 Unidad de Fomento |
| 21 | Teresa Magdalena Ximena Quitral Leiva | Departamento N° 1005 | 35 Unidad de Fomento |
| 22 | José Alejandro Rivera González | Departamento N° 1104 | 41 Unidad de Fomento |
| 23 | Alejandra Isabel Osorio Hidalgo | Departamento N° 1201 | 33 Unidad de Fomento |
| 24 | Abraham Alberto Villa Alarcón | Departamento N° 1202 | 52 Unidad de Fomento |
| 25 | Felipe Fernando Beddings Molina | Departamento N° 1204 | 41 Unidad de Fomento |
| 26 | Carolina Macarena Recabarren Araya | Departamento N° 1401 | 35 Unidad de Fomento |
| 27 | Pascual Ramón Montecinos Mancilla | Departamento N° 1402 | 41 Unidad de Fomento |
| 28 | Claudio Andrés Muñoz Carbacho | Departamento N° 1404 | 42 Unidad de Fomento |
| 29 | Ivón Pamela Muñoz Fuentes | Departamento N° 1502 | 45 Unidad de Fomento |
| 30 | Angélica Elizabeth Herrera | Departamento N° | 34 Unidad de |



«RIT»

Foja: 1

| | | | |
|----|--|----------------------|----------------------|
| | Gacitúa | 1503 | Fomento |
| 31 | Carol Stephanie Jarpa Valdebenito y Claudio Andrés Sanhueza Inostroza (como comuneros) | Departamento N° 1504 | 41 Unidad de Fomento |
| 32 | Ingrid Adriela Rojel Belmar | Departamento N° 1602 | 43 Unidad de Fomento |
| 33 | Gustavo Felipe Andrés Pineda Soto | Departamento N° 1603 | 30 Unidad de Fomento |
| 34 | Romanet del Pilar Salamanca Vásquez | Departamento N° 1604 | 46 Unidad de Fomento |
| 35 | Cristian Emilio Fredes Cantillana | Departamento N° 1702 | 45 Unidad de Fomento |
| 36 | Domingo Benjamín Abudoj Rivas | Departamento N° 1703 | 34 Unidad de Fomento |
| 37 | Claudia Sofía Fuentes Sánchez | Departamento N° 1704 | 41 Unidad de Fomento |
| 38 | Rubén Rodrigo Migueles Silva | Departamento N° 1802 | 42 Unidad de Fomento |
| 39 | Hugo Leonardo Silva Espinoza | Departamento N° 1803 | 30 Unidad de Fomento |
| 40 | Edgardo Iván De la Cuadra Matamala | Departamento N° 1902 | 49 Unidad de Fomento |
| 41 | Mildren Estefanía Muñoz Gutiérrez | Departamento N° 1904 | 47 Unidad de Fomento |
| 42 | Dennys Nicol Yerey Gutiérrez | Departamento N° 1905 | 35 Unidad de Fomento |

V. Que se condena a la sociedad Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A., en su calidad de propietario primer vendedor, a pagar a cada una de las partes demandantes, a título de indemnización por daño moral, las sumas que se indicarán en el siguiente recuadro denominado “Indemnización por Daño Moral, sin perjuicio de las sumas que el Tribunal determine en definitiva le corresponde a cada una de las partes demandantes por este concepto, conforme a los antecedentes que se aporten a la presente causa y la justicia y equidad:

| | Parte demandante | Departamento | Indemnización por |
|--|------------------|--------------|-------------------|
|--|------------------|--------------|-------------------|



«RIT»

Foja: 1

| | | adquirido Torre o Edificio A | daño moral |
|----|--|------------------------------|--------------|
| | Yasna Andrea Molina Bravo | Departamento N° 203 | \$10.000.000 |
| | Elizabeth Noemí Oporto Cabas | Departamento N° 204 | \$10.000.000 |
| 3 | Margot Ulloa Rojas | Departamento N° 205 | \$10.000.000 |
| 4 | Carlos Benedicto Labra Araneda | Departamento N° 302 | \$10.000.000 |
| 5 | María Betzabe Burgos Estrada | Departamento N° 304 | \$10.000.000 |
| 6 | Hugo Arturo Delgado Niesel | Departamento N° 404 | \$10.000.000 |
| 7 | Bayron Alejandro Martínez Ulloa | Departamento N° 503 | \$10.000.000 |
| 8 | Pablo Ulises Olate Astudillo | Departamento N° 504 | \$10.000.000 |
| 9 | Marcelo Alfonso Jara Rojas y Paola Ximena Ocampo Arriagada (como comuneros) | Departamento N° 505 | \$10.000.000 |
| 10 | Transportes Paulina Margarita Villagrán Orellana E.I.R.L. (representada por doña Paulina Villagrán Orellana) | Departamento N° 602 | \$10.000.000 |
| 11 | Rocío Elizabeth Gallardo Jara | Departamento N° 604 | \$10.000.000 |
| 12 | Eloy Benito Grandón Contreras | Departamento N° 701 | \$10.000.000 |
| 13 | Rebeca Elena Marambio Chávez | Departamento N° 702 | \$10.000.000 |
| 14 | Francisco Javier García Orellana | Departamento N° 704 | \$10.000.000 |
| 15 | José Luis Albornoz Arriagada | Departamento N° 801 | \$10.000.000 |



«RIT»

Foja: 1

| | | | |
|----|--|-------------------------|--------------|
| 16 | Loriana Alicia Delgado Yáñez | Departamento N° 803 | \$10.000.000 |
| 17 | Mackarena Francisca Maturana Marisio | Departamento N° 804 | \$10.000.000 |
| 18 | Alejandro José Catalán Campos | Departamento N° 901 | \$10.000.000 |
| 19 | Karem Alejandra Pantoja Valenzuela | Departamento N° 1002 | \$10.000.000 |
| 20 | Pablo Esteban Alcayaga Penros | Departamento N° 1003 | \$10.000.000 |
| 21 | Teresa Magdalena Ximena Quitral Leiva | Departamento N° 1005 | \$10.000.000 |
| 22 | José Alejandro Rivera González | Departamento N° 1104 | \$10.000.000 |
| 23 | Alejandra Isabel Osorio Hidalgo | Departamento N° 1201 | \$10.000.000 |
| 24 | Abraham Alberto Villa Alarcón | Departamento N° 1202 | \$10.000.000 |
| 25 | Felipe Fernando Beddings Molina | Departamento N° 1204 | \$10.000.000 |
| 26 | Carolina Macarena Recabarren Araya | Departamento N° 1401 | \$10.000.000 |
| 27 | Pascual Ramón Montecinos Mancilla | Departamento N° 1402 | \$10.000.000 |
| 28 | Claudio Andrés Muñoz Carbacho | Departamento N° 1404 | \$10.000.000 |
| 29 | Ivón Pamela Muñoz Fuentes | Departamento N° 1502 | \$10.000.000 |
| 30 | Angélica Elizabeth Herrera Gacitúa | Departamento N° 1503 | \$10.000.000 |
| 31 | Carol Stephanie Jarpa Valdebenito y Claudio Andrés Sanhueza Inostroza (como comuneros) | Departamento N° 1504 | \$10.000.000 |
| 32 | Ingrid Adriela Rojel Belmar | Departamento N° 1602 | \$10.000.000 |
| 33 | Gustavo Felipe Andrés Pineda | Departamento N° | \$10.000.000 |



«RIT»

Foja: 1

| | | | |
|----|--|-------------------------|--------------|
| | Soto | 1603 | |
| 34 | Romanet del Pilar Salamanca Vásquez | Departamento N° 1604 | \$10.000.000 |
| 35 | Cristian Emilio Fredes Cantillana | Departamento N° 1702 | \$10.000.000 |
| 36 | Domingo Benjamín Abudoj Rivas | Departamento N° 1703 | \$10.000.000 |
| 37 | Claudia Sofía Fuentes Sánchez | Departamento N° 1704 | \$10.000.000 |
| 38 | Rubén Rodrigo Migueles Silva | Departamento N° 1802 | \$10.000.000 |
| 39 | Hugo Leonardo Silva Espinoza | Departamento N° 1803 | \$10.000.000 |
| 40 | Edgardo Iván De la Cuadra Matamala | Departamento N° 1902 | \$10.000.000 |
| 41 | Mildren Estefanía Muñoz Gutiérrez | Departamento N° 1904 | \$10.000.000 |
| 42 | Dennys Nicol Yerey Gutiérrez | Departamento N° 1905 | \$10.000.000 |

V.- Que las cantidades que se ordene pagar a la demandada por concepto de indemnización de perjuicios, deberán pagarse reajustadas conforme a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor entre la fecha de la sentencia definitiva y la data de su pago efectivo, y con más intereses corrientes para operaciones de crédito de dinero reajustables calculados desde la fecha en que la sentencia definitiva quede ejecutoriada y hasta la época del pago efectivo, o en subsidio, desde y hasta las fechas que el Tribunal estime conforme a derecho.

VI. - Que se condena a la demandada a pagar las costas procesales y personales de la causa.

Funda su demanda señalando que la sociedad Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A. compró a la sociedad Inmobiliaria de Supermercados S.A. el inmueble ubicado en calle Manuel Rodríguez N° 334, de la comuna y ciudad de Chiguayante, conformado por doce lotes cuyos roles fueron fusionados por el Servicio de Impuestos Internos bajo el N° 2767-50, en el cual la sociedad señalada encargó a la sociedad Constructora Fundart Limitada, la construcción por etapas de un conjunto de dos edificios de departamentos (Edificio A y Edificio B) destinados a vivienda, acogidos a la disposiciones de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria y al DFL N° 2 del año 1959, además de un supermercado y de locales comerciales, que en conjunto



«RIT»

Foja: 1

conforman el proyecto denominado “Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante”, conocido también como Condominio Las Palmas de Chiguayante. Refiere que dicho conjunto habitacional y de comercio fue construido al amparo del Permiso de Edificación N° 13, de fecha 14 de febrero de 2012, otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Chiguayante, que fue reducido a escritura pública con fecha 28 de noviembre del año 2013, ante el Notario Público de Chiguayante don Eduardo Contreras Lagos, suplente de la titular doña Guacolda Elizabeth Aedo Ormeño, permiso que fue modificado por el Permiso de Modificación de Proyecto de Obra Nueva de Edificación N° 122, de fecha 05 de agosto de 2013, otorgado por la Dirección de Obras ya mencionada, que fue reducido también a escritura pública con fecha 08 de enero del año 2014, ante el Notario Público de Chiguayante don Eduardo Contreras Lagos, suplente de la titular doña Guacolda Elizabeth Aedo Ormeño.

Indica que La Torre o Edificio A, o Torre Uno del proyecto denominado “Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante”, al cual pertenecen las unidades o departamentos de los demandantes, fue recepcionada en virtud del Certificado de Recepción Definitiva Parcial N° 02, de fecha 06 de enero de 2015, de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Chiguayante, y que se encuentra acogida a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 19.537, según consta en el certificado de Copropiedad Inmobiliaria N° 2, de fecha 28 de enero de 2015, complementado por el certificado N° 1317, de fecha 04 de junio de 2015, ambos otorgados por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Chiguayante en virtud del cual la obra se acogió a los beneficios del Decreto con Fuerza de Ley N° 2 del año 1959.

Añade que la copia del plano de planta del Condominio, junto al certificado de recepción definitiva parcial y al certificado de copropiedad inmobiliaria, fueron archivados al final del Registro de Propiedad del año 2015 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Chiguayante, Sección Especial de la Ley N° 19.537, bajo los Nos 2, 2a y 2b, respectivamente, y su Reglamento de Copropiedad fue otorgado mediante escritura pública de 9 fecha 30 de agosto del año 2013 en la Notaría de Santiago de don Enrique Tornero Figueroa, el cual se encuentra inscrito a fojas 2169 N° 757 en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2013 del Conservador de Bienes Raíces de Chiguayante.

Menciona que con fecha 22 de agosto de 2013, se asignó roles de avalúo en trámite a cada una de las unidades del “Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante”, mediante certificado N° 584396 emitido por el Servicio de Impuestos internos, y con fecha 24 de febrero de 2014 la Dirección de Obras Municipales de Chiguayante asignó numeración a cada una de las unidades que conforman la Torre o Edificio A, o Torre Uno del mismo condominio, conforme al certificado N° 415 otorgado por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Chiguayante.



«RIT»

Foja: 1

Señala que la construcción de la Torre o Edificio A, o Torre Uno del proyecto denominado “Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante”, fue encargada por la sociedad demandada Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A., a la Constructora Fundart Limitada, en virtud de un Contrato General de Construcción a Suma Alzada contenido en instrumento privado de fecha 01 de junio de 2012.

Relata que cada uno de los demandantes adquirió sus respectivas unidades o departamentos de la Torre o Edificio A, o Torre Uno del denominado “Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante” ubicado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna y ciudad de Chiguayante, en las fechas y en las condiciones que indica detalladamente.

A continuación, se refiere a las fallas o defectos de construcción que presentan los departamentos de propiedad de los demandantes, que forman parte de la Torre o Edificio A, o Torre Uno del “Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante” ubicado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, que fue construido al amparo del Permiso de Edificación N° 13 de fecha 14 de febrero de 2012 de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Chiguayante, modificado por el Permiso de Modificación de Proyecto de Obra Nueva de Edificación N° 122 de fecha 05 de agosto de 2013 de la Dirección de Obras ya mencionada, obra que fue recepcionada en virtud del Certificado de Recepción Definitiva Parcial N° 02, de fecha 06 de enero de 2015, de la misma Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Chiguayante. Agrega que cada uno de los demandantes adquirió su respectivo inmueble por compra efectuada a la sociedad Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A., por escritura pública inscrita en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chiguayante, y que en tales ventas, la sociedad Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A., actuó como “propietario primer vendedor”, en los términos del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y del artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, entendiéndose por tal, “al 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”.

Alude que una vez recepcionados los respectivos departamentos, y al poco tiempo de habitarlos, sus propietarios han podido constatar que las aguas lluvias suelen ingresar al interior de sus departamentos en época invernal, a través de sus ventanas, de los antepechos de las ventanas y de los muros de hormigón armado, y especialmente por la parte inferior de los tabiques livianos que colindan con las terrazas de los departamentos del lado norte del Edificio, aguas que han inundado el piso flotante del living comedor, dañándolo, y que han favorecido además la aparición de hongos y de manchas de humedad en el piso alfombra de los dormitorios, en el cielo y en las paredes, fenómeno que se ha ido acrecentando con el paso tiempo, provocando el soplado y embolsamiento



«RIT»

Foja: 1

de las capas de pintura en el contorno de las ventanas, dinteles, antepechos y el descascaramiento de material correspondiente al afinado de los muros aledaños; que dicha condición de humedad interior de los departamentos adquiridos por los demandantes, que es común a todos los departamentos emplazados en la Torre o Edificio A, o Torre Uno, especialmente en aquellos con orientación hacia el lado norte, es provocada por la filtración de aguas lluvias por sus ventanas y muros, la que ha debido producirse probablemente por no haberse tapado los vacíos en los muros antes de instalar los revestimientos, por no haberse impermeabilizado el revestimiento exterior del Edificio, o por otros defectos constructivos a los que se referirá a continuación, pero lo cierto es que han tenido su origen en fallas o defectos de construcción de la Torre o Edificio A, o Torre Uno del condominio denominado “Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante”, cuya construcción fue encargada por la sociedad Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A. Precisa que dichas filtraciones que comenzaron el año 2016, adquirieron mayor intensidad durante el invierno del año 2017, añadiendo que pese a las intervenciones que fueron realizadas por el servicio post venta, el ingreso de aguas lluvias al interior de los departamentos se ha vuelto a repetir en el período invernal del presente año 2018, afectando nuevamente las terminaciones de los departamentos, el piso flotante del living comedor, el piso alfombra de los dormitorios, y los muebles de sus moradores.

Refiere que a pesar de que los problemas suscitados por dichas filtraciones fueron puestos en conocimiento de la sociedad Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A. en forma oportuna, a la fecha ésta no ha subsanado en forma definitiva los defectos de construcción, ni ha reparado en forma satisfactoria los daños que presentan los departamentos de los demandantes.

Manifiesta que a raíz de las filtraciones de aguas lluvias sufridas por los departamentos durante el invierno del año 2017, el administrador del Condominio Las Palmas de Chiguayante, don Marcelo Jara Rojas, a requerimiento de los copropietarios, solicitó en el mes de octubre de dicho año a la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Chiguayante, la realización de una inspección a los departamentos de la Torre o Edificio A del Condominio, a fin de determinar las causas de las señaladas filtraciones y las falencias constructivas del Edificio, organismo que efectuó una inspección al Condominio Las Palmas de Chiguayante, emitiendo un informe técnico con fecha 24 de octubre de 2017, suscrito por el Jefe del Departamento de Construcciones de la Dirección de Obras Municipales don Hugo Abarca Valenzuela, en el cual se dejó constancia que se tomó una muestra representativa del total de los departamentos, dado que los problemas que estos presentan son repetitivos, constatando respecto de los 6 departamentos inspeccionados (departamentos Nos 1604, 1803, 1802, 1904, 1401 y 505), que todos ellos presentan serios problemas de filtraciones por las ventanas, tanto del living comedor como de los dormitorios, a raíz de los episodios de lluvias y viento del invierno del año 2017, informe en el cual e concluyó que todos los



«RIT»

Foja: 1

departamentos inspeccionados de dicho Condominio, presentan ciertas falencias comunes, particularmente los orientados hacia el costado norte, que presentan filtraciones de aguas lluvias, indicando además entre otros aspectos, lo siguiente: a) Que se visualiza que las ventanas de aluminio por diseño, no consideran la quincallería necesaria para su ejecución y buen funcionamiento, esto es, la falta de picaporte de cierre lateral de cada hoja que tiene apertura, falta de una manilla, entre otros, sólo se considera en el centro de ambas hojas un cierre tipo caracol; b) Que las ventanas de aluminio en general, presentan problemas de salida de burletes, falta de sellos, algunos descuadres de la ventana con el vano existente, factores que influyen en la filtración y paso del agua a través de estos elementos e imperfecciones; c) Que la empresa inmobiliaria, como solución a la filtración de agua de las ventanas de dormitorios, ha agregado un perfil de aluminio tipo pletina, cuyo borde superior se observa filoso y sin pulir, con riesgo de provocar algún accidente por corte, con esto se genera una cámara de acumulación de agua de mayor capacidad, que según los vecinos no ha sido satisfactoria su funcionalidad; d) Que el perfil de aluminio utilizado en la construcción de los ventanales mayores de living comedor, aparentemente no es el más indicado, esto por cuanto considerando el peso propio de cada hoja de la ventana, más la falta de seguro de cierre lateral y sumado la acción del viento ha provocado que las hojas se descuelguen y con la consiguiente deformación del perfil vertical de la hoja, condición insegura que pudiera provocar algún accidente a sus moradores; e) Que la empresa inmobiliaria, como solución a la filtración de agua de esta ventana, ha agregado al marco inferior, un perfil de aluminio tipo z, instalado por el exterior, lo cual a juicio de los vecinos no ha sido satisfactoria su funcionalidad; f) Que, producto de las filtraciones, se ha inundado el interior de los departamentos afectando con ello el piso flotante de living comedor, el cual se encuentra deformado; la alfombra de los dormitorios húmeda y manchada; soplado de la pintura en contorno a las ventanas, como dinteles, antepechos y parte inferior de los muros aledaños; g) Que, en cuanto al balcón, se puede observar que se encuentra a un nivel superior respecto al piso interior de living, presenta un mínimo de pendiente para evacuar hacia el borde donde se encuentran los despiches, que para este caso, están obstruidos funcionando a la mitad de su capacidad; que así cuando llueve se acumula el agua y toma mucho tiempo en poder evacuar, siendo probable que esta condición sea propicia para que se filtre agua al interior por la parte inferior de la ventana o por la vigueta de hormigón sobre la cual se encuentra instalada esta estructura.

Agrega que el mismo informe indica que, *“Finalmente, se puede concluir que de la muestra tomada y representativa de todo el edificio son los seis casos, verificados en terreno, los cuales presentan un patrón en común, se repite el mismo tipo de falencia constructiva, filtraciones, humedad y hongos, ocurridas en estos departamentos, en que los más afectados con este tipo de problemas resultan ser los que están orientados hacia el norte del edificio, entre ellos están los cuatro departamentos visitados,*



«RIT»

Foja: 1

correspondiendo a los N° 1604, N° 1803, N° 1802 y N° 1904, a los cuales les afecta con mucho rigor directamente el viento y las lluvias, con filtración de agua hacia el interior; otros dos departamentos están orientados hacia el costado sur, siendo los N° 1401 y N° 1505, si bien no están afectados directamente por la acción de las lluvias, estos presentan mucha humedad por agua de condensación y alta proliferación de hongos en sus muros interiores”, concluyen que “Todos los casos visitados presentan problemas de habitabilidad y riesgos de enfermedades respiratorias, considerando que la mayoría de sus propietarios son familias de personas jóvenes con algunos niños. Así mismo, muchos de los vecinos que allí viven se encuentran dañados emocionalmente, no se sienten escuchados ni atendida sus quejas y reclamos por parte de la inmobiliaria responsable de solucionar sus problemas, todo lo cual perjudica en su calidad de vida y el sueño de la obtención de la vivienda propia”.

Hace presente que el servicio de post venta de la demandada ha empleado soluciones constructivas inadecuadas para resolver el problema de las filtraciones, como así se dejó constancia en el mismo informe en el cual se indicó que respecto del departamento N° 1604 el perfil vertical de la ventana ya había sido sustituido en una oportunidad, sin resultados, y que respecto de los departamentos N° 1803 y 1904, el servicio postventa de la inmobiliaria ha realizado trabajos en los dormitorios, como el retiro de la volcánita estándar para reparación de las filtraciones, la cual no tiene resistencia a la humedad como la volcánita RH, indicando además que se aprecia en hormigones algunos nidos de piedra y fierro expuesto, lo cual colabora con muros permeables a las filtraciones y oxidación de la estructura respectivamente.

Suma a lo anterior que debido a que las reparaciones e intervenciones que fueron realizadas por el servicio de post venta de la demandada, no dieron solución definitiva al constante problema de humedad interior, ni impidieron que las aguas lluvias volvieran a filtrarse durante el período invernal del presente año 2018, los propietarios de los departamentos del Condominio Las Palmas de Chiguayante adoptaron la decisión de reunirse a fin de enfrentar ahora en conjunto el problema común que los afecta, contratando los servicios profesionales de un experto en materia de construcción, de la nómina de peritos confeccionada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Concepción, a fin de que precisara el origen de las filtraciones, evaluara la eficacia de las soluciones constructivas implementadas por el servicio post venta de la demandada y concluyera las soluciones definitivas que permitieran poner término a las filtraciones que tanto daño les ha causado a sus departamentos y enseres, concepto por el cual los demandantes en conjunto debieron pagar la cantidad de \$ 4.500.000, suma que fue sufragada por todos los propietarios demandantes (42), a razón de \$ 107.143 cada uno.

Por su parte, afirma que las referidas filtraciones de aguas lluvias que han afectado seriamente la habitabilidad de los departamentos de la Torre o Edificio A, tienen su origen o causa en defectos constructivos, que obedecen principalmente a dos factores: a) Al incumplimiento de las Especificaciones Técnicas del proyecto de



«RIT»

Foja: 1

construcción denominado Conjunto “Las Palmas de Chiguayante” ubicado en Avenida Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, que fueron elaboradas en el mes de junio de 2013 por el arquitecto don Hernán Mora Diez, toda vez que en la construcción del Edificio y sus departamentos se emplearon materiales o soluciones constructivas distintas a las mencionadas en ellas, y; b) Al incumplimiento de la normativa técnica reglamentaria sobre construcción, establecida en las Normas Nacionales y en las diversas Normas Chilenas Oficiales del Instituto de Normalización (INN). Sobre lo antedicho hace presente que en las Especificaciones Técnicas del proyecto de construcción denominado Conjunto “Las Palmas de Chiguayante”, se estableció en su punto A 4 que, *“Forman parte de estas Especificaciones Técnicas todas las Normas Nacionales, las Normas Chilenas Oficiales del Instituto Nacional de Normalización (INN), y todas las disposiciones legales vigentes que cautelen la construcción de edificios y obras civiles en Chile: Ley General de Urbanismo y Construcción; Ordenanza General de Urbanismo y Construcción; Normativa General de Instalaciones Sanitarias y Pavimentación; Reglamentos de la Superintendencia de Instalaciones Eléctricas y Combustibles SEC; Normas Chilenas del I.N.N.; Itemizado Técnico Res. Exenta N° 2763 (V y U) de 2005; D.S. 40 del 2004; y, D.S. 04 del 2009”*, incorporando en consecuencia como especificaciones técnicas de dicho proyecto todas las Normas Nacionales y las Normas Chilenas Oficiales del Instituto Nacional de Normalización (INN), que son de carácter voluntario, que han pasado a formar parte de las especificaciones técnicas del proyecto, resultando por consiguiente, su aplicación obligatoria. Alude que tales Especificaciones Técnicas de junio del año 2013 no fueron modificadas a pesar de haberse realizado una modificación del proyecto original que fue aprobada con fecha 05 de agosto de 2013 por el Director de Obras Municipales de Chiguayante.

Luego, se refiere minuciosamente a las fallas y defectos de construcción que presentan los departamentos de propiedad de los demandantes, que forman parte de la Torre o Edificio A del “Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante” ubicado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante.

Así, y como primer punto, afirma que los muros exteriores debieron ser de hormigón armado y por tanto, los muros de la terraza también debieron ser de tal material, pues en las Especificaciones Técnicas del proyecto denominado Conjunto “Las Palmas de Chiguayante”, se estableció, para la partida muros exteriores, que estos debían ser del material aludido.

Señala al efecto que en lo relativo a la Obra Gruesa, las Especificaciones Técnicas señalan en la Letra E 9 referida a los *“Muros y elementos estructurales de Hormigón Armado”*, punto 1.- General, que: *“Los muros exteriores deberán ir estucados por el exterior, con un espesor mínimo de 20 mm. y mortero con impermeabilizante incorporado o consultar un tratamiento impermeabilizante*



«RIT»

Foja: 1

garantizado por 5 años”; y que en la Letra E 11 referida a los “Muros Exteriores”, se señala que: “Serán muros de hormigón, los cuales quedarán definidos en sus dimensiones por el respectivo plano de Cálculo, el hormigón respectivo en ningún caso podrá ser inferior a H-20. Se contempla compactación con elementos mecánicos así como los vibradores. Se contempla que los muros vayan estucados por el exterior, el espesor al menos debe ser de 20 cm. Y deberá incluir un mortero con impermeabilizante. Se contempla que éstos tengan garantizada una impermeabilidad de al menos 5 años. Barrera de vapor, se debe considerar bajorevestimiento interior (polietileno de 0,05 mm. u otro)”.

Afirma que conforme a lo indicado por las Especificaciones Técnicas del proyecto todos los muros exteriores deben ser de hormigón armado, contemplándose además que estos deben tener garantizada una impermeabilización de a lo menos 5 años, conforme a lo establecido en las Letras E 9 y E 11, concluyendo que todos los muros que conforman la terraza de los departamentos debieron ser de hormigón armado, en su totalidad, de la misma materialidad del Edificio, por ser muros perimetrales exteriores, que separan los espacios interiores de la vivienda con el exterior o espacio abierto, y sin embargo, algunos de los tabiques colindantes a la terraza se construyeron con materiales livianos, a pesar de ser perimetrales exteriores, realidad que puede advertirse en todos los departamentos del lado norte de la Torre o Edificio A del Condominio, siendo posible constatar que: a) En los departamentos del lado norte del Edificio terminados con la numeración 2 o tipo B, un tabique interior sale al exterior para conformar la terraza; b) En los departamentos del lado norte del Edificio terminados con la numeración 3 o tipo C (o centrales), dos tabiques livianos vienen desde el interior y terminan en la terraza; c) En los departamentos del lado norte del Edificio terminados con la numeración 4 o tipo B, un tabique interior sale al exterior para conformar la terraza.

Refiere que tales tabiques livianos que vienen desde el interior y terminan en la terraza de los departamentos del lado norte del Edificio, debieron ser de hormigón armado en el tramo en que están en el exterior conformando la terraza, por ser muros perimetrales exteriores.

Seguidamente, grafica la forma de los muros de hormigón armado que el diseño debía considerar como solución definitiva en el exterior colindante a la terraza en los departamentos del lado norte del Edificio, para luego sostener que los encuentros de estos tabiques livianos que se prolongan a la terraza, con los muros de hormigón armado exteriores del Edificio, son puntos críticos por ser de distinta materialidad y son fuentes de infiltración y humedad al no estar unidos ni sellados adecuadamente, siendo eso precisamente lo que provoca la filtración de aguas lluvias al interior de los departamentos del lado norte del Edificio.

Concluye que los tabiques livianos exteriores que conforman la terraza de todos los departamentos debieron ser de hormigón armado, siendo precisamente su materialidad actual la que permite que se filtren por su parte inferior aguas lluvias hacia



«RIT»

Foja: 1

el interior de los departamentos, situación que puede haberse producido posiblemente porque el diseño primitivo del Edificio consultó en los departamentos del lado norte una terraza más pequeña que luego se decidió ampliar, por lo que se modificó el diseño, trasladándose la puerta ventana que da a la terraza - que iba en la línea de los muros perimetrales de hormigón armado- más al interior de los departamentos para ampliar la terraza, quedando parte de los tabiques interiores en el exterior conformando la terraza, situación que ilustra gráficamente a continuación.

Señala además que en la Planta de Arquitectura de la Torre o Edificio A del “Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante” se puede apreciar que en los departamentos del lado norte del Edificio, que son aquellos terminados en la numeración 2, 3 y 4, la terraza sobresale de la línea del Edificio, y se puede apreciar además que existen tabiques livianos que salen al exterior para conformar la terraza, lo que no ocurre con los departamentos del lado sur del mismo Edificio, que son aquellos terminados en la numeración 1 y 5, en los cuales la terraza está en la misma línea de los muros perimetrales de hormigón armado, y los muros que colindan con la terraza son todos de hormigón armado.

Como segundo defecto de la construcción, expone que las especificaciones técnicas consideraron que los muros no soportantes y tabiques perimetrales debían ser de volcometal, ya que las Especificaciones Técnicas del proyecto denominado Conjunto “Las Palmas de Chiguayante”, establecieron respecto de la Resistencia al Fuego en la Letra E 28 referida al “*Cuadro Resistencia al Fuego*” que, los muros no soportantes y tabiques e=9 mm tipo a (habitacional) deben tener una resistencia al fuego de F-30 (Volcometal), acorde con lo dispuesto por el artículo 4.3.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; en otros términos, en las Especificaciones Técnicas del proyecto se contempló que los muros no soportantes y tabiques perimetrales debían ser de “*volcometal*” (tabiques de volcometal), que es una solución para muros perimetrales o medianeros basada en una estructura de montantes y canales de acero galvanizado, que presenta la particularidad de que en la parte exterior contemplan fibrocemento volcan resistente al agua, luego fieltro volcan, una placa estructural de madera, perfil de acero, “aislan o aislanglass” y dos planchas de volcanita, cuestión que lo lleva a concluir que en el proyecto se contempló que estos tabiques perimetrales exteriores no soportantes que conforman la terraza de los departamentos debían ser de volcometal, que fue en definitiva lo que se consideró emplear en reemplazo del muro de hormigón armado que debió existir en su lugar, indicando que sin embargo, esos tabiques perimetrales que se prolongan al exterior para conformar la terraza de los departamentos no son de volcometal como, bien o mal, se estableció en las especificaciones técnicas del proyecto, sino que son de “*panelgyp romeral RH/RH*” (tabiques de panelgyp romeral RH/RH), que son tabiques que están diseñados para interiores, pero no para exteriores. Alude al efecto que el tabique denominado Panelgyp romeral RH/RH, es un tabique autosoportante no estructural, conformado por una celdilla de 35 mm de altura, de



«RIT»

Foja: 1

cartón de celulosa especial tipo “nido de abeja” y placa de yeso cartón GYPLAC, en cualquiera de sus tipos ST, RH o RF por ambas caras de la estructura, que se pegan con adhesivos especialmente formulados, que ha sido diseñado para ser usado como tabique divisorio interior, en recintos húmedos (baño y cocina) dada su propiedad RH/RH, pero que en ningún caso ha sido diseñado para ser usado en zonas exteriores como ocurre en este caso, en que el tabique forma parte de la terraza expuesta al exterior en los departamentos del lado norte del Edificio.

Indica que en consecuencia, se utilizó un tabique que tiene las características de tabique interior, para el exterior, para conformar parte de la terraza expuesta al exterior, al cual la constructora simplemente le colocó una malla por el exterior (EIFS) y lo pintó para conseguir la misma textura de los muros de hormigón, siendo precisamente por la parte inferior -por debajo- de estos tabiques que se encuentran expuestos al exterior, por donde se filtran las aguas lluvias hacia el interior de los departamentos del lado norte del Edificio.

Como tercer defecto de la construcción, afirma que los tabiques livianos que se prolongan al exterior para conformar la terraza no cumplen con las exigencias de acondicionamiento térmico ni de resistencia al fuego. Al respecto afirma que como consecuencia de que los tabiques que se prolongan al exterior para conformar las terrazas de los departamentos del lado norte del Edificio no son de hormigón armado (como debieron serlo por ser perimetrales exteriores que constituyen parte de la envolvente de los departamentos), ni tampoco son de volcometal, (como se estableció en las especificaciones técnicas del proyecto por considerarse en dichas especificaciones como tabiques no soportantes) dichos tabiques -de material liviano- no cumplen con las exigencias de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en lo relativo a la resistencia al fuego requerida para los elementos de construcción de edificios, especialmente con lo dispuesto en el artículo 4.3.3. de dicha Ordenanza.

En efecto, expresa que en las propias Especificaciones Técnicas del proyecto, y a fin de dar cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 4.3.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se consultó para los muros no soportantes y tabiques e=9mm habitacionales, una resistencia al fuego de F-30, esto es, tabiques de volcometal, siendo del caso que los tabiques que se prolongan al exterior para conformar las terrazas de los departamentos del lado norte del Edificio no son de volcometal, sino de material liviano; que dichos tabiques tampoco cumplen con las exigencias de acondicionamiento térmico, toda vez que al no ser de volcometal, sino de material liviano, no llevan la aislación característica de los tabiques de volcometal (“aislan o aislanglass”).

En consecuencia, afirma que los tabiques que se prolongan al exterior para conformar la terraza y que limitan los dormitorios con la terraza por el exterior en los departamentos del lado norte del Edificio, no cumplen con las exigencias de acondicionamiento térmico, no obstante que el artículo 4.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, dispone que las exigencias de acondicionamiento



«RIT»

Foja: 1

térmico para muros establecidas en la misma ordenanza resultan ser aplicables a aquellos muros y/o tabiques, soportantes y no soportantes, que limiten los espacios interiores de la vivienda con el espacio exterior, en este caso, con la terraza, que es espacio exterior.

Agrega que en lo relativo a las Terminaciones Interiores de los Departamentos, las Especificaciones Técnicas del proyecto establecieron en la Letra K.3 referida al *“Acondicionamiento Térmico”*, que: *“Los muros en contacto con el exterior llevarán Polygyp 30 mm. o similar por la cara interior de los muros HA (de hormigón armado) correspondiente”*, y sin embargo aquella especificación relativa al acondicionamiento térmico no se cumplió en todos los muros de hormigón armado que están en contacto con el exterior, toda vez que en los antepechos de las ventanas de los dormitorios de los departamentos no se colocó por su interior polygyp 30 mm como aislante térmico, sino volcanita con una placa de poliestireno expandido, comúnmente denominado plumavit.

Alude que el servicio post venta como medida para solucionar la filtración de los muros de hormigón armado en los antepechos de las ventanas de los dormitorios de algunos -y no de todos- de los departamentos intervenidos, retiró el revestimiento interior, reparó los nidos de hormigón, incorporando tacos de madera para su nivelación y cambió la solución de acondicionamiento térmico de polygyp de 30 mm que debió haber tenido, y que no lo tiene, por perfil cintac y colchoneta de fibra de vidrio.

Como cuarto defecto de la construcción del edificio en mención, expresa que el nivel de piso terminado de las terrazas es más alto que el nivel de piso terminado de los departamentos, lo que junto a otros defectos de construcción de la terraza favorecen el ingreso de aguas lluvias al interior de los departamentos. Agrega que el nivel de piso terminado de las terrazas exteriores descubiertas es más alto que el nivel de piso terminado al interior de los departamentos, lo que constituye un error de diseño, defecto que sumado a otros factores y especialmente a que los zócalos o franja de hormigón que se construyeron en la parte inferior de las puertas ventanas de aluminio de las terrazas del lado norte del Edificio, son de baja altura, son todos factores que facilitan el ingreso de las aguas lluvias al interior de los departamentos.

Concluye que las aguas lluvias ingresan al interior de los departamentos debido a los siguientes factores: a) Porque la altura del zócalo de hormigón donde se apoya la puerta ventana de aluminio de la terraza es insuficiente, no supera los 5 centímetros de altura, ingresando el agua por rebalse por el marco de la ventana hacia el living comedor de los departamentos; b) Porque el zócalo de hormigón donde se apoya la puerta ventana de aluminio fue construido sin impermeabilizantes, lo que permite que las aguas lluvias se filtren e ingresen al interior de los departamentos por el hormigón, material que de por sí es permeable y que requiere por tanto una adecuada impermeabilización; c) Porque los tabiques livianos que conforman las terrazas que dan al exterior de los departamentos del lado norte del Edificio son de Panelgyp romeral RH/RH, los que han sido concebidos para ser usados como tabiques divisorios interiores y no para zonas exteriores, lo que favorece el ingreso de aguas lluvias por su parte



«RIT»

Foja: 1

inferior expuesta al exterior, siendo los departamentos terminados en la numeración 3 del lado norte los más afectados, toda vez que estos tienen dos tabiques livianos que conforman la terraza; d) Porque no se construyó zócalo de hormigón bajo esos tabiques livianos que conforman las terrazas, los cuales se asientan y se apoyan directamente en el radier de la terraza. En suma, sólo se construyó zócalo de hormigón bajo la puerta ventana de aluminio que permite el acceso de la terraza al living comedor, pero no en toda la periferia de la terraza; e) Porque en reemplazo del zócalo de hormigón que debió construirse bajo los tabiques livianos que vienen desde el interior de los departamentos y que delimitan la terraza, se colocó una pieza de madera (solera inferior), lo que favorece que las aguas lluvias ingresen al interior de los departamentos por la zona de encuentro del radier de la terraza y de la solera, especialmente al sobrepasar las aguas el nivel de la solera inferior de madera, ingresando específicamente a los dormitorios que por el interior de los departamentos colindan con los tabiques de la terraza; f) Porque como en el punto de encuentro de la esquina de la puerta ventana de aluminio de la terraza y el tabique liviano que conforma la terraza, no existe continuidad de zócalo, dicho punto se torna crítico y constituye una fuente de infiltración de las aguas lluvias; g) Porque el punto de encuentro de los tabiques livianos que vienen desde el interior de los departamentos y que conforman la terraza con los muros de hormigón armado exteriores del Edificio, por ser de distinta materialidad, se convierten en puntos críticos y constituye una fuente de infiltración y de humedad al no estar unidos ni sellados adecuadamente; h) Porque la pendiente del radier de la terraza resulta ser insuficiente para desviar las aguas lluvias hacia los desagües de la terraza. Explica al efecto que sólo se le dio pendiente a las últimas líneas de cerámicos del radier de la terraza, por lo que al carecer de pendiente la terraza, las aguas lluvias tienden a acumularse en la terraza y a escurrir hacia la puerta ventana de aluminio que permite el acceso de la terraza al living comedor, filtrándose hacia los departamentos tanto por el marco de la puerta ventana de aluminio de la terraza como por debajo del tabique liviano que viene desde el interior y que conforma la terraza.

Sostiene que a pesar de que el servicio post venta ha intentado corregir dichas fallas o defectos mediante la colocación de un alféizar o cortagotera de aluminio en el marco de la puerta ventana de aluminio de las terrazas, las aguas lluvias siguen ingresando hacia el interior debido a la falta de un zócalo de hormigón de mayor altura donde apoyarse la puerta ventana de aluminio de la terraza, a la falta de una pendiente adecuada de la terraza, a la diferencia del nivel de piso terminado de las terrazas en relación al nivel de piso terminado en la parte interior de los departamentos, y a la ausencia de un zócalo de hormigón bajo el borde inferior de los tabiques livianos que conforman las terrazas, sin perjuicio de lo que señalado respecto a la materialidad que debieron tener esos tabiques perimetrales, para finalmente ilustrar gráficamente una fotografía, respecto de la cual afirma que da cuenta además de lo antedicho, que el



«RIT»

Foja: 1

zócalo donde se apoya la puerta ventana de aluminio de la terraza, tiene una altura insuficiente, que no supera los 5 centímetros de altura.

En cuanto al quinto defecto de la construcción cuya existencia reclama, expone que los antepechos de las ventanas de los dormitorios no cumplen con la normativa reglamentaria. Explica en torno a ello, que en lo relativo a la Obra Gruesa, las Especificaciones Técnicas del proyecto señalan en la Letra E 10 referida a los "Antepechos", que: *"Debe consultarse alfeizar con corta gotera o similar. En los muros compuestos, se debe consultar sello de silicona neutra en las uniones y encuentros de distintas materialidades. Los antepechos de albañilería deberán consultar escalerillas de refuerzo. Los antepechos con perfilera metálica o estructura de madera deberán revestirse por ambas caras"*. Agrega que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones vigente a la fecha del otorgamiento del Permiso de Edificación, establecía en su artículo 4.2.7, que todos los balcones, terrazas, y ventanas de edificios que se encuentren a una altura superior a 1 metro por sobre el suelo adyacente, deberán estar provistas de barandas o antepechos de solidez suficiente para evitar la caída fortuita de personas, los que deberán tener una altura no inferior a 0,95 m, medido desde el nivel de piso interior terminado y deberán resistir una sobrecarga horizontal, aplicada en cualquier punto de su estructura, no inferior a 50 kilos por metro lineal, salvo en el caso de áreas de uso común en edificios de uso público en que dicha resistencia no podrá ser inferior a 100 kilos por metro lineal; que la misma disposición de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones permite suprimir esta baranda en caso de recintos con fachada de cristales fijos o ventanas cuya apertura no sobrepase 0,12 m, que cuenten con antepecho, baranda o refuerzo interior de al menos 0,60 m de altura, medido desde el nivel de piso interior terminado, y que certifiquen una resistencia de los cristales a sobrecargas horizontales no inferior a la indicada precedentemente.

Expresa que en la construcción de la Torre o Edificio A los antepechos de las ventanas de los dormitorios fueron reemplazados por ventanas de aluminio fijas en la parte inferior, conforme a lo permitido por la referida disposición de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, pero que sin embargo los antepechos contruidos bajo esas ventanas de aluminio fijas sólo alcanzan una altura de 0,50 metros medido desde el nivel de piso interior terminado, y no de 0,60 metros de altura que se exige como mínimo por la norma señalada, como tampoco consta que se haya entregado ante la Dirección de Obras Municipales de Chiguayante documento alguno que certificara la resistencia de los cristales a sobrecargas horizontales exigida por la Ordenanza señalada, por lo que los antepechos de las ventanas de los dormitorios de los departamentos no dan cumplimiento a la normativa reglamentaria establecida en el artículo 4.2.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, yerro que ilustra mediante una fotografía.

En lo concerniente al sexto defecto de construcción en el Edificio objeto del pleito, expresa que las ventanas de aluminio de los departamentos no se ajustan a las



«RIT»

Foja: 1

normas reglamentarias ni a las reglas de la técnica y el arte del buen construir. Refiere en torno a lo antedicho que en lo relativo a las Terminaciones Generales de los Edificios, las Especificaciones Técnicas del proyecto señalan en la Letra F 4 referida a las *“Ventanas aluminio y vidrios”*, que: *“Las hojas serán de corredera, de abatir o fijas, según el caso. Se deberán ejecutar de acuerdo a los planos de detalle respectivos, considerando los apoyos indicados por el calculista y diseño constructivo aprobado por la ITO. Se incluyen los cristales respectivos en espesores de acuerdo a la norma. Deberán considerarse todos los perfiles en Aluminio anodizado color a definir por el arquitecto, según muestras aprobadas por la ITO. Se consulta burletes de PVC para puertas y ventanas en general, tipo y modelo a definir si corresponde a proyecto. Toda la quincallería de aluminio deberá ser sometido a consideración del arquitecto y la ITO. Se considera sistema de desagüe para aguas de condensación superficial interior”*.

Por lo anterior, manifiesta que las Especificaciones Técnicas contemplaron la posibilidad de emplear tres tipos de diseños de ventanas: correderas, de abatir o fijas, de acuerdo a los planos de detalle respectivos, considerando los apoyos indicados por el calculista y diseño constructivo aprobado por la ITO, además de cristales en espesores de acuerdo a la norma, con burletes de PVC, considerando además sistemas de desagües para aguas de condensación superficial interior.

Añade que en el Listado de Materialidades del Condominio Las Palmas de Chiguayante Torre A de fecha 27 de agosto de 2014 que fue entregada por la demandada a los adquirentes de los departamentos, se indicó además en el Punto N° 3 referido a las *“Ventanas y Terrazas”*, que el Tipo de Marco correspondería a Anodizado Aluminio Mate: AL-25, AL-42 y AL-32 del fabricante Digosa (punto 3.1) y que el Tipo de Cristal correspondería a Cristal Incoloro de 4-5 mm fabricado también por Digosa (punto 3.2).

Como otro punto del defecto indicado, indica que los perfiles de aluminio diseñados por el fabricante Indalum fueron adaptados para un diseño distinto al establecido por éste. Afirma que conforme a los ensayos de estanqueidad al aire, estanqueidad al agua y resistencia al viento de ventanas contemplados en las Normas Chilenas Oficiales 892, 891, y 890, respectivamente, el fabricante Indalum ha desarrollado distintas líneas de perfiles de aluminio, que han sido debidamente certificadas, considerando los factores ya señalados. Así: a) La Línea AL-25 de Indalum, en sus distintos modelos, corresponde a ventanas correderas de 2 hojas; b) La Línea AL-42 de Indalum, en sus distintos modelos, corresponde a ventanas proyectantes y de abatir con brazos; c) La Línea AL-32 de Indalum, en sus distintos modelos, corresponde a ventanas proyectantes y de abatir con bisagras.

Señalan en torno a lo último que en el interior de los departamentos de los demandantes, no existen ventanas proyectantes ni de abatir de las líneas AL-42 y AL-32, y que sólo se instalaron ventanas del tipo correderas; y que éstas fueron instaladas en los dormitorios de los departamentos, las que tienen en la parte superior una hoja móvil y la



«RIT»

Foja: 1

otra fija, y en la parte inferior tienen dos hojas fijas, que no corresponden a las consultadas en las especificaciones técnicas (línea AL-25), puesto que las ventanas de la línea AL-25, en sus distintos modelos, fueron diseñadas por la empresa Indalum como ventanas correderas de dos hojas, y no como ventanas con dos hojas en su parte superior y dos hojas fijas en su parte inferior, que fueron las que en definitiva se instalaron en los departamentos, las cuales no responden al tipo de diseño considerado por su fabricante Indalum.

Añade a lo expresado que lo que ocurrió fue que las ventanas de la Torre o Edificio A del Condominio Las Palmas de Chiguayante no fueron confeccionadas ni instaladas por la Empresa de Vidrios y Aluminios Digosa, empresa distribuidora de los productos de la empresa Indalum, sino por el contratista, fabricante e instalador independiente don Jorge Fanor Arévalo Roco, que fue quien compró directamente a la empresa Digosa los perfiles de aluminio y los vidrios, y luego fabricó, armó e instaló las ventanas en el proyecto, sin respetar las recomendaciones y los diseños de los perfiles de aluminio del fabricante Indalum.

Agrega que en los antecedentes del proyecto de construcción del Condominio “Las Palmas de Chiguayante” que obran en la Dirección de Obras Municipales de Chiguayante, consta un certificado de fecha 20 de febrero de 2014 que fue emitido por la Empresa de Vidrios y Aluminios DIGOSA al instalador don Jorge Fanor Arévalo Roco, el cual da cuenta que se le hizo entrega de perfiles de aluminio de las líneas AL-25, AL-42 y AL-32 para el proyecto Edificio Las Palmas, indicándose en el mismo certificado que, *“los productos de aluminio identificados, es controlado y aprobado en su metrología, ensayos, tratamiento térmico y composición química por Indalum, los cuales fueron utilizados en la obra de la referencia”*.

Reclama que al respecto que en las propias Especificaciones Técnicas del proyecto, en su Letra A 3 referida a la *“Calidad de la Obra”*, se estableció que: *“Asimismo, el Contratista deberá cumplir en el caso de los Subcontratos todas las exigencias dadas por el fabricante, incluso subcontratar instaladores especializados y autorizados por el fabricante para hacer válida las garantías de los productos y su instalación”*, lo que significa que el referido contratista debió respetar las recomendaciones y emplear los tipos de perfiles de aluminio diseñados por el fabricante Indalum, y no debió adaptarlos, como así lo realizó.

Sin perjuicio de lo señalado, expresa que debió considerarse un tipo de ventanas distinto, acorde con la presión al viento al que se encuentra expuesto el Edificio, al lugar de emplazamiento del Edificio, a la zona climática, y al número de pisos construidos (19 pisos) del mismo Edificio, siendo en consecuencia la línea de aluminio que debió utilizarse la Línea XELENTIA u otra similar como la Línea Serie 2000, que cumplen adecuadamente con las exigencias de hermeticidad al aire, estanqueidad al agua y resistencia al viento, tanto para diseños de ventanas fijas como proyectantes, toda vez que las ventanas del tipo correderas no son las más adecuadas por la fuerte presión al



«RIT»

Foja: 1

viento al que se encuentra sometido el Edificio, a su altura de 19 pisos y a su ubicación, donde no existen otros edificios de altura cercanos a éste.

Expresa que además de lo señalado, las ventanas de aluminio que fueron instaladas en todos los departamentos de la Torre o Edificio A, lado norte y lado sur, presentan los siguientes defectos: a) La puerta ventana de la terraza y las ventanas de los dormitorios no tienen guía de perfil de aluminio corredera, que permite que las hojas se deslicen bien, y al no tener las ventanas esta guía se produce la ruptura del perfil de aluminio en ambos lados por el uso; b) No se consideraron pestillos para el cierre de la puerta ventana de la terraza, que permite que esta quede herméticamente cerrada, la cual sólo cuenta con una fijación de caracol entre la ventana fija y la móvil; c) El peso de las hojas de la puerta ventana de la terraza, sumado a la falta de un seguro de cierre lateral y a la acción del viento, provoca que las hojas se descuelguen con la consiguiente deformación del perfil vertical de la hoja, o en otros términos, las hojas pueden salirse fácilmente de su lugar, al ser levantadas para conseguir un cierre hermético, condición insegura que puede provocar un accidente a sus moradores; d) No se consideraron en las ventanas del tipo corredera los topes estancos de las hojas con el marco; e) Los burletes de las ventanas de los departamentos se encuentran cortados; f) Las hojas no calzan perfectamente al momento de su cierre, por lo que hay que forzarlas; g) Los vanos interiores de las ventanas de los dormitorios no fueron terminados o rematados adecuadamente, observándose a simple vista volcánita interior; h) Los alféizar de las ventanas de los dormitorios no cuentan con una pendiente adecuada; que el alféizar, es un elemento constructivo que corresponde a la parte baja de la ventana, que cubre el antepecho, cuya misión es que el agua de lluvia no penetre en el edificio, razón por la cual el alféizar tiene un vierteaguas con pendiente hacia afuera, asegurando una evacuación rápida del agua, que por su importancia en la estanqueidad, su diseño es uno de los puntos críticos en la proyección constructiva de los edificios. Agrega que en el caso de la Torre o Edificio A del Condominio Las Palmas de Chiguayante, el alféizar no tiene una pendiente adecuada, y que el estuco empleado no es el adecuado ni se encuentra impermeabilizado; i) Las ventanas de los dormitorios no tienen deflectores de viento en los despiches, lo que permite el ingreso de viento al interior; j) El diseño de los despiches no se aviene a lo especificado en las Normas Chilenas Oficiales de Construcción; k) Los vidrios de las ventanas debieron ser de mayor espesor, de 5 o 6 mm y dobles.

Asegura que para intentar dar solución al problema de las filtraciones de aguas lluvias que se produce por las ventanas de los dormitorios, el servicio post venta incorporó por el exterior de las ventanas una pieza tubular de aluminio y por el interior de las mismas ventanas incorporó una lámina o pletina de aluminio adherida con silicona al riel inferior para evitar el rebalse de las aguas lluvias que ingresan por las ventanas, pieza esta última que por ser de aluminio cortante, constituye un factor de riesgo especialmente para los niños, quienes al apoyarse sobre el borde de esas placas



«RIT»

Foja: 1

pueden verse expuestos a cortaduras en sus manos, soluciones por cierto no contempladas en las Normas Chilenas Oficiales de Construcción. Precisa que la Norma Chilena Oficial 2496 de 2000 del Instituto Nacional de Normalización, que define los sistemas y condiciones técnicas que deben seguirse para la colocación de las ventanas en el vano o rasgo de la obra con la finalidad de proporcionar seguridad al usuario y la perdurabilidad en el tiempo de sus cualidades, establece en su Anexo A.4.5 referido a la terminación de las ventanas, que *“los perfiles no deben presentar bordes filosos, hendiduras, diferencias pronunciadas de color, ni abolladuras, y además los perfiles deben ser paralelos”*, reafirmando además que también lo ya señalado, en cuanto indica en su Punto 4.3, referido a la estanqueidad al aire y al agua, que *“cualquiera que sea el procedimiento de colocación -de las ventanas-, éste debe proporcionar una total estanqueidad al aire y al agua, bajo las cargas de seguridad o de tempestad”*.

Indica finalmente que la solución definitiva a los problemas que presentan las ventanas de los departamentos de la Torre o Edificio A del Condominio Las Palmas de Chiguayante, implica que deberá procederse a retirar todas las ventanas, a revisar y corregir los vanos, y a contemplar en su reemplazo un diseño de ventanas acorde a lo dispuesto en las Normas Chilenas Oficiales según zonificación, lugar de emplazamiento y altura del Edificio Las Palmas, toda vez que las reparaciones que se han venido realizando por parte del servicio post venta, no han impedido que el viento y el agua sigan ingresando al interior de los departamentos.

Como séptimo defecto de construcción, expone que no se contempló un pilar entre las ventanas de los dormitorios de los departamentos del lado norte terminados en la numeración 2 y 4. Explica en torno a ello que según el plano de los departamentos del lado norte terminados en la numeración 2 y 4, el tabique interior que divide sus dos dormitorios y que son colindantes, llega hasta la envolvente del Edificio, o hasta el muro exterior del Edificio, no contemplándose un pilar para separar las ventanas de ambos dormitorios, puesto que en los hechos ambas ventanas conforman una sola pieza separada por un perfil de aluminio donde converge el tabique interior, cuyo encuentro se convierte en un punto débil de ingreso de aguas lluvias, por la diferencia de materialidad de ambos elementos.

En efecto, afirma que la constructora incorporó con posterioridad a la construcción de los muros de hormigón ese perfil de aluminio que se incrustó superficialmente al muro de hormigón para unir ambas ventanas, solución constructiva que resulta ser inadecuada puesto que una vez que el muro de hormigón ya está construido, no es posible incorporar una pieza de distinta materialidad, porque este encuentro se convierte en una fuente de filtración de aguas lluvias dada las grietas y fisuras que se producen a su alrededor, debiendo haberse consultado un pilar al cual deberían haberse adosado las ventanas que separan los dormitorios, el cual debió construirse junto con el muro de hormigón, en un mismo momento, a fin de que éstos



«RIT»

Foja: 1

actúen en forma monolítica, pilar que al menos debió ser metálico o de fierro, lo que grafica ilustrativamente acto seguido.

En lo referido a la octava falla o defecto constructivo, alega que se ha podido constatar por las intervenciones realizadas en los departamentos por el servicio post venta, que las aguas lluvias se filtran por los nidos en los muros de hormigón armado, y que estas aguas ingresan de la misma forma por las fijaciones de moldajes realizadas en obra que no fueron retiradas ni selladas, todo lo cual constituye una fuente de filtración de aguas lluvias, y que para intentar dar solución al problema de las filtraciones de aguas lluvias que se produce por los muros de hormigón armado, el servicio post venta retiró el revestimiento interior y colocó estuco en el muro interior para nivelar y tapan las imperfecciones de los nidos de hormigón, cambiando la solución de acondicionamiento térmico de poligyp de 30 mm por perfil cintac.

Luego, como noveno defecto de la construcción del Edificio de marras, alude que las aguas lluvias que caen a las terrazas abiertas de todos los departamentos del lado norte del Edificio, desaguan por tubos exteriores en la terraza del piso 2, terraza que es abierta y más ancha que las superiores, que es precisamente la que recibe el agua de las terrazas de todos los pisos superiores.

Expresa al respecto que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones dispone en su artículo 4.1.16 que: *“En los edificios de tres o más pisos, y en todos los edificios cualquiera sea su número de pisos en que coincida la línea de edificación con la línea oficial, las aguas lluvias provenientes de las cubiertas, terrazas, patios descubiertos, y demás espacios análogos, no podrán derramarse directamente sobre el terreno adyacente y sobre espacios o vías de uso público, debiendo ser éstas debidamente canalizadas en todo su recorrido desde el lugar del cual provienen hasta el nivel del terreno en el que se vierten. El proyectista deberá proponer un sistema, aceptable para la Dirección de Obras Municipales, que demuestre fehacientemente que el derrame de las aguas lluvias sobre el terreno no ocasionará molestias al tránsito peatonal especialmente en aquel que se desarrolla en los espacios de uso público”,* disposición de la que se puede deducir que si se prohíbe que las aguas lluvias provenientes de las terrazas de un edificio se viertan sobre espacios o vías de uso público, con mayor razón estas aguas lluvias que provienen de las terrazas superiores del lado norte del Edificio no pueden verterse en la terraza el piso 2 del Edificio, situación que debió considerarse en el diseño del proyecto, y que constituye precisamente un error de diseño.

En cuanto al décimo defecto o falla de la construcción, expone que la impermeabilización de los muros exteriores del edificio, si efectivamente fue realizada, no la ha sido de la calidad consultada por las especificaciones técnicas, pues las Especificaciones Técnicas del proyecto de construcción denominado Conjunto “Las Palmas de Chiguayante”, consultaron que los muros exteriores del Edificio tengan garantizada una impermeabilidad de al menos 5 años.



«RIT»

Foja: 1

Afirma en lo relativo a la Obra Gruesa, que tales Especificaciones Técnicas señalan en la Letra E 9 referida a los *“Muros y elementos estructurales de Hormigón Armado”*, punto 1.- General, que: *“Los muros exteriores deberán ir estucados por el exterior, con un espesor mínimo de 20 mm. Y mortero con impermeabilizante incorporado o consultar un tratamiento impermeabilizante garantizado por 5 años”*; y, en la Letra E 11 referida a los *“Muros Exteriores”*, se señala que: *“Serán muros de hormigón, los cuales quedarán definidos en sus dimensiones por el respectivo plano de Cálculo, el hormigón respectivo en ningún caso podrá ser inferior a H-20. Se contempla compactación con elementos mecánicos así como los vibradores. Se contempla que los muros vayan estucados por el exterior, el espesor al menos debe ser de 20 cm. Y deberá incluir un mortero con impermeabilizante. Se contempla que estos tengan garantizada una impermeabilidad de al menos 5 años”*.

Por lo anterior, relata que en la búsqueda de una solución a la filtración de aguas lluvias, la comunidad Edificio Las Palmas de Chiguayante, por intermedio de su administrador, solicitó a la demandada impermeabilizar todo el Edificio, no obstante lo cual el servicio post venta de la demandada informó a la comunidad vía correo electrónico enviado el día 16 de mayo de 2018, que Renta Nacional solamente aprobó los trabajos de impermeabilización de la fachada norte del Edificio, puntualizando que al reiterar la solicitud de la comunidad en orden a que la impermeabilización comprendiera todo el Edificio, esto es, sus cuatro caras, la demandada Renta Nacional respondió en términos formales al administrador mediante carta fechada en el mes de junio de 2018, en la cual no accedió a dicha petición. Concluye que la impermeabilización de todo el Edificio se hace necesaria toda vez que no solamente se han visto afectados por el ingreso de aguas lluvias los departamentos ubicados en la fachada norte, sino también los del lado sur, a fin de evitar la filtración de aguas lluvias.

En lo que respecta al defecto de construcción número undécimo, alega que tabiques interiores de los departamentos son de una materialidad distinta a la contemplada en las especificaciones técnicas, las que consultaron que los tabiques interiores de los departamentos debían ser de madera, o metal y forro de volcanita. En efecto, afirma en lo relativo a las Terminaciones Interiores de los Departamentos, que tales Especificaciones Técnicas señalan en la Letra K.1 referida a las *“Tabiquerías”*, punto 1.1 relativo a los Tabiques Interiores, que: *“Los Tabiques interiores serán de estructura de madera, o metal y forro de volcanita según detalle”* y que sin embargo, dichas materialidades no se condicen con lo especificado en el Listado de Materialidades del Condominio Las Palmas de Chiguayante Torre A de fecha 27 de agosto de 2014 que fue entregada por la demandada a los adquirentes de los departamentos, donde se indicó en el Punto N° 21 referido a los Tabiques, que en recintos secos se contempla *“Panel Yeso Cartón 60 mm ST - PanelGyp ST/ST de 1.20 x 2.40”* de la marca Romeral (punto 21.1) y que en recintos húmedos se contempla *“Panel Yeso Cartón 60 mm RH - PanelGyp RH/RH de 1.20 x 2.40”* de la marca también Romeral (punto 21.2), siendo la



«RIT»

Foja: 1

diferencia sustancial, toda vez que los tabiques Panelgyp son tabiques autosoportantes no estructurales, prefabricados, conformados por una celdilla de 35 mm de altura, de cartón de celulosa especial tipo “nido de abeja” y placa de yeso cartón GYPLAC en cualquiera de sus tipos ST, RH o RF por ambas caras de la estructura, que se pegan con adhesivos especialmente formulados, que es una materialidad muy distinta a las estructuras de madera, o de metal y forro de volcanita que fueron consultadas en las especificaciones técnicas del proyecto conforme a las cuales se otorgó precisamente el permiso de edificación y su recepción municipal, a lo que añade que el estándar de calidad de un tabique interior de panelgyp es por cierto inferior a un tabique de madera o de metal, y sus condiciones de durabilidad y de resistencia acústica son también inferiores.

Luego de la enumeración y descripción de las fallas expresadas, indica que éstas han contribuido al ingreso de aguas lluvias al interior de los departamentos de los demandantes, lo cual ha afectado el estándar de calidad y la habitabilidad de sus viviendas, favoreciendo la formación de hongos y manchas que han causado un deterioro estético de las terminaciones de los departamentos, especialmente en las pinturas que se han visto sopladas, en el piso flotante del living comedor que se ha visto deformado y dañado, en las alfombras de piso de los dormitorios que se han mojado, y en las puertas, ventanas, antepechos y tabiques que se han manchado, afectando con ello el valor comercial de los departamentos y que más importante aún, han generado un ambiente insano para la salud de sus moradores, creando condiciones microclimáticas favorables para la proliferación de moho, hongos e insectos, y mal olor en los ambientes.

Señala que se han descrito como efectos adversos de la humedad para la salud de las personas, la generación de reacciones alérgicas, efectos tóxicos, irritación, e infecciones; que a medida además que aumenta la cantidad de materiales afectados por el moho y hongos, también aumenta la probabilidad de exposición de sus moradores, lo que puede representar un riesgo significativo, especialmente para individuos con condiciones médicas preexistentes tales como asma, sistemas inmunológicos comprometidos o alergias.

Finalmente agrega que los hongos pueden crecer sobre la superficie de los edificios u otros materiales, incluyendo el papel de los paneles de yeso, paneles de techo, productos de madera, pinturas, empapelados, alfombras, muebles, libros o papeles, ropa y otros materiales.

A continuación, se refiere a los perjuicios causados por las fallas o defectos constructivos del Edificio aludido.

Así, en cuanto al daño emergente, alega tales fallas o defectos de construcción, comunes a todos los departamentos de la Torre o Edificio A del condominio, obligará a los demandantes a incurrir en determinados gastos de reparación, consistentes especialmente en la sustitución de los tabiques que se proyectan hacia el exterior de las terrazas en los departamentos del lado norte del Edificio, por tabiques de volcometal u otra solución adecuada que impida el ingreso y filtración de aguas lluvias, y en el cambio



«RIT»

Foja: 1

de las ventanas de los departamentos por ventanas que cumplan adecuadamente con las exigencias de hermeticidad al aire, estanqueidad al agua y resistencia al viento, junto a otras reparaciones, cuyo monto en definitiva queda entregada a la prudencia del Tribunal., confiriéndose a este respecto amplias facultades para su fijación.

Expone que para subsanar las fallas o defectos de construcción aludidos necesariamente se deberán realizar las siguientes reparaciones e intervenciones en los departamentos de los demandantes:

a) Se deberán reemplazar los tabiques livianos que se prolongan al exterior para conformar las terrazas de los departamentos del lado norte del Edificio, por tabiques de volcometal. Explica que considerando que cada uno de los tabiques de volcometal tiene un valor de \$450.000, y que en los departamentos terminados en la numeración 2 y 4 (de los extremos) deberá reemplazarse un sólo tabique, en tanto en los departamentos terminados en la numeración 3 (centrales) deberán reemplazarse dos tabiques, la suma total de dinero que deberá desembolsar cada uno de los propietarios demandantes por este concepto, que detalla seguidamente.

b) Se deberán reemplazar las ventanas de todos los departamentos del Edificio por ventanas de la línea XELENTIA 43 y de la línea XELENTIA 69 para las terrazas, que cumplen adecuadamente con las exigencias de hermeticidad al aire, estanqueidad al agua y resistencia al viento, conforme al sector de emplazamiento del Edificio, a la zona climática y al número de pisos que este tiene, para lo cual deberán extraerse previamente las ventanas actuales, mejorar los rasgos y pintura, y proceder a continuación a la colocación de las ventanas de la línea Xelentia referida u otra similar.

Precisa que los departamentos del Edificio o Torre A tienen hasta 6 ventanas, cuyo número de ventanas dependerá del modelo del departamento, que se refleja en la numeración con la que estos terminan; que el valor total que deberá desembolsar cada propietario por concepto de ventanas, que comprende tanto el suministro de las nuevas ventanas de la línea Xelentia, como la extracción de las ventanas actuales y la colocación de las nuevas ventanas que deberán instalarse, dependerá de las dimensiones de las ventanas a reemplazar:

Indica que la ventana N° 1 de todos los departamentos, se reemplazará por una ventana doble contacto de la línea Xelentia 43, termopanel incoloro, que en sus distintas dimensiones de 2.50 x 2.30 m., de 2.30 x 2.30 m., de 2.25 x 1.82 m., y de 2.39 x 1.38 m., tiene un valor de \$ 557.600.

Refiere que la ventana N° 2 de todos los departamentos, se reemplazará por una ventana corredera de la línea Xelentia 69 de dos hojas, termopanel incoloro, que en sus distintas dimensiones de 2.82 x 2.88 m., de 2.70 x 2.83 m., de 2.28 x 2.80 m., de 2.25 x 2.85 m., de 2.64 x 2.24 m., tiene un valor de \$ 647.600.

Señala que la ventana N° 3 de todos los departamentos, se reemplazará por una ventana doble contacto de la línea Xelentia 43, termopanel incoloro, que dependiendo de sus dimensiones tiene distintos valores: así, la ventana de 2.50 x 2.30 m.



«RIT»

Foja: 1

(departamento 203) tiene un valor de \$ 557.600; la de 1.00 x 2.30 m. (departamento 204) un valor de \$ 205.700; la de 1.00 x 2.00 m. (departamento 205) un valor de \$ 205.700; la de 96 x 1.82 m. (departamentos terminados en la numeración 2 y 4) un valor de \$ 205.700; la de 2.25 x 1.82 m. (departamentos terminados en la numeración 3) un valor de \$ 403.750; y, la de 98 x 1.38 m. (departamentos terminados en la numeración 1 y 5) un valor de \$ 205.700.

Expresa que la ventana N° 4, existente sólo en los departamentos terminados en la numeración 2 y 4, se reemplazará por una ventana doble contacto de la línea Xelentia 43, termopanel incoloro, que dependiendo de sus dimensiones tiene distintos valores: así, la ventana de 1.00 x 2.30 m. (departamento 204) tiene un valor de \$ 205.700, y la de 0.96 x 1.82 m. (demás departamentos terminados en la numeración 2 y 4) tiene un valor de \$ 193.800.

Hace presente que la ventana N° 5, existente sólo en los departamentos terminados en la numeración 1, 2, 4 y 5, se reemplazará por una ventana doble contacto de la línea Xelentia 43, termopanel incoloro, que en sus distintas dimensiones de 1.70 x 1.80 m. (departamento 204), y de 1.58 x 1.59 m. (demás departamentos terminados en la numeración 1, 2, 4 y 5) tienen un valor de \$261.800.

Luego, afirma que la ventana N° 6, existente sólo en los departamentos terminados en la numeración 1, 2, 4 y 5, se reemplazará por una ventana doble contacto de la línea Xelentia 43, termopanel incoloro, que en sus distintas dimensiones de 1.35 x 1.48 m. (departamentos 204 y 205), de 1.48 x 1.37 m. (departamentos terminados en la numeración 1 y 5), y de 1.47 x 1.35 m. (departamentos terminados en la numeración 2 y 4) tiene un valor de \$ 139.400.

En torno al mejoramiento de los rasgos y pinturas, indica que su costo total dependerá del modelo del departamento, que se refleja en la numeración con la que éste termina. Así, en los departamentos terminados en la numeración 1 y 5 su valor ascenderá a la suma de \$ 447.460; en los departamentos terminados en la numeración 3 su valor ascenderá a la suma de \$ 345.600; y en los departamentos terminados en la numeración 2 y 4 su valor ascenderá a la suma de \$ 529.660.

Indica que se deberá construir un zócalo de hormigón que abarque toda la periferia o bordes de las terrazas de los departamentos del lado norte del Edificio, sobre los cuales deberán apoyarse los tabiques de volcometal que reemplazarán a los actuales tabiques livianos que conforman las terrazas, señalando que su valor total dependerá del modelo del departamento, que se refleja en la numeración con la que terminan. Así, indica que en los departamentos terminados en la numeración 2 y 4, deberá que en los terminados en la numeración 3, deberá construirse zócalo en dos de sus bordes, cuyo valor ascenderá a la suma de \$ 370.000, señalando a continuación los costos que cada propietario deberá asumir.

d) Se deberá instalar un pilar entre las ventanas de los dormitorios de los departamentos del lado norte del Edificio terminados en la numeración 2 y 4 (tipo B),



«RIT»

Foja: 1

que corresponden a los departamentos de los extremos del Edificio, pilar al cual deberán adosarse las ventanas que separan los dormitorios colindantes, y cuyo valor asciende a la suma total de \$203.000, señalando a continuación los costos que cada propietario deberá asumir.

e) Se deberá mejorar la pendiente de las terrazas de todos los departamentos del Edificio, que permita desviar adecuadamente las aguas lluvias hacia los desagües de las terrazas, cuyo valor asciende a la suma de \$ 420.000, que deberá desembolsar cada uno de los propietarios demandantes.

f) Se deberá mejorar el acondicionamiento térmico en la envolvente de todos los departamentos del Edificio, cuyo valor asciende a la suma de \$ 950.000.

g) Se deberán reemplazar los actuales tabiques interiores de panel yeso cartón (“Panelgyp Romeral”) de todos los departamentos del Edificio por tabiques interiores de la materialidad indicada en las especificaciones técnicas del proyecto, esto es, de madera o de metal y forro de volcanita, y en el evento de no poderse ejecutar este reemplazo por razones técnicas, deberá indemnizarse a los propietarios la diferencia de valor que existe entre los tabiques de madera o de metal consultados en las especificaciones técnicas y los tabiques de panel yeso cartón que fueron instalados en su reemplazo en los departamentos, dado que su valor y sus condiciones de durabilidad y de resistencia acústica son inferiores, estimando esa diferencia en la suma de \$1.500.000 para cada uno de los propietarios demandantes.

h) Se deberá contratar a la empresa Indalum a fin de que esta realice un ensayo de sobrecarga horizontal de resistencia de las ventanas inferiores de aluminio fijas que se instalaron en los dormitorios de los departamentos en reemplazo de antepechos de las ventanas, conforme a la exigencia establecida por el artículo 4.2.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuyo valor asciende a la suma de \$500.010, que deberá ser pagada en partes iguales por todos de los propietarios demandantes (42), debiendo sufragar cada uno de ellos la suma de \$ 11.905.

Agrega a lo antedicho que además las señaladas fallas o defectos de construcción comunes a todos los departamentos, obligaron a los demandantes a contratar los servicios de un profesional del área de la construcción, a fin de que éste precisara el origen de las filtraciones, evaluara la eficacia de las soluciones constructivas implementadas por el servicio post venta de la demandada y concluyera las soluciones definitivas al problema de filtración de aguas lluvias, por cuyo concepto los propietarios demandantes pagaron la suma total de \$ 4.500.000, debiendo sufragar cada uno de ellos en partes iguales la suma de \$ 107.143, que demanda por su presentación a título de indemnización por daño emergente.

Señala que dichos gastos deben ser indemnizados por el propietario primer vendedor demandado, como así lo ha considerado nuestra jurisprudencia, citando una sentencia del 21° Juzgado Civil de Santiago.



«RIT»

Foja: 1

A continuación, refiere que los departamentos adquiridos por los demandantes que presentan las fallas o defectos de construcción señalados, obligarán a sus propietarios a realizar las reparaciones necesarias a fin de subsanar dichos defectos constructivos, y que aun cuando se realicen dichas reparaciones, los departamentos de los demandantes han experimentado ya una baja en su valor comercial en relación a los demás edificios de departamentos de la comuna de Chiguayante, toda vez que dichas reparaciones serán notadas por cualquier persona medianamente acuciosa que muestre interés en adquirirlos, quien al recabar antecedentes y al visitar e inspeccionar los departamentos se percatará que estos adolecían de defectos constructivos que afectan la calidad de su construcción, lo que determina la existencia de una objetiva desvalorización que se demanda también en la parte petitoria de su presentación y que debe ser indemnizada por el propietario primer vendedor, dado que la reparación debe ser íntegra y total.

Expone que así las cosas, los departamentos adquiridos por los demandantes, se han visto desvalorizados económicamente, depreciación que estimamos a lo menos en un 2% de su valor comercial, empleando como base de cálculo para su determinación, el valor en que fueron adquiridas las unidades habitacionales junto con sus bodegas y estacionamientos, que constan precisamente en las escrituras de compraventa celebradas con la demandada, desvalorización que asciende a las sumas que indica en forma detallada seguidamente para cada uno de los departamentos, sin perjuicio de la fórmula y base de cálculo que el Tribunal estime pertinente y de justicia aplicar, y sin perjuicio además de la sumas que se determine en definitiva por dicho concepto.

En cuanto al daño moral que demanda, expone que además de las condiciones actuales en que se encuentran los departamentos adquiridos por los demandantes, que permiten el ingreso de aguas lluvias a su interior cada vez que las condiciones climáticas anuncian la caída de lluvias -condición que por lo demás es propia de la estación invernal de nuestra región y por tanto, previsible para quien encargó la construcción del Edificio-, los ha afectado en su estado anímico y emocional, provocándoles una sensación de impotencia y frustración, al haber invertido todos sus ahorros y haberse endeudado por 15, 20 y hasta por 30 años en algunos casos, para adquirir sus viviendas, las que en las condiciones descritas lejos de provocarles confort y bienestar les ha causado molestias e inconvenientes, y una notoria desvalorización de su inversión, sin que cuenten hoy con la capacidad económica ni crediticia para mudarse de ellas.

Agrega que tales defectos, les ha significado convivir con permanente humedad y con hongos en sus habitaciones, en un ambiente propicio para que los miembros de sus familias contraigan enfermedades respiratorias, generándoles además serias incomodidades en su vida cotidiana, toda vez que las aguas lluvias y la humedad han favorecido la formación de hongos manchas que han causado un deterioro estético de las terminaciones de sus departamentos, especialmente en las pinturas que se han visto sopladas, en el piso flotante del living comedor que se ha visto deformado y dañado, en las alfombras de piso de los dormitorios que se han mojado, y en las puertas, ventanas,



«RIT»

Foja: 1

antepechos y tabiques que se han manchado, todo lo cual los ha obligado a tolerar, invierno tras invierno, permanentes y molestas reparaciones en sus departamentos por parte del servicio post venta de la demandada, cuyas soluciones constructivas han sido inadecuadas, toda vez que a la fecha el agua lluvia se sigue filtrando al interior de sus departamentos, molestias que quedan comprendidas dentro del concepto de daño moral, que nuestra Excelentísima Corte Suprema entiende que existe, “cuando se ocasiona a alguien un mal, perjuicio o aflicción en lo relativo a sus facultades espirituales, vale decir, cuando se ocasiona a una persona un dolor o aflicción en sus sentimientos”, citando a continuación jurisprudencia en torno a su reconocimiento por los Tribunales de Justicia.

Es por lo anterior que estima que la indemnización por daño moral, sin perjuicio de la regulación prudencial que haga el Tribunal no puede quedar establecida en una suma inferior a \$10.000.000 para cada una de las partes demandantes.

Hace presente que conforme a lo establecido en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el propietario primer vendedor deberá responder “por todos los daños y perjuicios” que provengan de fallas o defectos de construcción, sea durante su ejecución o después de terminada, disposición que no hace otra cosa que expresar en esta materia en forma clara y precisa el principio de la reparación integral del daño, conforme al cual, la reparación tiene por objeto poner al demandante en la misma situación en que se encontraría si no hubiese sido víctima del daño causado por el hecho del demandado, o como bien lo ha expresado nuestra jurisprudencia, “todo daño debe ser reparado y en toda su extensión”.

En cuanto a la relación de causalidad entre las fallas o defectos de construcción y los daños causados, sostiene que en la especie, dicha relación existente entre el incumplimiento de la obligación del propietario primer vendedor en orden a entregar los departamentos vendidos sin fallas ni defectos de construcción y los daños patrimoniales y morales causados a cada uno de los propietarios demandantes cuyo resarcimiento se demanda por su presentación, resulta obvia a la luz de lo señalado, pues si el propietario primer vendedor demandado hubiese hecho entrega de los departamentos vendidos sin los defectos constructivos señalados, no se les hubiesen irrogado a los propietarios demandantes los perjuicios patrimoniales y morales ya descritos. Cita a continuación una sentencia de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Concepción en apoyo a su fundamento.

A continuación, desarrolla en forma extensa la normativa aplicable al régimen de responsabilidad inmobiliaria, el concepto de “propietario primer vendedor” fundante de su pretensión, añadiendo jurisprudencia en torno a la materia.

Finalmente, previa cita de los artículo 680 N° 1 del Código de Procedimiento Civil, y del inciso primero del artículo 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, normas que reproduce textualmente, sostiene que el procedimiento aplicable al caso sub lite es el sumario por expresa disposición del artículo 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que no procede a su respecto la substitución



«RIT»

Foja: 1

del procedimiento por el ordinario, pues ella sólo resulta procedente, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 681 del Código de Procedimiento Civil respecto de los casos del inciso 1º del artículo 680, esto es, en aquellos casos en que no exista disposición especial que haga aplicable el procedimiento sumario, siendo que en la especie existe norma expresa que dispone la aplicación del presente procedimiento a la acción deducida.

Concluye señalando que al considerar la calidad de propietario primer vendedor de la sociedad Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A., y existiendo relación de causa a efecto entre el incumplimiento de la obligación del propietario primer vendedor en orden a entregar los departamentos adquiridos sin fallas ni defectos de construcción y los daños y perjuicios que se les han provocado a los demandantes, procede que estos sean indemnizados por la sociedad demandada, de conformidad a lo establecido en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Con fecha 6 de septiembre de 2018 se practicó la notificación de la demanda en forma personal a don Jorge Franciscosims San Ramón, en representación de Renta Nacional de Seguros de Vida S.A.

Con fecha 13 de septiembre de 2018 se lleva a efecto el comparendo de contestación y conciliación decretada en autos, con la asistencia del apoderado de los demandantes y de la abogado de la parte demandada.

La parte demandante ratifica en todas sus partes la demanda, con costas.

La parte demandada contesta la demanda acompañando minuta escrita de su contestación la cual solicita tenerla por incorporada al procedimiento y como parte integrante del mismo, solicitando el rechazo de la demanda, con expresa condenación en costas, entregando copia a la contraparte.

Funda su contestación señalando, previa referencia a los hechos de la demanda, en que la ejecución y construcción de los edificios que forman parte del conjunto habitacional "Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante" fueron desarrolladas por **CONSTRUCTORA FUNDART LIMITADA**, de acuerdo a contrato de suma alzada.

Alega que respecto de los contratos de compraventa, todos y cada uno de los demandantes, firmaron sendos contratos en los cuales se prescribe la recepción conforme de los mismos en consideración a las cláusulas contractuales tercera y cuarta de las compraventas, así como en la cláusula décima exime cada comprador exime de responsabilidad a **RENTA NACIONAL COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A.** de aquellos defectos o fallas que presenten los elementos y materiales incorporados en el inmueble y que se deriven de un uso inadecuado, o del desgaste natural de aquellos componentes que por su naturaleza o estándar posean una vida útil inferior a cinco años. Asimismo en esa misma cláusula se deja constancia de la recepción por parte del comprador de un manual de mantención del inmueble, el cual impone recomendaciones de cuidado y mantención obligatorias para el propietario. Señalan al efecto en lo



«RIT»

Foja: 1

pertinente las citadas disposiciones contractuales, tercera, cuarta y décimo primera, las que reproduce.

En relación a la entrega material del departamento, manifiesta que para cada caso, ésta se efectuó por medio de acta de entrega levantada por la empresa encargada de post venta, oportunidad en la cual cada propietario tiene el derecho de realizar todas las observaciones que estime pertinentes respecto de su unidad correspondiente, solicitando las modificaciones o reparaciones pertinentes de acuerdo especificación. Indica que el motivo basal de la demanda, dice relación con la filtración de aguas lluvias por las ventanas de los departamentos demandantes, y la humedad derivada en el interior por dicha causa, declarando resultar afectados especialmente los departamentos ubicados en el sector Norte de la Torre A, y que sentado el hecho fundamental en que se sustenta la demanda, posteriormente la misma se desarrolla en torno a elucubrar posibles razones técnicas de la filtración y humedad, acusando vicios constructivos en razón de incumplimientos normativos y de las especificaciones del proyecto.

A este respecto, afirma que es fundamental dejar sentado que la aparición de reclamos por la filtración de las ventanas, tiene lugar a propósito del fenómeno climático del invierno del 2017, el cual presentó ribetes anormales en la Región, y que como producto de dichos efectos climáticos su representada en términos generales procedió a solucionar los inconvenientes habitacionales de los propietarios, no obstante que ellos no respondieran a defectos constructivos, para lo cual, evidentemente se hacía necesario esperar el buen clima, y que pasaran las lluvias más recurrentes, realizando los trabajos también de acuerdo a la disposición de tiempo de los propios propietarios y sus autorizaciones, arreglos y soluciones por parte de su representada que se presentaron respecto de la totalidad de los demandantes del Sector Norte de la Torre A (y respecto de unidades no contenidas en la demanda se actuó de igual forma), dando una solución satisfactoria que redundó en que para el periodo invernal del año 2018, recién pasado su representada no recibiera requerimiento alguno en post venta que se fundara en los mismos hechos o defectos.

Alude que todos los reclamos formulados actualmente por los demandantes resultan extemporáneos, toda vez que para todos aquellos propietarios que formularon reclamos por ese episodio climático, por la filtración de aguas lluvias, (incluso para casos no contemplados en la demanda) existió una oportuna y adecuada respuesta y entrega de solución por medio de la reparación de las ventanas, así como en determinados casos, mediante trabajos internos en piso, flotante y pintura, conforme pareciera necesario para el cliente, por lo que las afirmaciones de daños contenidas en la demanda, en la actualidad carecen de sustento, debido a que su representada, a la fecha ha realizado todas las reparaciones cuando estas han sido solicitadas por los demandantes por los canales destinados a tal efecto por Post venta, incluso aquellas derivadas de la propia negligencia del propietario o falta de cuidado del mismo y/o incluso por caso fortuito.



«RIT»

Foja: 1

Hace presente que los defectos o problemas que se denuncian para los departamentos incluidos en la demanda, en gran parte no son de carácter constructivo, ya que muchos de ellos responden a la naturaleza de terminaciones.

Advierte que para un mayor entendimiento de la contestación de su representada, atendida la concurrencia de litis consorcio activo en los presentes autos, la primera parte de la contestación la plantea haciendo una distinción respecto de los propietarios que a la fecha de la interposición de la demanda, no formularon reclamo alguno a su representada que diga relación con la causa basal de la indemnización que se reclama, esto es la filtración de aguas lluvias por las ventanas, y aquellos que sí las formularon, y respecto de los cuales se realizaron las labores de reparación solicitadas.

Así, respecto de los propietarios que no formularon reclamo a post venta, señala que tales departamentos corresponden a los 9 departamentos demandantes, que se identifican conforme al detalle que acuciosamente expone a continuación, referido a los números 801, 1401, 1005, 1201, 505, 701, 1905, 205, 901, y frente a los cuales niegan completamente la existencia de los daños que se reclaman, toda vez que conforme a sus registros de post venta, respecto de ellos no existe ningún reclamo ni disconformidad que hayan presentado o hayan hecho presente a su representada para hacer efectiva la responsabilidad constructiva de ésta.

Hace presente que esos 9 departamentos que demandan y que no presentan observaciones quedan localizados todos en el Sector Sur de la Torre A del proyecto, es decir, los correspondientes a los departamentos N°s 205, 505, 701, 801, 901, 1005, 1201, 1401, 1905. Añade que la propia redacción de demanda deja en evidencia que la mayoría de las supuestas deficiencias constructivas que se denuncian, se manifiestan exclusivamente respecto del sector norte de la Torre A, no respecto de los departamentos del sector Sur y, que adicionalmente a ello, el libelo, en cuanto cita el informe prestado por la Dirección de Obras Municipales, señala que precisamente de los 6 departamentos inspeccionados, solo dos correspondían al sector sur, esto es los N°s 1401 y 1505, (ninguno de los cuales se encuentra contenido en la demanda) señalando que: "los N° 1401 y N° 1505, si bien no están afectados directamente por la acción de las aguas lluvias, estos presentan mucha humedad por agua de condensación y alta proliferación de hongos en muros interiores." (página 43 del libelo), respecto a lo cual puntualiza que dicha condensación de humedad que pudiera estar presente en los departamentos demandantes del sector Sur, no dicen relación con filtraciones de aguas lluvias, sino que tiene su origen en la falta de ventilación de los departamentos, incumplimiento de esta forma las obligaciones-instrucciones de ventilación y calefacción de las unidades, contenidas en el manual de mantención de los inmuebles, las cuales se encuentran subsumidas en el contrato de compraventa en razón de lo dispuesto en la cláusula décima de los mismos, razón por la cual rechazan la existencia de daños respecto de esos departamentos, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades de los propios dueños u



«RIT»

Foja: 1

ocupantes de las unidades en la condensación interior que pudiera ocasionar humedad, circunstancia que como ya se ha señalado excluyen de responsabilidad a su representada.

En subsidio de la alegación anterior, opone la excepción de prescripción parcial de la acción de conformidad a lo dispuesto en los artículos 2492 del Código Civil y 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones respecto de los demandantes señores: Marcelo Alfonso Jara Rojas Y Paola Ximena Ocampo Arriagada, Jose Luis Alborno Arriagada, Alejandra Isabel Osorio Hidalgo. Fundamenta su excepción en que el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, norma en virtud de la cual el propietario, primer vendedor de una construcción sería responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella sea durante su ejecución o después de terminada contempla que las acciones para perseguir dicha responsabilidad prescribirían un plazo de diez, cinco o tres años, según se persiga la responsabilidad por las fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble; por las de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones; o bien por las fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras respectivamente y, que en el caso de marras se reclama la filtración de agujas lluvias por las ventanas, elemento detonador de las indemnizaciones que se reclaman. Aduce que si bien la contraria denuncia ciertos supuestos incumplimientos normativos y de especificaciones técnicas que de acuerdo a la contraria, corresponderían a problemas constructivos, no es menos cierto que las eventuales deficiencias que pudieran presentar las ventanas y que ocasionarían las supuestas filtraciones, dicen estricta relación con elementos de terminaciones o de acabado de las obras y no con deficiencias constructivas o de instalación.

Continúa su argumentación señalando que tal tipo de responsabilidad, conforme dispone el artículo 18 de la LGUC, prescribe en el plazo de tres años el cual se contabiliza conforme al inciso final del mismo artículo, *"desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales"*, documento extendido por la Ilustre Municipalidad de Chiguayante con fecha 06 de Enero del 2015, por lo que teniendo en consideración lo anterior y la circunstancia que conforme al propio Certificado de Recepción Definitiva Parcial N°2, es claro que la acción para demandar la responsabilidad constructiva de su representada en cuestión, se encuentra prescrita, dado que, desde el 06 de Enero del año 2015 hasta la fecha en que se notificó la demanda, esto es el 06 de septiembre del dos mil dieciocho, han transcurrido más tres años, período que excede ampliamente el plazo contemplado en el artículo 18, inciso final de la Ley General de Urbanismo y Construcción para ejercer la acción de indemnización de perjuicios derivada la presunta responsabilidad que su representada tendría por los vicios denunciados.

Luego, respecto de los propietarios que formularon reclamo a post venta, alega la improcedencia de la acción deducida, pues, la demanda de autos se sustenta en lo dispuesto en el artículo 18 de la LGUC, no obstante lo cual en la especie no se cumplen



«RIT»

Foja: 1

los requisitos constitutivos de la responsabilidad civil contemplada en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En relación a tal defensa, argumenta que para demandar la responsabilidad del propietario primer vendedor es necesario que exista un daño, que provenga directamente de las fallas o defectos de la construcción y que exista un nexo causal entre las fallas o defectos y el daño producido. De este modo, afirma que la construcción del proyecto inmobiliario conjunto habitacional denominado "Las Palmas de Chiguayante", cumplió con los estándares de calidad y construcción exigidos por la normativa vigente, debido a lo cual niega completamente las afirmaciones formuladas por la contraria en su libelo, pues todos los departamentos fueron entregados en perfectas condiciones, situación que incluso fue reconocida por los demandantes al suscribir las respectivas actas de conformidad de la recepción material del inmueble.

Aduce que en el caso de existir las fallas de terminaciones, acabados de las obras, o eventualmente defectos constructivos, conforme a lo denunciado en la demanda, ninguno de ellos reúne la magnitud para originar los perjuicios cuantificados en el libelo.

Señala que las normas relativas a la técnicas, materiales y sistema de construcción aparecen expresamente mencionadas en diversos preceptos de la Ordenanza General, las cuales no solo se refieren a la calidad de los materiales de la construcción que deben ser utilizados según el tipo de construcción, sino que también señalan los sistemas de construcción a seguir, entre los cuales precisamente se encuentran la resistencia de la construcción frente a los requerimientos sísmicos, vientos, lluvias, etc.

Agrega que en materia de construcción existen normas técnicas, expresamente señaladas en el artículo segundo de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a las cuales también se refiere el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que señala: "Norma Técnica Oficial: la elaborada por el Instituto Nacional de Normalización, aprobada por Decreto Supremo", precisando que al respecto le interesan las normas constituidas por las reglas impartidas por el Instituto Nacional de Normalización, aprobadas por Decreto Supremo 458 mediante el cual se aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que contienen y definen las características técnicas de los proyectos, materiales y sistemas de construcción y Urbanización, para el cumplimiento de los estándares exigidos en la Ordenanza General.

Afirma con respecto al caso de marras que en la construcción del proyecto inmobiliario conjunto habitacional denominado "Las Palmas de Chiguayante", éste se ejecutó conforme a los requerimientos técnicos y estándares de calidad exigidos por la normativa vigente, acorde a los requerimientos y condiciones climáticas existentes en la zona donde se llevó a cabo la edificación de las distintas torres del conjunto habitacional, lo que consta en los permisos de edificación, memoria de cálculo, certificados de recepción parcial y final de la obra y en los planos de la misma, siendo claro entonces que si la empresa se ha ceñido estricta y fielmente no sólo a los principios de su ciencia, sino además a las disposiciones contenidas en las Normas Técnicas Oficiales, en cuanto a



«RIT»

Foja: 1

la calidad de materiales y sistemas de construcción, difícilmente podrá imputársele responsabilidad civil.

En cuanto a su descargo relacionado a lo que se señala en la demanda respecto de los muros exteriores debieron ser de hormigón armado y que por lo tanto los muros de la terraza también debieron ser de hormigón armado, aduce que en relación a los muros exteriores estos se construyeron estrictamente de acuerdo a lo señalado E 11 de Especificaciones Técnicas del proyecto denominado Conjunto "Las Palmas de Chiguayante", por cuanto este punto señala lo siguiente textual: *"E 11 muros exteriores: serán muros de hormigón, los cuales quedaran definidos en sus dimensiones por el respectivo plano de cálculo, el hormigón respectivo en ningún caso será inferior a H-20. Se contempla compactación con elementos mecánicos, así como los vibradores. Se contempla que los muros vayan estucados por el exterior, el espesor al menos debe ser de 20cm y deberá incluir un mortero con impermeabilizante. Se contempla que estos tengan garantizada una impermeabilidad del al menos 5 años. Barrera de vapor, se debe considerar bajo revestimiento interior (polietileno de 0,05mm u otro). Para todos los recintos, se considera una altura mínima libre bajo viga o instalaciones horizontales de 2.0m conforme al artículo 4.1.1 OGUC"*.

Al respecto, señala que los muros exteriores se construyeron de acuerdo a lo establecido en el punto E 1 1 de las especificaciones técnicas siguiendo estrictamente la definición de estos por el calculista en sus planos, detalles y memoria; que la definición de los muros, por parte del calculista determina la dimensión; largo, ancho, alto y ubicación de estos, como además, determina su resistencia, definiendo tipo y forma de las enfierraduras, hormigón, etc. de acuerdo a la normativa vigente. Señala que tales planos, detalles y memoria y cuentan con informe favorable emitido por el revisor Sr. Carlos Perretta Carvajal dando cumplimiento a la normativa vigente respecto del cálculo en conformidad a lo exigido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción en cumplimiento de la Ley N° 19.748, de lo que da cuenta el Informe Revisión Estructural N°1894-053-2011 de fecha 22 de julio de 2011, parte del expediente de Permiso de Edificación.

Sostiene que colegir que "todos los muros exteriores debieron ser de hormigón armado y por lo tanto los muros de la terraza también debieron ser de hormigón armado", no sería más que una interpretación errónea de lo descrito en el punto E11 donde se declara nítidamente que "serán muros de hormigón, los cuales quedarán definidos en sus dimensiones por el respectivo plano de cálculo", es decir, que estos serán definidos por el diseño de cálculo estructural del edificio, ajustando su dimensión, espesor, etc. a sus solicitudes respecto de interconectar, proporcionar y dimensionar los elementos de un sistema estructural, de modo que puedan soportar un conjunto de cargas sin sobrepasar las fatigas admisibles de los materiales empleados, no por una interpretación u otro móvil, si no por un requerimiento técnico estructural; que consecuente con los planos de cálculo, ningún otro paramento vertical no señalado o



«RIT»

Foja: 1

definido en estos planos, debió ser ejecutado en hormigón, cosa que se cumplió a cabalidad.

Aduce que las dimensiones de los parámetros verticales se encuentran detalladas en los planos de cálculo, Láminas 5A, 6A y 7A los que son parte del Permiso de obra Nueva N°13 de fecha 14 de febrero de 2012 y Modificación de Proyecto de Obra Nueva de Edificación N°122 de fecha 05 de agosto de 2013.

Luego, en cuanto a la afirmación de que en las especificaciones técnicas consideraron que los muros no soportantes y tabiques perimetrales debían ser de volcometal, reitera lo expresado en el punto anterior en cuanto a los muros que se ejecutaron de hormigón, son y corresponden a los muros que se definieron como tales, de acuerdo a lo señalado en los planos de cálculo y Especificaciones Técnicas.

Indica que respecto de lo señalado en el E 28 de las Especificaciones Técnicas del proyecto denominado Conjunto "Las Palmas de Chiguayante", éste corresponde a un cuadro comparativo de resistencia al fuego, según art. 4.3.3 de la OGUC de elementos constructivos, dentro de los cuales se encuentran los elementos verticales como los muros no soportantes y tabiques, en donde la exigencia normativa establece F-30 y, que según el cuadro, se proyectó "F-30 volcometal e=9mm" (textual).

Aclara al respecto que "volcometal" corresponde al nombre comercial de un tipo de solución constructiva de la empresa Volcán para los elementos verticales no estructurales, el que es según la definición del fabricante un "tabique en base a estructura de acero galvanizado con revestimiento de placas de Volcánita", cuyo espesor depende de las condiciones técnicas requeridas, que para el caso es la resistencia al fuego con un factor de retardo de 30 minutos, definiendo un espesor de 9mm., es decir, que el panel se arma en base a una estructura soportante de canales de acero galvanizado forrada por ambos lados por una plancha de yeso cartón (placa de volcánita).

Agrega que sin perjuicio de lo anterior, en las mismas Especificaciones Técnicas del proyecto denominado Conjunto "Las Palmas de Chiguayante", en su letra K. TERMINACIONES INTERIORES DEPARTAMENTOS, en el punto K.1.- Tabiquerías y en su subíndice 1.1.- Tabiques interiores, se define lo siguiente; *"serán de estructura de madera, o metal y forro de volcánita según detalle"*, es decir, que los tabiques interiores se ejecutarán con estructura soportante de madera u/o metal con un forro exterior de plancha de yeso cartón, y que para el caso del proyecto, la solución constructiva adoptada fue la ejecución de un tabique interior conformado por un núcleo de celdas tipo nido de abejas de 35mm de alto, sobre las cuales, se adhiere mediante un pegamento y un proceso de prensado en frío, una placa de yeso cartón por cara, armada sobre guías inferior y superior de madera, solución constructiva de la empresa Romeral denominada comercialmente "Panelgyp", que al igual que la anterior de la empresa Volcán, "tabique volcometal", considera planchas de yeso cartón en ambas caras, dando cumplimiento al requerimiento de la resistencia al fuego F-30 según art. 4.3.3 de la OGUC.



«RIT»

Foja: 1

Alude que la denominación comercial de un tipo de solución constructiva, no significa que el tabique se haya ejecutado de manera distinta al requerimiento definido en las Especificaciones Técnicas del proyecto o que éste no cumpla con la normativa vigente, la solución adoptada para el caso, efectivamente, da cumplimiento tanto al requerimiento técnico como a la exigencia normativa

En relación a los muros perimetrales, señala que en principio los paramentos verticales definidos en plano de cálculo que circunscriben al edificio son de hormigón, aquellos vanos no definidos en plano de cálculo, pueden ser tabiques, ventanas, pasadas, balcones, etc. según corresponda. Los vanos bajo cubierta (techo terraza piso superior) no definidos por planos de cálculo y que no son ventanas, se constituyen como tabiques y la solución constructiva para exterior corresponde a un sistema de fachada con aislación térmica exterior (exterior insulation finish sistema EIFS).

Indica que la solución constructiva EIFS, corresponde a la terminación de exterior del paramento vertical, la cual cuenta con los siguientes elementos: a) Tabique de Madera dimensionada, solera inferior y superior, laterales; b) Panelgyp espesor 5cm de Romeral; c) Adhesivo elastómero para poliestireno expandido; d) Aislación de poliestireno expandido de 20mm de espesor; e) Revestimiento elastómero con refuerzo en malla de fibra de vidrio; f) Revestimiento de terminación; g) Finalmente se aplica sello en su parte superior, inferior y colindante con la ventana.

Por lo anterior, expresa que la solución constructiva adoptada corresponde a un tabique de uso exterior en fachadas de edificios, no siendo un tabique de uso interior, dando respuesta al requerimiento técnico climático y dando cumplimiento al art. 4.3.3 de la OGUC por tanto su resistencia al fuego es de F-30.

En cuanto a la afirmación de que los tabiques livianos que se prolongan al exterior para conformar la terraza no cumplen con las exigencias de acondicionamiento térmico ni de resistencia al fuego, y en relación al cumplimiento de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción en lo relativo a la resistencia al fuego según lo dispuesto en el art. 4.3.3 de la OGUC respecto de "los tabiques que se prolongan al exterior para conformar la terraza", aclara que éstos se ejecutaron de acuerdo a requerimiento definido en las Especificaciones Técnicas del proyecto denominado Conjunto "Las Palmas de Chiguayante", efectivamente no siendo de volcometal (marca propia) y no de hormigón, los cuales fueron definidos en sus dimensiones por el respectivo plano de cálculo, en efecto la solución adoptada fue un tabique de uso exterior en fachadas de edificios, no siendo un tabique de uso interior, dando respuesta al requerimiento técnico climático y dando cumplimiento al art. 4.3.3 de la OGUC por tanto su resistencia al fuego es de F-30.

Respecto del cumplimiento acondicionamiento térmico, señala que el tabique que enfrenta la terraza, solución constructiva EIFS, da cumplimiento al requerimiento térmico, por cuanto en su cara exterior se incorporó poliestireno expandido de 15 kg/m³ y 20mm de espesor. Manifiesta que el edificio se emplaza en la zona 4 de la zonificación



«RIT»

Foja: 1

climática de Chile, lo que según el listado oficial de soluciones constructivas para acondicionamiento térmico emitido por el MINVU, código 1.2.M.A17.1 establece para la zona 4 lo siguiente: R_t ($m^2 \text{ k/w}$) 0.74, U ($w/m^2 \text{ k}$) 1.35 y espesor plancha poliestireno expandido (mm) 20; que además, describe que la solución constructiva llevará adosada a su cara externa una, "aplicación de aislante térmico de poliestireno expandido de densidad 15kg/m^3 con espesor variable según la zonificación térmica nacional", en consecuencia, la solución constructiva utilizada EIFS y la incorporación de poliestireno expandido de 15kg/m^3 y 20mm de espesor en su cara exterior, da cumplimiento al requerimiento normativo señalado en el art. 4.1.10 de la OGUC

A mayor abundamiento, arguye que las especificaciones Técnicas del proyecto denominado Conjunto "Las Palmas de Chiguayante" en la letra K.3 ACONDICIONAMIENTO TÉRMICO, señala; *"los muros en contacto con el exterior llevaran Polygyp 30mm o similar por la cara interior de los muros de hormigón armado correspondiente"*, y al respecto aclara que el material denominado "Polygyp", corresponde a la denominación comercial de un producto de la empresa Romeral, descrito por la propia empresa de la siguiente manera: *"el revestimiento térmico Polygyp está compuesto por una plancha de yeso cartón a la que se le adhiere Poliestireno Expandido, al ser incorporada ofrece una excelente aislación térmica, lo que se traduce en ahorro en el sistema de calefacción. Se aplica sobre la parte interior de los muros perimetrales, logrando una excelente terminación"*, siendo para el caso, que el Poliestireno Expandido corresponde exactamente a lo que comúnmente se denomina "plumavit". Por ello, señala que la afirmación que en los antepechos de las ventanas de los dormitorios de los departamentos no se colocó por su interior polygyp 30mm como aislante térmico, sino que volcánita con una placa de poliestireno expandido, no es más que la afirmación que se dio cumplimiento al requerimiento térmico señalado en la letra K.3 de las Especificaciones Técnicas del proyecto, ya que es lo descrito por la propia empresa que lo comercializa, siendo efectivamente una plancha de yeso cartón (volcánita) y la que se adhiere Poliestireno Expandido (Aislapol).

En cuanto a la afirmación de que el nivel de piso terminado en las terrazas es más alto que el nivel de piso de los departamentos, lo que junto a otros defectos de construcción de la terraza favorecen el ingreso de aguas lluvias al interior de los departamentos, aclara que en principio todas las terrazas son cubiertas, se encuentra bajo las terrazas del piso inmediatamente superior, incluso las del último piso, y que solo en el segundo piso existe un aumento de superficie en las terrazas de tres departamentos demandantes (203, 204 y 205 del sector Sur), la cual corresponde a la única área descubierta y que recibe la lluvia directamente. Agrega respecto del diseño de los niveles de piso terminado, tanto el interior como el exterior y la relación respecto de ellos, que están de acuerdo a lo desarrollado por la industria, por cuanto al interior de la vivienda mantiene un nivel horizontal, el nivel exterior o de terraza se encuentra a un nivel más



«RIT»

Foja: 1

alto que el interior de manera de generar una pendiente hacia el exterior a fin de permitir el escurrimiento de las aguas y evitar su aposamiento.

Luego, en relación a otros factores denunciados en la demanda y que contribuirían en el efecto de filtración, expone en cuanto a la afirmación de la parte demandante en cuanto a que la altura del zócalo de hormigón donde se apoya la puerta de aluminio de la terraza sería insuficiente, que ello no es efectivo, ya que la altura del zócalo de hormigón es adecuada, lo que sumado a la pendiente de la terraza el agua debiese escurrir sin problema alguno. Alude que sin embargo, en visitas inspectivas se ha podido constatar que los despiches están obstruidos funcionando de manera deficiente, obstrucciones que se deben a que no se ha realizado la mantención, encontrándose colillas de cigarrillos, basura y polvo en general, siendo éste un elemento que debe considerar mantención mínima y que la limpieza debe ser extraída del lugar por métodos básicos.

Seguidamente, en cuanto a la afirmación de la parte demandante en cuanto a que el zócalo de hormigón donde se apoya la puerta ventana de aluminio fue construida sin impermeabilizantes, argumenta que ello no es efectivo, ya que se aplicó impermeabilización y sello en la unión con los ventanales de aluminio.

Luego, en cuanto a la afirmación de la parte demandante en cuanto a que los tabiques livianos que conforman las terrazas que dan al exterior son de Panelgyp romeral RH/RH, propios de tabiques divisorios interiores, aduce que ello tampoco es efectivo, ya que la solución adoptada fue un tabique de uso exterior en fachadas de edificios, no siendo un tabique de uso interior, dando respuesta al requerimiento técnico climático.

Indica que la conclusión de la parte demandante en cuanto a que el proyecto hacía necesaria la construcción de un zócalo de hormigón bajo los tabiques que conforman las terrazas, no es correcta, ya que la solución constructiva es eficaz y aplica, ya que el desnivel de la terraza y el sello de la unión de los perfiles de aluminio impiden el ingreso de agua.

En torno a la afirmación de la parte demandante en cuanto a que lo que debió construirse bajo los tabiques que vienen desde el interior de los departamentos y que delimitan la terraza debió ser un zócalo de hormigón, tampoco es correcta, toda vez que la solución constructiva es eficaz y aplica ya que el desnivel de la terraza y que el sello de la unión de los perfiles de aluminio impiden el ingreso del agua.

En cuanto a la afirmación formulada por la contraria de que el punto de encuentro de la esquina de la puerta ventana de aluminio de la terraza y el tabique liviano que conforma la terraza, constituye un punto crítico por falta de continuidad del zócalo, indica que ello no es efectivo, ya que la unión de los distintos paramentos verticales cuenta con sus sellos correspondientes, tanto en su parte superior, inferior y colindante con la ventana de aluminio de la terraza.

Respecto de la afirmación formulada por la contraria en cuanto a que el punto de encuentro de los tabiques que vienen del interior de los departamentos y que



«RIT»

Foja: 1

conforman la terraza, con los muros de hormigón armado exteriores constituye un punto crítico por falta de sello y unión adecuada, expresa que no es efectiva, ya que la unión de los distintos paramentos verticales (estructurales y tabiques) cuentan con sus sellos correspondientes, tanto en su parte superior, inferior.

Finalmente y en lo concerniente a la afirmación formulada por la contraria, respecto de que la terraza no tendría una pendiente adecuada, cuestión que impediría desviar las aguas lluvias hacia los desagües de la misma, señala que ello no es acertado ni correcto, ya que el proyecto considera para toda la terraza una pendiente adecuada, la cual, además, en su último tramo se pronuncia más para facilitar el escurrimiento de aguas.

Acto seguido, afirma en cuanto a la afirmación contenida en la demanda respecto a que los antepechos de las ventanas de los dormitorios no cumplirían con la normativa reglamentaria, que en relación al cumplimiento del artículo 4.2.7 de la OGUC, en específico respecto de los antepechos de los dormitorios de algunos departamentos (17 unidades), éstos cuentan con un paramento vertical compuesto por dos materiales constructivos, los que en conjunto constituyen la solución de antepecho, elemento que cumple con lo señalado en la normativa, respecto que los "antepechos de solidez suficiente para evitar la caída fortuita de personas", solución constructiva que funciona como un todo, siendo unitaria y que no es posible de dividir.

Por otro lado, en lo relativo al cumplimiento a la exigencia normativa de altura, en cuanto se señala que los *"antepechos tendrán una altura no inferior a 0,95 m medida verticalmente desde el nivel de piso interior terminado en el plomo interior del remate superior de la baranda o antepecho"*, asegura que la solución constructiva no es factible presentar o analizar de manera separada, midiendo parte de ésta y no en su totalidad, haciendo parecer que la solución no es una, incluso que el desarrollo de ésta no cuenta con aperturas, separaciones u otros, es un volumen unitario, no es una baranda como se pretende signar, en definitiva es un antepecho que cuenta con una altura de 1 metro medido de igual manera que a lo antes descrito, en consecuencia, dando cumplimiento a las exigencias del art. 4.2.7 de la OGUC.

Reitera que todas las condiciones fueron aprobadas en proyecto y aprobadas por la Dirección de Obras Municipales cuando se hizo entrega del proyecto para revisión y que para obtener la recepción final municipal se cumplió con todos los documentos solicitados por parte de la Dirección de Obras Municipales de Chiguayante.

Refiere en torno a la afirmación de que las ventanas de aluminio de los departamentos no se ajustan a las normas reglamentarias ni a las reglas de la técnica y el arte del buen construir, que el "arte del buen construir", cada día tal frase se aleja más del horizonte en la cual se enunció en sus inicios, aproximadamente en los años 40, que hoy está muy lejano ello, y más bien corresponde el cumplimiento de normativas; que hoy en la construcción todo está normado a través de la Instituto Nacional de Normalización y otras; que extensivamente a través de todos los organismos, sin perjuicio



«RIT»

Foja: 1

de lo anterior el trabajo en terreno se ejecuta a mano, sirviéndose como base en el oficio, tecnificando e industrializando solo algunos procesos y/o materiales.

Añade en cuanto a los diseños de las ventanas de aluminio considerados en las especificaciones técnicas del proyecto, que respecto de las Especificaciones Técnicas del proyecto denominado Conjunto "Las Palmas de Chiguayante", en la letra F4 especifica que existen tres posibilidades de diseño de ventanas desde el punto de vista estructural, con todos los elementos que deben considerar dichos diseños.

Aclarar al respecto que, el proveedor de los perfiles, empresa Indalum, es quien debe certificar que sus perfiles y sus líneas responden a un diseño específico y no a las distintas alternativas que un modelo de ventana puede considerar.

Refiere que la empresa Digosa es un vendedor de Indalum, como un proveedor de un tercero que pudo haber ejecutado las ventanas, como existen más de 70 empresas dedicadas a este rubro, quienes tienen como proveedor a Digosa o Indalum en forma indirecta.

Es por ello que afirma que el contratista cumplió con el contrato de ventanas, en la cual se consideró tanto espesor y diseños según lo recomendado por la empresa Indalum. Indica que en relación a la gráfica denominada "ventana corredera 1 hoja móvil+ 1 hoja fija / 2 ventanas fijas en la parte inferior", el diseño de ventana considera un paño fijo y otro de corredera en la parte superior, el diseño corresponde y está en concordancia con las exigencias del art. 4.2.7 de la OGUC.

Señala que en cuanto a lo señalado en la demanda en el sentido de que los perfiles de aluminio diseñados por el fabricante Indalum fueron adaptados para un diseño distinto al establecido por este, que tal afirmación es incorrecta, pues el contratista, desarrolló y ejecutó el proyecto de ventanas según diseño con los materiales aportados por las empresas Digosa e Indalum.

Respecto de la afirmación que Línea de aluminio a utilizar debe ser la línea Xelentia u otra como la Línea Serie 2000 y no la calculada e instalada en el proyecto denominado Conjunto "Las Palmas de Chiguayante", se cuestiona el cómo es que se instala y sigue instalando en Edificios desde los últimos 15 años a la fecha.

En relación a la opinión enumerada en relación a las ventanas de aluminio que fueron instaladas en todos los departamentos de la Torre o Edificio A, señala en cuanto al reclamo de falta de guía de perfil de aluminio de corredera en la puerta ventana de la terraza y dormitorios: que el uso de una ventana es lo no normado, aludiendo que el esfuerzo que se hace para abrir o cerrar una puerta ventana de terrazas, no es un factor que pueda visualizar el primer vendedor, pues cuando eventualmente se produce un daño y éste es informado, tal daño no es sino producto del propio uso del producto en interferencia con el viento, que antes de dicho uso, y del transcurso del tiempo, no puede existir para el primer vendedor un cálculo especulativo respecto del eventual problema.

En cuanto a la falta de pestillos en las ventanas, afirma que efectivamente, la quincallería considerada es la de tipo "caracol", y que el tipo de quincallería o solución



«RIT»

Foja: 1

de cierre no da hermeticidad a la ventana, sino que simplemente cumple la función de impedir su apertura.

En cuanto a la afirmación de peligro de descuelgue de la puerta ventana de la terraza, señala que las hojas de las ventanas, deben ser móviles, pues en su diseño fueron consideradas bajo esta condición.

En cuanto a que el proyecto no considera topes de estancos en las hojas del marco de las ventanas de corredera, expresa que efectivamente, no aplica los estancos, debido a que el diseño considera que las dos hojas son móviles.

Expresa en cuanto a la afirmación que los burletes de las ventanas de los departamentos se encuentran cortados, que éstos son elementos que deben tener mantención anual, debido a que son elementos que presionan los cristales y que son estos los que expuestos a sol tienen retracción y dilatación, siendo responsabilidad del propietario su mantención, según lo indicado en el "Manual de Propietario proyecto Las Palmas", documento entregado junto con la entrega de la vivienda.

En cuanto a que las ventanas no calzan perfectamente con el cierre, refiere que ello ocurre, ya que, para cerrar las dos hojas, estas deben quedar alineadas, y si esto no se logra, el propietario fuerza la ventana hasta cerrar con el caracol, lo que produce el señalado descuadre de la hoja.

En cuanto a que los vanos interiores de las ventanas de los dormitorios no fueron rematados, expresa que todos los departamentos cuentan con recepción por parte del propietario, sin constar en ninguno reclamo respecto de tal requerimiento; que en la entrega de los departamentos se realiza un acta de entrega en donde se puede indicar detalles u otros que pueda tener la vivienda, en el caso que corresponda.

Indica en cuanto a que los alfeizar de la ventana no cuentan con una pendiente adecuada, que éstos en su parte exterior cuentan efectivamente con pendiente, y que igualmente, al tener mayor pendiente eso no impediría que el viento fuerce el agua hacia el perfil. Por lo que, la pendiente o la no pendiente, no es relevante, considerando la fuerza del viento, que en eventos extraordinarios y puntuales ha afectado a la zona, para un vano de aprox. 10cm de ancho.

En cuanto a la falta de deflectores de viento en los despiches de las ventanas, indican que éstas siempre han tenido deflectores, pero que sucede que cuando se éstas se caen, el propietario no los vuelve a instalar; siendo esto parte de mantención del propietario, razón por la cual el viento entra por dichos despiches.

En cuanto al reclamo de diseño de los despiches, expresa que los despiches, son parte del diseño de ventanas de acuerdo a los perfiles entregados por la empresa Indalum.

En cuanto al reclamo que los vidrios de las ventanas debieron ser de mayor espesor, indica que los vidrios pueden ser del espesor que se desee siempre y cuando se cumpla con la normativa, como en este caso. Señala que los perfiles utilizados en el proyecto denominado Conjunto "Las Palmas de Chiguayante", corresponden a la Línea



«RIT»

Foja: 1

AL 25, AL 42 - AL 32, Aleación AA 6063 T5, Cristal Incoloro de 4 - 5 mm y que cuenta con certificado entregado para el Fabricante e instalador Jorge Arévalo Roco, por el proveedor empresa Digosa; que se indica además que los aluminios identificados han sido controlados y aprobados en su metrología, ensayos, tratamiento químico y composición química por la empresa Indalum.

En cuanto a los cristales, indica que la empresa Digosa especifica que igualmente han sido controlados y aprobados en su metrología, ensayos, tratamiento térmico y composición química por la empresa Lirquén.

En cuanto a la afirmación de que no se contempló un pilar entre las ventanas de los dormitorios de los departamentos del lado norte terminados en la numeración 2 y 4, argumenta que en lo relativo a la inquietud de adicionar elementos soportantes estructurales al proyecto de cálculo, como un pilar entre las ventas de los dormitorios de los departamentos del lado norte terminados en la numeración 2 y 4, quien determina y "contempla" la inclusión, diseño, tamaño y ubicación de estos, es el calculista, quien desarrolla el proyecto de cálculo en su totalidad, definiendo la ubicación de muros, pilares y otros elementos soportantes del edificio, y que el edificio desde el punto de vista estructural funciona como un todo, no contemplar algún elemento (pilar), no es aleatorio es parte de un diseño de cálculo integral, y que además comprometería la estructura del edificio y su integridad ante cualquier sismo.

Refiere en cuanto a la afirmación de presencia de nidos en los muros de hormigón armado y que las fijaciones de moldajes que no fueron retiradas ni selladas, son fuentes de ingreso de aguas lluvias, que efectivamente, se ha constatado la existencia de algunos nidos al interior de los muros, los cuales han sido reparados en la medida que se han observado, pero sin embargo, no existen nidos al exterior del muro, ni existen nidos ni perforaciones o "fijaciones" que atraviesen el muro, pues se realizó un trabajo de mejoramiento y terminación de los muros a fin de evitar filtraciones en otros; que en ningún caso se observa nidos o perforaciones en las fachadas del edificio, por lo que mal podría entrar agua por un medio inexistente.

Refiere que en el caso de la "fijaciones", éstas no son necesarias de sellar por el interior, ya selladas por el exterior, ya que son recubiertas por el revestimiento térmico exigido por la normativa.

Alude en relación a la afirmación de que las aguas lluvias que caen a las terrazas de los departamentos desaguan en la terraza del piso 2 del edificio, que en cuanto a las aguas lluvias el proyecto cumple con lo exigido en el art. 4.1.16 de la OGUC, por cuanto la acumulación de aguas lluvias se produce en la cubierta del edificio, en la losa de los estacionamientos del tercer y segundo nivel, las cuales son conducidas según proyecto de aguas lluvias mediante sistema de tuberías de PVC a sistema de colección o de absorción de aguas lluvias, drenes. Agrega que el proyecto de aguas lluvias, fue presentado a la Dirección de Obras Municipales y ejecutado conforme a su diseño,



«RIT»

Foja: 1

previando no ocasionar molestias al tránsito peatonal especialmente en aquel que se desarrolla en los espacios de uso público.

Continúa indicando que el proyecto considera varios drenes, de manera de asegurar que las aguas lluvias no se derramen directamente sobre el terreno adyacente y sobre espacios o vías de uso público, recalando que todas las terrazas son cubiertas, que se encuentra bajo las terrazas del piso inmediatamente superior, incluso las del último piso, solo en el segundo piso existe un aumento de superficie en las terrazas de cuatro departamentos (202, 203, 204 y 205), y que corresponde a la única área descubierta y que recibe la lluvia directamente, por lo tanto, difícilmente podría caer agua lluvia de los pisos superiores, ya que están cubiertas, dándose en consecuencia, cumplimiento a lo exigido en el art. 4.1.16 de la OGUC.

Luego, en relación que a lo indicado en el libelo en el sentido de que la impermeabilización de los muros exteriores del edificio, para el caso de haber sido efectivamente fue realizada, no ha sido de la calidad consultada en las especificaciones técnicas, expresa que las Especificaciones Técnicas del proyecto denominado Conjunto "Las Palmas de Chiguayante" en su letra E9 *"muros y elementos estructurales de hormigón"*, subíndice 1. General; *"los muros exteriores deberán ir estucados por el exterior, con un espesor mínimo de 20mm y mortero con impermeabilizante incorporado o consultar un tratamiento impermeabilizante garantizado por 5 años"*, para el caso se aplicó pintura de terminación hidrofuga, dando cumplimiento a lo requerido por la especificación técnica.

En relación a la materialidad de los tabiques interiores, señala que esta condición el proyecto la cumple cabalidad, según lo señalado la letra K.1, punto 1.1 "tabiques interiores" de las Especificaciones Técnicas del proyecto denominado Conjunto "Las Palmas de Chiguayante" estos tabiques; *"serán de estructura de madera o metal y forro de volcánita según detalle"*, es decir, que los tabiques interiores se ejecutarán con estructura soportante de madera u/ o metal con un forro exterior de plancha de yeso cartón y, que de este modo, para el caso del proyecto, la solución constructiva adoptada fue la ejecución de un tabique interior conformado por un núcleo de celdas tipo nido de abejas de 35mm de alto, sobre las cuales se adhiere mediante un pegamento y un proceso de prensado en frío, una placa de yeso cartón por cada cara, armada sobre guías inferior y superior de madera, esta es la solución constructiva de la empresa Romeral denominada comercialmente como "Panelgyp, siendo que la diferencia está dada en nombre comercial de la plancha de yeso cartón, que para la empresa Volcán la denominación es volcánita, lo que incita a efectuar un análisis y conclusiones erróneas.

Además, reitera que la denominación comercial de un tipo de solución constructiva, para el caso "forro de volcánita" no significa que el tabique se haya ejecutado de manera distinta al requerimiento definido en las Especificaciones Técnicas del proyecto o que este sea inferior en el estándar de calidad, sino que más bien es igual, por lo que sí se da cumplimiento a la materialidad indicada en las Especificaciones



«RIT»

Foja: 1

Técnicas del proyecto denominado Conjunto "Las Palmas de Chiguayante", conforme al permiso de edificación y posterior recepción municipal.

Concluye que es claro que al no existir fallas o defectos constructivos imputables a su representada, quien conforme a lo manifestado aplicó íntegramente las normas técnicas oficiales de construcción vigente y las especificaciones técnicas del proyecto, no es factible perseguir responsabilidad alguna respecto de su representada, al carecer de la acción de uno de los requisitos necesarios para su procedencia.

A continuación, y en cuanto a la existencia de los perjuicios, afirma que la responsabilidad del propietario primer vendedor es de carácter estricto o sin culpa en la medida que debe responder por los daños que provengan de cualquier falla, error o defecto en la construcción, sin importar que puedan ser atribuibles a él o sólo a un determinado agente o tercero que haya intervenido en la construcción, siendo requisito indispensable para demandar dicha responsabilidad, que exista un daño. Afirma al respecto que su representada ha hecho cuanto está de su parte para subsanar por medio de su departamento de postventa aquellas observaciones que fueron formuladas por aquellos propietarios que efectivamente tomaron contacto con ella por los medios dispuestos al efecto (correo electrónico de servicio de atención post venta y teléfono post venta de contacto), de forma tal que a la fecha ésta ha realizado diversas reparaciones relativas al arreglo de ventanas por filtración propiamente tal, como en casos necesarios, mediante los correspondientes arreglos y reparaciones de interior como piso flotante, alfombras y pintura, existiendo las correspondientes ordenes de trabajo que acreditan los arreglos y por lo demás, en la gran mayoría de las unidades demandantes, dichos trabajos fueron recepcionados como conforme por los respectivos propietarios, por medio de actas de conformidad suscritas.

Expresa que conforme a lo señalado, de los 33 departamentos de que demandan correspondientes al sector norte de la Torre A, en 30 de ellos se realizaron trabajos de reparación de ventanas, y que de los mismos en 25 casos, se otorgaron los respectivas actas de conformidad por los propietarios, siendo así como a la fecha de notificación de la demanda, los trabajos ya realizados o las respectivas órdenes de reparación autorizados por su representada en los departamentos demandantes, presentan el siguiente detalle, que individualiza seguidamente.

Señala que adicionalmente su representada en el mes de enero del 2018 puso a disposición de todos y cada uno de los propietarios de la Torre A una circular solicitando que aquellos propietarios que presentaran algún reparo u observación en el departamento, coordinaran las respectivas visitas técnicas para iniciar el proceso respectivo de post venta, dejando constancia del mismo hecho en el respectivo libro de novedades de la conserjería del edificio.

Alude que al revisar la demanda, le es posible concluir que no resultan efectivos ni en su existencia ni en su entidad de los daños demandados, dado que bajo el supuesto de existir dichos daños los mismos ya fueron resarcidos al momento de efectuarse las



«RIT»

Foja: 1

reparaciones solicitadas y que habiendo sido aceptadas por éste, según consta en las respectivas actas de conformidad, por lo que, al no existir daño, faltaría uno de los principales requisitos para establecer la existencia de la responsabilidad demandada, y en consecuencia, su representada habría dado estricto cumplimiento a la obligación de garantía que establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones efectuando las debidas reparaciones y correcciones en la medida que ellas fueron formalizadas a su parte, de forma tal que la responsabilidad de su representada no puede extenderse a otras consideraciones planteadas por los demandantes.

En cuanto a la relación de causalidad, afirma que al no existir o existir un vicio o defectos en la construcción que hayan ocasionado un daño, falta el vínculo de causalidad necesario para configurar la responsabilidad demandada en autos, y que tal requisito debe ser probado por la contraria, dado que constituye un antecedente necesario para acreditar una obligación indemnizatoria, conforme a lo dispuesto en el artículo 1968 (Sic) del Código Civil. Por ello, concluye que no dándose en la especie los requisitos para que exista responsabilidad civil consagrada en el artículo 18 de la LGUC y tenga lugar la indemnización de perjuicios en favor de la contraria, procede el rechazo de la demanda en todas sus partes.

Subsidiariamente, opone la excepción anómala de pago parcial, fundado en que conforme manifestó en relación a los reclamos realizados por los demandantes a los problemas de filtraciones que declaran haber sufrido en sus respectivos departamentos, le es preciso tener presente que su representada en la mayoría de ellos, tomó conocimiento por medio de postventa, realizando diversas reparaciones relativas tanto al problema de filtración propiamente tal, como en algunos casos planteados, mediante los correspondientes arreglos y reparaciones en el interior como piso flotante, alfombras y pintura, existiendo las correspondientes órdenes de trabajo que acreditan los arreglos y que por lo demás, en la gran mayoría de las unidades demandantes, dichos trabajos fueron recepcionados como conforme por los respectivos propietarios, dando completo finiquito a las obligaciones que pudieron haberse generado en relación a los hechos descritos en la demanda, haciendo presente que la existencia de actas de conformidad emitidas por los propietarios en relación a los trabajos realizados en sus respectivas unidades.

Recalca que respecto de las 33 unidades demandantes correspondientes al sector norte de la Torre A, el cual es declarado en el propio libelo como el sector mayormente afectado por cuanto es el que enfrenta en forma persistente la dirección de la lluvia y vientos locales, en 30 de dichos departamentos su representada ha finalizado los trabajos de reparación y sello de filtraciones, y que de estos mismos a lo menos para 25 unidades su representada cuenta con documentos de recepción conforme de los trabajos de reparación de ventanas, de lo que se colige que los documentos mencionados, suscritos por gran parte de los demandantes, no solamente hacen prueba suficiente de haberse efectuado las reparaciones solicitadas en sus respectivas unidades, sino que también



«RIT»

Foja: 1

permiten dar a su respecto, completo finiquito a la obligación demandada, en caso de existir dicha obligación, en la medida que la prestación debida (reparaciones hechas en el departamento) fueron recepcionadas conforme, extinguiéndose así la obligación y por consiguiente, dicha conformidad, equivale al finiquito del presente juicio.

Arguye que el pago es una convención, es decir, un acto jurídico bilateral celebrado entre el deudor y el acreedor que extingue obligaciones, corresponde se acoja la presente excepción anómala de pago, teniendo por extinguida la deuda real, muy inferior a aquella que falsamente indicada por la contraria, concurriendo así todos los elementos que hacen procedente su alegación.

En subsidio opone la excepción de transacción, fundado en que las mismas consideraciones de la excepción de pago, las que da por reproducidas, agregando que en el improbable evento que no considere que los hechos descritos en la excepción anterior, puedan constituir el cumplimiento de la prestación debida, a lo menos constituye un acuerdo entre éstas, que tiene el mismo objeto que el litigio de autos, pues a los eventuales problemas que habrían presentado los departamentos objetos de la presente demanda, sus propietarios y demandantes de autos, han aceptado las reparaciones de aquellas, es decir, ha prestado su manifestación en el sentido de consentir en la realización de dichas reparaciones, precaviendo extrajudicialmente el juicio, dándole una solución acordada de común acuerdo por las partes.

Subsidiariamente, opone la excepción perentoria de exclusión de la responsabilidad por caso fortuito o fuerza mayor. Previa definición de tal alegación, citando el artículo 45 del Código Civil, afirma que conforme a nuestra legislación para que exista caso fortuito deben concurrir tres requisitos: i) Un hecho extraño a la voluntad de las partes; fi) Su imprevisibilidad, y iii) La imposibilidad de resistirlo, todos los cuales concurren en el presente caso.

Explica que el motivo basal de la demanda, dice relación con la filtración de aguas lluvias por las ventadas de las unidades demandantes, las cuales parecieron afectar a los departamentos ubicados en el sector norte de la Torre A, la cual enfrenta, atendida la evidente dirección, con mayo persistencia las inclemencias del tiempo de sector.

Añade que la demanda por su parte, deja de manifiesto que las filtraciones constituyeron un episodio especialmente crítico en el invierno del año 2017, lo que queda también refrendado con el hecho acreditable en la oportunidad procesal pertinente, que post venta de su representada, no recepcionó reclamo alguno que diga relación con la filtración de las ventanas.

Hace presente que en Chiguayante el invierno del 2017, se presentó un frente un fenómeno climático anormal en la Región, que causó graves daños a distintas propiedades no sólo al conjunto habitacional de su representada, siendo en tal sentido la propia parte demandante la cual al citar el informe de fiscalización realizado por la Dirección de Obras Municipales, en el mes de octubre del 2017, identifica precisamente



«RIT»

Foja: 1

como factor común de las mismas los episodios de lluvias y vientos del invierno 2017 (página 41).

Expone que los problemas de filtración y humedad generados en las unidades demandantes, tendrían como elemento común el episodio climático referido, y que por tanto se habrían originado como consecuencia del temporal de viento y lluvia que afectó a la zona donde se encuentra emplazado el conjunto habitacional, temporal que se caracterizó por presentar ráfagas de viento que fluctuaron entre los 80 y 140 Km/h, lo cual fue un fenómeno climático anormal en la Región, circunstancia que constituye un hecho no imputable a responsabilidad ni de la constructora ni a su representada, quienes en la construcción o edificación del mismo conforme se ha expuesto se ajustaron a la normativa vigente, a Lex Artis y las especificaciones técnicas, aplicando adecuadamente la resistencia y cálculo de la acción del viento sobre las construcciones conforme a la norma NCh432, de forma tal que tales daños serían una consecuencia directa de la existencia de un caso fortuito o fuerza mayor.

Agrega que sin perjuicio de lo manifestado, y con el único propósito de otorgar el mejor servicio, Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A., dio instrucciones de reparar los daños que dicho temporal habrían ocasionado en forma extendida para todos los departamentos del sector norte que formalizaron una solicitud de reparación por medio de postventa.

En cuanto a los perjuicios demandados, alega que los conceptos exigidos por la contraria son improcedentes y del todo excesivos y absolutamente injustificados, pues la indemnización tiene por finalidad reparar el daño causado, en caso que exista, pero que bajo ningún punto de vista puede ser llevado al extremo de transformarlo en un enriquecimiento injusto, como se pretende en el presente caso.

Controvierte la existencia de todos y cada uno de los supuestos perjuicios reclamados por los demandantes de autos, por dichos conceptos, tanto en su origen, extensión, naturaleza y monto.

Así, en cuanto a la procedencia y monto reclamado por daño emergente, indica que la indemnización que reclaman los demandantes por concepto de daño emergente es determinado tanto en su procedencia como en su cuantificado en relación a un hecho futuro e incierto, esto es los futuros arreglos que tendrían que hacer para solucionar en forma concreta las supuestas filtraciones de aguas lluvias, siendo que en definitiva, los montos de reposición de materiales, y trabajos reparativos que se calculan en el libelo, responden a una mera especulación de su parte, por cuanto no constituyen gastos efectivamente realizados por los demandantes. Precisar que no existe constancia alguna de que estos desembolsaran dinero alguno para efectuar reparaciones, ya fuera por cuenta o con la autorización previa de su representada, ni tampoco por su propia cuenta y riesgo, sino todo lo contrario, que lo único efectivo es que su representada ha efectuado las reparaciones cuando se le han formulado observaciones por los propietarios, en razón precisamente de la garantía constructiva que le asiste, dando



«RIT»

Foja: 1

respuestas y entregando soluciones de reparación a los demandantes, reparaciones que además fueron recibidas conforme por la mayoría de los actores de autos, dando de ese modo completo finiquito a la supuesta obligación, al realizar una recepción conforme del departamento y de las reparaciones que posteriormente solicitaron.

Por otra parte, sostiene que independiente de la discusión de la existencia de la obligación alegada por la contraria, y bajo el supuesto de que fuera efectiva la procedencia del daño, los daños demandados serían claramente inferiores a los montos solicitados, dado que todos ellos según se señaló fueron solucionados y reparados oportunamente, no teniendo éstas costo alguno para el demandante.

En cuanto al monto demandado por daño moral, previa cita doctrinaria en cuando a los requisitos de resarcimiento del daño, expresa que el supuesto daño alegado por el actor en la presente causa es incierto, imprevisible e indirecto, dado que no habría argumento posible que haga suponer que unos problemas de carácter menor, como lo son los descritos en el libelo, puedan provocar por concepto de daño moral, una cifra equivalente al 20% del valor total de la operación de compraventa, es decir, no del valor de la unidad del departamento, sino de departamento más bodega más estacionamiento, más aun considerando que los mismos no pueden ser imputables a su representada ni a la constructora.

Añade que no existe argumentación lógica que fundamente los dichos de los demandantes, quien sólo nombran o enumeran los supuestos daños sin especificar en detalle los mismos, refiriéndose en términos generales a "sensación de impotencia y frustración" (página 103 del libelo), los que además cuantifica sin entregar justificación alguna al monto demandado, sólo se limita a señalar que los demandantes habrían sufrido aflicción psíquica y perturbaciones de ánimo, de lo que colige que el daño moral demandado es absolutamente ilógico y desproporcionada atendido no solo el precio total del contrato de compraventa sino también la magnitud de los daños reclamados, los cuales según la enumeración que hace la contraria más que constructivos son propiamente de terminaciones o instalaciones.

En cuanto a la depreciación y su monto reclamado, expresa que resulta absurdo pensar, que procediendo los supuestos concurrentes de la responsabilidad civil de su representada, la cual haría exigible el daño emergente, se haga además reclamable el pago de la depreciación de las unidades de departamentos, pues precisamente al desarrollar la demanda el cálculo de los montos por daño emergente para cada unidad, contempla supuestamente el valor de reparación de dichos daños, de forma tal que ellos implican la solución técnica definitiva para los problemas de filtraciones y/o constructivos, de forma tal que de concurrir estos, el departamento quedaría indemne de todo daño, indemnidad que no se condice con un menor valor comercial del departamento, de forma tal que cualquier suma que se obligara a pagar a su representada por concepto de depreciación importaría sino un enriquecimiento sin causa, a lo menos una doble indemnización por un mismo concepto.



«RIT»

Foja: 1

Señala que no obstante el rechazo a la procedencia de este concepto indemnizatorio, la valorización que realizan los demandantes en cuanto atribuyen por este concepto una supuesta estimación del 2% de "su valor comercial", tal petición resulta a todas luces arbitraria, en cuanto nada señala la misma que logre justificar comercial o técnicamente dicho porcentaje resultando en un cálculo antojadizo en la redacción de la misma.

Finalmente, indica que sin perjuicio de lo anteriormente señalado, igualmente que para el caso de la valorización del daño emergente, en relación al monto reclamo por concepto de depreciación, este es valorizado en consideración al valor total de la operación de la compraventa, incluyendo en el 2% y como base de cálculo de la desvalorización, el precio de las respectivas bodegas y estacionamientos, bienes respecto de los cuales no se formula reclamo alguno en la demanda, y que por lo tanto difícilmente pueden ser incluidos en la indemnización.

Llamadas las partes a conciliación, ésta no se produce.

Con fecha 13 de noviembre de 2018, se recibe la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

Con fecha 29 de julio de 2019 la parte demandada opuso a la demanda la excepción anómala de prescripción de la acción respecto de los demandantes don Bayron Alejandro Martínez, Rebeca Elena Marambio Chávez, Francisco Javier García Orellana, José Luis Albornoz Arriagada, Loriana Alicia Delgado Yáñez, Abraham Alberto Villa Alarcón, Marcelo Alfonso Jara y Paola Ximena Ocampo Arriagada, fundado en que tratándose de una acción de indemnización de perjuicios referida a fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, desde las fechas de las respectivas inscripciones de sus departamentos a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces a la de notificación de la demanda ha transcurrido en exceso el plazo de tres años establecido en el numeral 3 del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Con fecha 27 de agosto de 2019, se citó a las partes para oír sentencia.

Con fecha 3 de septiembre de 2018 se decretó como medida para mejor resolver, la que se tuvo por no cumplida con fecha 24 de septiembre de 2019, ordenándose traer los autos para fallo.

CONSIDERANDO:

I. En cuanto a las tachas:

1º.- Que, en las diligencias de fecha 1 y 2 de abril de 2019 (folios 85 y 87) la parte demandada dedujo tacha en contra de los testigos de la demandante don Carlos Ernesto Sandoval Riquelme y don José Guillermo Avendaño Inostroza, por las causales de los N°s 5 y 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, fundado, en lo que respecta al primera causal, en que los testigos han declarado prestar servicios a la comunidad del Edificio Las Palmas en calidad de recepcionista, siendo por lo tanto, dependientes de todos y cada uno de los copropietarios demandantes de autos. Señala que además se configura la tacha del numeral 6 del mismo artículo, ya que le es clara la calidad de dependiente que tienen los testigos respecto de los copropietarios y



«RIT»

Foja: 1

propietarios (demandantes), lo que les impide tener la imparcialidad necesaria para declarar en el juicio, toda vez que su declaración puede tener efectos o pudiera tener efectos colaterales en su vínculo tanto laboral, como en trato respecto de cada uno de los demandantes. Agrega a la tacha del número 6 del artículo en comento, que la administradora Sra. Andrea Laurie es actualmente la pareja del propietario del departamento 1803, demandante de autos y como tal ha tenido un rol fundamental en las comunicaciones, negociaciones y las relaciones entre todos y cada uno de los demandantes y la demandada Renta Nacional.

2º.- Que evacuando el traslado de las tachas la parte demandante solicita el rechazo de las mismas, con costas. Funda su oposición en que conforme lo dispuesto en el artículo 356 del texto legal aludido, la regla general es la habilidad para ser testigos y la excepción es la inhabilidad, señalando que las causales contempladas en los artículos 357 y 358 deben interpretarse en forma respectiva.

Arguye en lo que concierne a la tacha contemplada en el numeral 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, que ésta no se configura en la especie, toda vez que, como ha sido lo ha declarado el testigo, trabaja como recepcionista para la administración del condominio, órgano de carácter legal, establecido por la ley 19.537, sobre propiedad inmobiliaria, por lo que su vínculo de subordinación y dependencia es para el administrador y no con los propietarios de los respectivos departamentos entre los cuales figuran los demandantes de autos. Sostiene que no existe por consiguiente vínculo de subordinación y dependencia con los demandantes, por más que el cargo de administradora lo detente la "pareja" del propietario del departamento 1803, circunstancia que por lo demás no consta en el expediente, ni se desprende de los dichos del testigo.

Luego, en lo tocante a la tacha formula por la contraria, fundada en la causal del artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil, afirma que tampoco concurre en la especie toda vez, que el interés directo o indirecto en el pleito, debe ser de orden patrimonial o económico y no de orden moral o de otro tipo, señalando que por lo demás, la tacha se funda en meras suposiciones efectuadas por la parte contraria y no en los dichos del testigo presentado en estrados.

3º.- Que en cuanto a la tacha deducida en contra de los testigos Carlos Ernesto Sandoval Riquelme y don José Guillermo Avendaño Inostroza basada en el número 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil será rechazada, toda vez que nuestra jurisprudencia ha sostenido que la inhabilidad invocada se produce si el vínculo con la persona a quien sirve aquél lo coloca en una situación de ánimo de subordinación o sometimiento, de verdadera dependencia respecto de la parte que invoca su testimonio (*En este sentido Iltma. Corte de Apelaciones de San Miguel, RDJ., T. 87, sec. 2ª p. 26.*), teniendo presente además que los testigos declaran que trabajan para la administradora del Edificio Las Palmas de Chiguayante, órgano establecido en la ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, designada por los copropietarios para cumplir



«RIT»

Foja: 1

labores de administración del condominio, y no para los copropietarios demandantes, personas diversas a la entidad a la cuales los deponentes prestan sus servicios en forma remunerada, lo que desde ya permite descartar que el trabajo les cause dependencia.

4°.- Que, la tacha del numeral sexto de la citada disposición, también habrá de ser desechada sin mayores dilaciones, desde que no aparece en la especie que los referidos testigos tengan en el pleito un interés pecuniario que, a juicio del tribunal, los constituya en testigos carentes de imparcialidad. En efecto, no debe perderse de vista que el interés que se exige de acuerdo al desarrollo doctrinario y jurisprudencial, es de orden económico, esto es, que con el resultado del juicio el declarante tenga algún provecho pecuniario, el que no ha sido demostrado por el impugnante, ya que de las respuestas dadas por aquellos a las preguntas de tachas, no aparece que tengan algún interés de orden económico en el resultado del juicio. Además, de dicho interés, debe ser el juez quien califique que esa declaración le resta imparcialidad al testigo por estar motivada por el interés antes aludido, lo que en caso alguno se da en la especie. En las condiciones anotadas, la tacha en estudio habrá de ser desestimada.

5°.- Que en la diligencia de fecha 3 de abril de 2019 (folio 104) la parte demandante dedujo tacha en contra del testigo de la demandada don Álvaro Leandro Martínez Torres, por la causal prevista en el N° 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, fundada en que el testigo carece de la necesaria imparcialidad para declarar en juicio, como quiera que la sociedad demandada Renta Nacional Compañía de Seguros S.A. ha contratado los servicios de la empresa Inconac respecto de la cual el testigo es representante en la VIII Región, precisamente para licitar y determinar cuál es la empresa constructora que ejecutará el proyecto inmobiliario, y en este caso, para la construcción del proyecto inmobiliaria Las Palmas de Chiguayante, que fue asignado por la empresa Inconac a la empresa Fundart Ltda., razón por la cual de ser condenada la sociedad demandada a pagar una indemnización de perjuicios por la existencia de vicios de construcción que presente el edificio construido por la empresa Fundart, podrían repetir en contra de la empresa intermediaria Inconac, fundado en la decisión de haberla adjudicado el proyecto, en términos tales que es de suponer que el testigo que representa a la empresa, declarará sobre la inexistencia de los defectos aludidos en la demanda, lo que permite deducir que carece de la imparcialidad necesaria, ya que tiene la empresa que representa un interés de orden económico indirecto en los resultados del presente juicio.

6°.- Que, evacuando el traslado de la tacha deducida, la demandada solicita su rechazo, señalando que queda de manifiesto que se desempeña como profesional asociado a la construcción en calidad de empleado con vínculo de subordinación y dependencia para Inconac, empresa que por su parte actúa como empresa desarrolladora del proyecto inmobiliario, respecto de la cual, según se desprende de la declaración del testigo actuaría como mandatario de Renta Nacional, en el caso específico, del proyecto Las Palmas de Chiguayante, quedando de manifiesto que él no detenta una



«RIT»

Foja: 1

representación legal en la esfera estrictamente jurídico, sino para fines estrictamente administrativos u operacionales, vinculados al giro que desarrolla la empresa. Agrega que la especulación o presunción del hecho futuro e incierto que la eventualidad de una condena pudiera afectar a Inconac, por la eventual repetición que pudiera reclamar renta nacional respecto de Inconac, excede con creces la posibilidad de determinar que el testigo tenga interés directo o indirecto en el pleito o los resultados del presente juicio, ello toda vez que aún en el eventualidad que se presupone por la contraria al formular la tacha, ello jamás podría afectar patrimonialmente o laboralmente al testigo, toda vez que el mismo se encuentra protegido por un vínculo de subordinación y dependencia de carácter indefinido con Inconac, por las leyes laborales y las sociales, las cuales inclusive le protegen de eventuales represalias que afecten dicho vínculo, el clima laboral o el trato hacia el testigo. Finalmente aclara que el testigo es presentado en especial consideración a su profesión y conocedor de parte de los hecho controvertidos en autos, atendida su intervención profesional en el edificio Torre A de Las Palmas de Chiguayante, no configurándose a su respecto el interés directo o indirecto, que la jurisprudencia ha sentado como de orden patrimonial y no moral respecto de la persona del testigo.

7°.- Que, el interés que puede servir de fundamento a la tacha a que se refiere el N° 6° de esta disposición, es el pecuniario o material en el juicio y debe ser inmediato en la causa que declara (*RDJ. t. 27, sec. 2ª p. 49*). En efecto, para que proceda la causal del N°6 ya indicada, de la declaración de los testigos debe deducirse en forma clara que, de las resultas del juicio se desprende un interés directo o indirecto, estimable en dinero, cierto y determinado en su favor, situación que no acontece en autos, por cuanto el testigo no ha vertido expresión alguna que diga relación con un interés económico futuro derivado del hecho de acogerse la demanda o rechazarse las defensas de los demandados; si bien reconoce prestar servicios a la empresa Inconac, desempeñándose en ella como constructor civil con el cargo de inspector técnico de obra, empresa que trabaja para la demandada como intermediaria buscando a la empresa contratista que ejecutará sus proyectos inmobiliarios; lo cierto es que no existen en autos antecedentes que permitan demostrar que carezca de la imparcialidad necesaria para declarar, pues no se acreditó que tuviera algún interés directo e indirecto en pleito, interés que, como ha sostenido reiteradamente la jurisprudencia, debe ser pecuniario, esto es, que el testigo obtenga alguna ventaja económica con la victoria en el pleito de la parte que lo presenta, nada de lo cual consta en autos (*en este sentido, Corte Suprema Rol N°11249-04*). Luego, la tacha deducida en contra del testigo indicado se desestima.

8°.- Que en la diligencia de fecha 2 de mayo de 2019 (folio 208) la parte demandante dedujo tacha en contra del testigo de la demandada don Hernán Pablo Mora Diez por la causal del número 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, atendido que estima que el testigo carece de la imparcialidad necesaria para declarar por tener interés en el pleito, carencia que desprende de su calidad de partícipe en la planificación y ejecución del proyecto habitacional denominado Conjunto



«RIT»

Foja: 1

Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, al cual pertenecen los departamentos de la Torre A. o Torre 1 adquiridos por los demandantes, obra en la cual ha intervenido como arquitecto conforme así se desprende de sus dichos, de manera tal que, al versar el presente juicio precisamente sobre las fallas o defectos que presentan los departamentos de los demandantes, es posible inferir que si la sociedad demandada Renta nacional Compañía de Seguros de Vida S.A., en tanto propietario primer vendedor de los mismos, resulta ser condenada en definitiva a pagar las indemnizaciones solicitadas en la demanda, ésta podría hacer efectiva la responsabilidad que le cabe al testigo en su calidad de arquitecto conforme a lo dispuesto en el artículo 18 inciso 1° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que le confiere al propietario primer vendedor acción de repetición en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios, responsabilidad que el testigo ha señalado conocer, de manera tal que concurre un interés de carácter económico o patrimonial del testigo en los resultados del presente juicio por cuanto podría verse comprometida su responsabilidad como profesional y verse expuesto a una acción de repetición en su contra que comprometería su patrimonio.

9°.- Que, evacuando la tacha opuesta la demandada solicita su rechaza, con costas, fundado en que la Ley General de Urbanismo y construcción establece la responsabilidad del arquitecto respecto del proyecto de arquitectura haciéndole responsable a cumplir las normas legales y reglamentarias que resulten aplicable al proyecto y por los errores que se hayan incurrido en el ejercicio de esas funciones. Señala que en la medida que la demanda se fundamente en eventuales infracciones constructivas que dicen relación con filtración de aguas lluvias por las ventanas, no se encuentran en el caso concreto con denuncias de infracciones relativas al desarrollo del proyecto desde la perspectiva del diseño de arquitectura propiamente tal y en definitiva, los eventuales vicios constructivos que se denuncian responderían a vicios de ejecución en la construcción propiamente tal o eventualmente de cálculo estructural, en el caso de los muros que serían imputables eventualmente a otras personas jurídicas intervinientes, en el proyecto (Constructora, en este caso Fundart), o eventualmente otros profesionales como el calculista, pero no guardarían relación con el arquitecto patrocinante del proyecto, razón por la cual, la eventual responsabilidad patrimonial, y consecuentemente interés indirecto que se pretende atribuir al testigo, carecen de efectividad. Expresa que el testigo en su carácter de experto ocurre a declarar en juicio a fin de exponer al Tribunal los antecedentes que pudiera conocer de primera mano, atendida a su intervención en el proyecto, y eventualmente en otras fases del desarrollo inmobiliario, razón por la cual su declaración resulta relevante al efecto.

10°.- Que para que proceda la causal del N° 6 ya indicada, de la declaración del testigo debe deducirse en forma clara que de las resultas del juicio se desprenda un interés directo o indirecto, estimable en dinero, cierto y determinado en su favor, situación que no acontece en autos, por cuanto el testigo no ha vertido expresión alguna



«RIT»

Foja: 1

que diga relación con un interés económico futuro derivado del hecho de rechazarse la demanda o acogerse las defensas de la demandada, por lo que la tacha fundada en esta causal será rechazada.

En efecto, si bien el testigo reconoce haber desarrollado el proyecto de arquitectura y la tramitación del proyecto habitacional denominado Conjunto Habitacional y equipamientos Las Palmas de Chiguayante, ante las autoridades como la Dirección de Obras y otros relativos a su aprobación y recepción, lo cierto es que su testimonio en autos vino a ratificar y explicar el contenido del proyecto, por lo que sus dichos serán apreciados y analizados en el tenor para el que se han presentado, esto es, apreciando sus dichos conforme a la verosimilitud y la razón de sus dichos y a la naturaleza de la controversia.

11°.- Que en la diligencia de fecha 2 de mayo de 2019 (folio 208) la parte demandante dedujo tacha en contra del testigo Víctor Manuel Meneses Donoso, por la causal contemplada en el N° 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, la que funda en que el testigo carece de la imparcialidad necesaria para declarar por tener interés en el pleito, carencia que desprende de su calidad de partícipe en la planificación y ejecución del proyecto habitacional denominado Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante al cual pertenecen los departamentos de la Torre A o Torre 1 adquiridos por demandantes, obra en la cual el testigo ha intervenido como inspector técnico de la Obra, conforme así se desprende de sus dichos, de manera tal que, al versar el presente juicio precisamente sobre las fallas o defectos que presentan los departamentos de los demandantes, es posible inferir que si la sociedad demandada Renta nacional Compañía de Seguros de Vida S.A., en tanto propietario primer vendedor de los mismos, resulta ser condenada en definitiva a pagar las indemnizaciones solicitadas en la demanda, ésta podría hacer efectiva la responsabilidad que le cabe al testigo en su calidad de inspector técnico de la Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo 18 inciso 1° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que le confiere al propietario primer vendedor acción de repetición en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios, responsabilidad que el testigo ha señalado conocer, de manera tal que concurre un interés de carácter económico o patrimonial del testigo en los resultados del presente juicio por cuanto podría verse comprometida su responsabilidad como profesional y verse expuesto a una acción de repetición en su contra que comprometería su patrimonio.

12°.- Que, evacuando la tacha opuesta la demandada solicita su rechaza, con costas, fundado en que la Ley General de Urbanismo y construcción establece la responsabilidad del Inspector Técnico de Obra en conformidad al inciso 5° del artículo 18 de la ley, en el sentido de que es el responsable de supervisar de que las obras se ejecuten conforme a las normas de construcción, al permiso de construcción aprobado, sus modificaciones, al proyecto de arquitectura, especificaciones técnicas, etc., el mismo,



«RIT»

Foja: 1

no se encuentra definido dentro del artículo 18 dentro de los profesionales responsables de daños y perjuicios en forma solidaria, por lo que si bien debe tener responsabilidades en el sentido de cumplir con un rol y supervisar la ejecución de acuerdo a las definiciones dadas en el proyecto, los responsables de daños y perjuicios en forma solidaria en su carácter de profesional se establecen en forma taxativas y expresas, primero para el arquitecto (inciso 1°) que realiza el proyecto, para el profesional que realiza el cálculo estructural, estudios de mecánica de suelos, etc. conforme al inciso 2° de la misma norma y para el constructor conforme al inciso 4° de la misma norma.

Expresa que el testigo en su carácter de experto ocurre a declarar en juicio a fin de exponer al Tribunal los antecedentes que pudiera conocer de primera mano, atendida a su intervención en el proyecto, y eventualmente en otras fases del desarrollo inmobiliario, razón por la cual su declaración resulta relevante al efecto.

13°.- Que para que proceda la causal del N° 6 ya indicada, de la declaración del testigo debe deducirse en forma clara que de las resultas del juicio se desprenda un interés directo o indirecto, estimable en dinero, cierto y determinado en su favor, situación que no acontece en autos, por cuanto el testigo no ha vertido expresión alguna que diga relación con un interés económico futuro derivado del hecho de rechazarse la demanda o acogerse las defensas de la demandada, por lo que la tacha fundada en esta causal será rechazada.

En efecto, si bien el testigo reconoce haber participado en el proyecto de arquitectura y la tramitación del proyecto habitacional denominado Conjunto Habitacional y equipamientos Las Palmas de Chiguayante, lo cierto es que su testimonio en autos vino a ratificar y explicar pormenorizadamente su intervención en dicho proyecto, por lo que sus dichos serán apreciados y analizados en el tenor para el que se han presentado, esto es, apreciando sus dichos conforme a la verosimilitud y la razón de sus dichos y a la naturaleza de la controversia.

II. En cuanto al fondo:

14°.- Que, acorde a lo consignado en lo expositivo precedente, los demandantes, fundan en síntesis su acción, en las graves fallas o defectos estructurales que afectan al Edificio Las Palmas- Chiguayante, provocando filtraciones en los departamentos de propiedad de los actores, que a su vez generan que sean inhabitables debido a la humedad presente en ellos, solicitando que se condene a la demandada a pagarles las cantidades que indican y por los conceptos de daño patrimonial y moral, con costas.

15°.- Que, la demanda contestó la demanda solicitando su rechazo, fundada en que el Edificio Las Palmas- Chiguayante no adolece de vicios, fallas o defectos en las construcción que le sean imputables, sino que las filtraciones se deben a la falta de mantenimiento de los departamentos por parte de sus propietarios en lo que concierne a su ventilación.

Además, indican respecto de los departamentos números 801, 1401, 1005, 1201, 505, 701, 1905, 205 y 901, que no existen los daños que reclaman sus propietarios, toda



«RIT»

Foja: 1

vez que no existe ningún reclamo ni desconformidad que le hayan presentado o hayan hecho presente.

En subsidio, oponen la excepción de prescripción de 3 años contemplada en el Artículo 18 de la LGUC, contados desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, respecto de los demandantes Marcelo Alfonso Jara Rojas, Paola Ximena Ocampo Arriagada, José Luis Alborno Arriagada, Alejandra Isabel Osorio Hidalgo.

En lo que respecta a los restantes demandantes a título de propietarios de los demás departamentos, oponen la excepción de pago, atendidas las reparaciones efectuadas en tales departamentos por el servicio de postventa, en subsidio la excepción de transacción.

Subsidiariamente, oponen la excepción de caso fortuito atendida la imprevisibilidad del evento climático acaecido en el invierno del año 2017, causante de los perjuicios señalados; y alegan que los daños materiales demandados sólo obedecen a una especulación de su parte, lo propio en torno al daño moral demandado y la desvalorización de los departamentos cuyo resarcimiento se solicita.

16°.- Que en orden a acreditar los fundamentos de su pretensión, la parte demandante rindió la siguiente prueba:

I. Documental:

a) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 29 de marzo de 2017, otorgada en la Notaría de Concepción don Mario Patricio Aburto Contardo, Repertorio N° 1421/2017, emitida con fecha 21 de junio de 2019 (folio 30).

b) Copia autorizada de inscripción de dominio del departamento N° 203, ubicado en el segundo piso de la Torre o Edificio A o Edificio I, y la Unidad N° 115, que corresponde a la bodega N° 27, ubicada en el subterráneo, ambas del Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, con acceso particular por Avenida Manuel Rodríguez N° 334, de la comuna de Chiguayante, e inscrito a fojas 3344v N° 2290, del Registro de Propiedad del año 2017 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 03 de diciembre 2018, con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 30).

c) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 31 de agosto de 2016, otorgada en la Cuadragésima Octava Notaría de Santiago de don Roberto Antonio Cifuentes Allel, Repertorio N° 7.731/2016, emitida con fecha 29 de septiembre de 2016 (folio 31).

d) Copia autorizada de inscripción de dominio del departamento N° 204, ubicado en el segundo piso de la Torre o Edificio A o Edificio I, y Bodega N° 19, ubicada en el primer subterráneo del Edificio A, ambas del Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, con acceso particular por Avenida Manuel Rodríguez N° 334, de la comuna de Chiguayante, e inscrito a fojas 3634v N° 2651, del Registro de Propiedad del año 2016 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha



«RIT»

Foja: 1

comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 31).

e) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 10 de enero de 2017, otorgada en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo, Repertorio N° 139/2017, emitida con fecha 17 de enero de 2017 (folio 32).

f) Copia autorizada de inscripción de dominio del departamento N° 205 ubicado en el segundo piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, junto con la bodega N° 74, ambos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, con acceso particular por Avenida Manuel Rodríguez N° 334, de la comuna de Chiguayante, e inscrito a fojas 604 N° 414 del Registro de Propiedad del año 2017 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018, con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 32).

g) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 18 de agosto de 2016, otorgada en la Notaría de Concepción de don Carlos Alberto Miranda Jiménez, Repertorio N° 4454/2016, emitida con fecha 24 de octubre de 2016 (folio 33).

h) Copia autorizada de inscripción de dominio del departamento N° 302 ubicado en el tercer piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, junto con la Unidad N° 144 o Bodega N° 56, ambos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, con acceso particular por Avenida Manuel Rodríguez N° 334, de la comuna de Chiguayante, e inscrito a fojas 3754 N° 2729 del Registro de Propiedad del año 2016 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018, con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 33).

i) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 14 de julio de 2017, otorgada en la Notaría de Concepción de don Carlos Alberto Miranda Jiménez, Repertorio N° 4279/2017, emitida con fecha 16 de agosto de 2017 (folio 34).

j) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 7, que corresponde al departamento N° 304 ubicado en el tercer piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, de la Unidad N° 192, que corresponde al estacionamiento N° 155 del piso segundo, y la Unidad N° 126, que corresponde a la bodega N° 38 del subterráneo, todos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, con acceso particular por Avenida Manuel Rodríguez N° 334, de la comuna de Chiguayante, e inscritos a fojas 3332 vuelta N° 2280 del Registro de Propiedad del año 2017 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 34).

k) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 29 de julio de 2015, otorgada en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo, Repertorio N° 2965/2015, emitida el 10 de septiembre de 2015 (folio 35).



«RIT»

Foja: 1

l) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 12, que corresponde al departamento N° 404, ubicado en el cuarto piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, al cual le corresponde el uso y goce exclusivo del estacionamiento N° 295, junto con la Unidad N° 94, que corresponde a la bodega N° 06, ambos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, con acceso particular por Avenida Manuel Rodríguez N° 334, de la comuna de Chiguayante, e inscritos a fojas 3350 vuelta N° 2325 del Registro de Propiedad del año 2015 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018, con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 35).

m) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 15 de mayo de 2015, otorgada en la Notaría de Concepción de don Carlos Alberto Miranda Jiménez, Repertorio N° 2570/2015, emitida con fecha 3 de agosto de 2015 (folio 36).

n) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 16, que corresponde al departamento N° 503, ubicado en el quinto piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, al cual le corresponde el uso y goce exclusivo del estacionamiento N° 263, junto con la Unidad N° 164, que corresponde a la bodega N° 76, ambos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, con acceso particular por Avenida Manuel Rodríguez N° 334, de la comuna de Chiguayante, e inscritos a fojas 2452 N° 1823 del Registro de Propiedad del año 2015 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 18 de diciembre del mismo año (folio 36).

o) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 29 de julio de 2016, otorgada en la Notaría de Concepción de don Carlos Alberto Miranda Jiménez, Repertorio N° 4070/2016, emitida con fecha 4 de septiembre de 2017 (folio 37).

p) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 17, que corresponde al departamento N° 504, ubicado en el quinto piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, junto con la Unidad N° 186, que corresponde al estacionamiento N° 149 ubicado en el segundo piso del Edificio A, y la Unidad N° 118, que corresponde a la bodega N° 30, ubicada en el subterráneo del Edificio A, todos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, con acceso particular por Avenida Manuel Rodríguez N° 334, de la comuna de Chiguayante, e inscritos a fojas 3327 N° 2425 del Registro de Propiedad del año 2016 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 37).

q) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 30 de abril de 2015, otorgada en la Notaría de Concepción de don Carlos Alberto Miranda Jiménez, Repertorio N° 2318/2015, emitida el 7 de julio de 2015 (folio 38).



«RIT»

Foja: 1

r) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 18, que corresponde al departamento N° 505, ubicado en el quinto piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, junto con la Unidad N° 105, que corresponde a la bodega N° 17, ubicada en subterráneo, ambos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, con acceso particular por Avenida Manuel Rodríguez N° 334, de la comuna de Chiguayante, e inscritos a fojas 2385 N° 1766 del Registro de Propiedad del año 2015 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 38).

s) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 22 de diciembre de 2016, otorgada en la Notaría de Concepción de don Carlos Alberto Miranda Jiménez, Repertorio N° 7123/2016, sin fecha de emisión (folio 39).

t) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 20, que corresponde al departamento N° 602, ubicado en el sexto piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, junto con la Unidad N° 119, que corresponde a la bodega N° 31, del subterráneo, ambos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, con acceso particular por Avenida Manuel Rodríguez N° 334, de la comuna de Chiguayante, e inscritos a fojas 406 N° 277 del Registro de Propiedad del año 2017 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 39).

u) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 22 de junio de 2016, otorgada en la Notaría de Concepción de don Carlos Alberto Miranda Jiménez, Repertorio N° 3226/2016, emitida con fecha 26 de julio de 2016 (folio 40).

v) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 22, que corresponde al departamento N° 604, ubicado en el sexto piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, junto con la Unidad N° 188, que corresponde al estacionamiento N° 151, del piso dos de la Torre A y la Unidad N° 111, que corresponde a la bodega N° 23, del subterráneo de la Torre A, todos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, con acceso particular por Avenida Manuel Rodríguez N° 334, de la comuna de Chiguayante, e inscritos a fojas 3114 N° 2285 del Registro de Propiedad del año 2016 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 18 de diciembre del mismo año (folio 40).

w) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 30 de marzo de 2016, otorgada en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo, Repertorio N° 1241/2016, emitida con fecha 19 de mayo de 2016 (folio 41).

x) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 24, que corresponde al departamento N° 701, ubicado en el séptimo piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, junto con la Unidad N° 97, que corresponde a la bodega N° 09, ambos



«RIT»

Foja: 1

y) pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante con acceso particular por Avenida Manuel Rodríguez N° 334, de la comuna de Chiguayante, e inscritos a fojas 2318 vuelta N° 1613 del Registro de Propiedad del año 2016 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 41).

z) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 19 de mayo de 2015, otorgada en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo, Repertorio N° 1937/2015, emitida con fecha 22 de mayo de 2015 (folio 42).

aa) Copia autorizada de inscripción de dominio del departamento N° 702, de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, junto con el estacionamiento N° 170 y la bodega N° 3, todos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, con acceso particular por Avenida Manuel Rodríguez N° 334, de la comuna de Chiguayante, e inscritos a fojas 1917 vuelta N° 1444 del Registro de Propiedad del año 2015 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 42).

bb) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 28 de mayo de 2015, otorgada en la Notaría de Santiago de don Pedro Ricardo Reveco Hormazabal, Repertorio N° 8936/2015, emitida con fecha 14 de julio de 2015 (folio 43).

cc) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 27, que corresponde al departamento N° 704, ubicado en el séptimo piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, junto con a Unidad N° 209, que corresponde al estacionamiento N° 172, ubicado en el piso segundo, y la Unidad N° 127, que corresponde a la bodega N° 39, ubicada en el piso subterráneo del Edificio A, todos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, con acceso particular por Avenida Manuel Rodríguez N° 334, de la comuna de Chiguayante, e inscritos a fojas 2927 N° 2110 del Registro de Propiedad del año 2015 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 43).

dd) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 30 de junio de 2015, otorgada en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo, Repertorio N° 2496/2015, emitido con fecha 21 de julio de 2015 (folio 44).

ee) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 29, que corresponde al departamento N° 801, ubicado en el octavo piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, al cual le corresponde el uso y goce exclusivo del estacionamiento N° 253, junto con la Unidad N° 106, que corresponde a la bodega N° 18, ambos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, con acceso particular por Avenida Manuel Rodríguez N° 334, de la comuna de Chiguayante, e inscritos a fojas 2444 N° 1817 del Registro de Propiedad del año 2015 a



«RIT»

Foja: 1

cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 44).

ff) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 22 de mayo de 2015, otorgada en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo, Repertorio N° 1982/2015, emitida con fecha 16 de junio de 2015 (folio 45).

gg) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 31, que corresponde al departamento N° 803, ubicado en el octavo piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, al cual le corresponde el uso y goce exclusivo del estacionamiento N° 261, junto con la Unidad N° 142, que corresponde a la bodega N° 54, ambos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, con acceso particular por Avenida Manuel Rodríguez N° 334, de la comuna de Chiguayante, e inscritos a fojas 2064 N° 1544 del Registro de Propiedad del año 2015 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 45).

hh) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 29 de diciembre de 2015, otorgada en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo, Repertorio N° 5271/2015, emitida con fecha 22 de febrero de 2016 (folio 46).

ii) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 32, que corresponde al departamento N° 804, ubicado en el octavo piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, al cual le corresponde el uso y goce exclusivo del estacionamiento N° 267, junto con la Unidad N° 132, que corresponde a la bodega N° 44, del subterráneo de la Torre A, todos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, con acceso particular por Avenida Manuel Rodríguez N° 334-A, de la comuna de Chiguayante, e inscritos a fojas 1247 vuelta N° 777 del Registro de Propiedad del año 2016 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 46).

jj) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 07 de agosto de 2015, otorgada en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo, Repertorio N° 3107/2015, emitida con fecha 9 de octubre de 2015 (folio 47).

kk) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 34, que corresponde al departamento N° 901, ubicado en el noveno piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, junto con la Unidad N° 200, que corresponde al estacionamiento N° 163, y la Unidad N° 125, que corresponde a la bodega N° 37, todos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, con acceso particular por Avenida Manuel Rodríguez N° 334-A, de la comuna de Chiguayante, e inscritos a fojas 3626 N° 2497 del Registro de Propiedad del año 2015 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de



«RIT»

Foja: 1

2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 47).

ll) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 02 de septiembre de 2016, otorgada en la Notaría de Concepción de don Carlos Alberto Miranda Jiménez, Repertorio N° 4821/2016, emitida con fecha 29 de septiembre de 2016 (folio 48).

mm) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 40, que corresponde al departamento N° 1002, ubicado en el décimo piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, junto con la Unidad N° 205, que corresponde al estacionamiento N° 168, ubicado en el segundo piso de la Torre A, y la Unidad N° 140, que corresponde a la bodega N° 52, ubicada en subterráneo, todos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, con acceso particular por Avenida Manuel Rodríguez N° 334, de la comuna de Chiguayante, e inscritos a fojas 3625 vuelta N° 2648 del Registro de Propiedad del año 2016 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 48).

nn) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 31 de enero de 2017, otorgada en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo, Repertorio N° 433/2017, emitida con fecha 8 de marzo de 2017 (folio 49).

oo) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 41, que corresponde al departamento N° 1003, ubicado en el décimo piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, junto con la Unidad N° 160, que corresponde a la bodega N° 72, ubicada en subterráneo, ambos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, con acceso particular por Avenida Manuel Rodríguez N° 334, de la comuna de Chiguayante, e inscritos a fojas 1583 vuelta N° 1035 del Registro de Propiedad del año 2017 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 49).

pp) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 30 de diciembre de 2016, otorgada en la Notaría de Concepción de don Carlos Alberto Miranda Jiménez, Repertorio N° 7412/2016, emitida con fecha 6 de febrero de 2017 (folio 50).

qq) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 43, que corresponde al departamento N° 1005, ubicado en el décimo piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, junto con la Unidad N° 216, que corresponde al estacionamiento N° 197, ubicado en el segundo piso de la Torre A y la Unidad N° 170, que corresponde a la bodega N° 82, ubicada en el piso subterráneo, todos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, con acceso particular por Avenida Manuel Rodríguez N° 334, de la comuna de Chiguayante, e inscritos a fojas 707 N° 482 del Registro de Propiedad del año 2017 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 50).



«RIT»

Foja: 1

rr) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 12 de febrero de 2016, otorgada en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo, Repertorio N° 534/2016, emitida con fecha 20 de abril de 2016 (folio 51).

ss) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 47, que corresponde al departamento N° 1104, ubicado en el décimo primer piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, al cual le corresponde el uso y goce exclusivo del estacionamiento N° 255, junto con la Unidad N° 148, que corresponde a la bodega N° 60, ubicada en el subterráneo, ambos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, con acceso particular por Avenida Manuel Rodríguez N° 334-A, de la comuna de Chiguayante, e inscritos a fojas 1812 vuelta N° 1164 del Registro de Propiedad del año 2016 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 51).

tt) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 17 de julio de 2015, otorgada en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo, Repertorio N° 2761/2015, emitida con fecha 31 de agosto de 2015 (folio 52).

uu) Copia autorizada de inscripción de dominio del departamento N° 1201, junto con la bodega N° 5, ambos pertenecientes al Edificio A del señalado Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, con acceso particular por Avenida Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, e inscrito a fojas 3020 vuelta N° 2167 del Registro de Propiedad del año 2015 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 52).

vv) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 20 de abril de 2015, otorgada en la Notaría de Concepción de don Carlos Alberto Miranda Jiménez, Repertorio N° 2031/2015, emitida con fecha 22 de junio de 2015 (folio 53).

ww) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 50, que corresponde al departamento N° 1202, ubicado en el décimo segundo piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, al cual le corresponde el uso y goce exclusivo del estacionamiento N° 266, junto con la Unidad N° 134, que corresponde a la bodega N° 46, ubicada en el piso subterráneo, todos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, con acceso particular por Avenida Manuel Rodríguez N° 334-A de la comuna de Chiguayante, e inscrito a fojas 2280 N° 1684 del Registro de Propiedad del año 2015 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 53).

xx) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 29 de julio de 2016, otorgada en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo, Repertorio N° 3093/2016, emitida con fecha 27 de octubre de 2016 (folio 54).



«RIT»

Foja: 1

yy) Copia autorizada de inscripción de dominio del departamento N° 1204, ubicado en el décimo segundo piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, al cual le corresponde el uso y goce exclusivo del estacionamiento N° 250, junto con la bodega N° 87, ambos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, con acceso particular por Avenida Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, e inscrito a fojas 4316 vuelta N° 3103 del Registro de Propiedad del año 2016 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 54).

zz) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 08 de septiembre de 2016, otorgada en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo, Repertorio N° 3703/2016, emitida con fecha 11 de noviembre de 2016 (folio 55).

aaa) Copia autorizada de inscripción de dominio del departamento N° 1401, ubicado en el décimo cuarto piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, junto con el estacionamiento N° 159, y la bodega N° 85, todos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, con acceso particular por Avenida Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, e inscrito a fojas 4285 vuelta N° 3082 del Registro de Propiedad del año 2016 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 55).

bbb) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 14 de diciembre de 2015, otorgada en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo, Repertorio N° 5003/2015, emitida con fecha 28 de enero de 2016 (folio 56).

ccc) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 60, que corresponde al departamento N° 1402, ubicado en el décimo cuarto piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, al cual le corresponde el uso y goce exclusivo del estacionamiento N° 296, junto con la Unidad N° 89, que corresponde a la bodega N° 01, ubicada en subterráneo, ambos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, con acceso particular por Avenida Manuel Rodríguez N° 334-A de la comuna de Chiguayante, e inscrito a fojas 531 N° 401 del Registro de Propiedad del año 2016 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 56).

ddd) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 09 de febrero de 2016, otorgada en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo, Repertorio N° 471/2016, emitida con fecha 25 de julio de 2016 (folio 57).

eee) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 62, que corresponde al departamento N° 1404, ubicado en el décimo cuarto piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, junto con la Unidad N° 210, que corresponde al estacionamiento N° 173, ubicado en el segundo piso y la Unidad N° 152, que



«RIT»

Foja: 1

corresponde a la bodega N° 64, ubicada en el subterráneo, todos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, con acceso particular por Avenida Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, e inscrito a fojas 1702 vuelta N° 1086 del Registro de Propiedad del año 2016 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 57).

fff) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 25 de julio de 2016, otorgada en la Notaría de Concepción de don Carlos Alberto Miranda Jiménez, Repertorio N° 3884/2016, emitida con fecha 28 de septiembre de 2016 (folio 58).

ggg) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 65, que corresponde al departamento N° 1502, ubicado en el décimo quinto piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, junto con la Unidad N° 202, que corresponde al estacionamiento N° 165, ubicado en el segundo piso y la Unidad N° 96, que corresponde a la bodega N° 8, ubicada en el piso subterráneo, todos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, ubicado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, e inscrito a fojas 3630 vuelta N° 2650 del Registro de Propiedad del año 2016 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 58).

hhh) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 24 de noviembre de 2016, otorgada en la Notaría de Concepción de don Carlos Alberto Miranda Jiménez, Repertorio N° 6472/2016, emitida con fecha 6 de enero de 2017 (folio 59).

iii) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 66, que corresponde al departamento N° 1503, ubicado en el décimo quinto piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, junto con la Unidad N° 179, que corresponde al estacionamiento N° 142, ubicado en el segundo piso y la Unidad N° 99, que corresponde a la bodega N° 11, ubicada en subterráneo, todos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, ubicado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, e inscrito a fojas 345 vuelta N° 246 del Registro de Propiedad del año 2017 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 59).

jjj) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 31 de marzo de 2016, otorgada en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo, Repertorio N° 1272/2016, emitida con fecha 6 de julio de 2016 (folio 60).

kkk) Copia de escritura pública de rectificación de compraventa de fecha 19 de agosto de 2016, otorgada en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo, Repertorio N° 3373/2016, emitida con fecha 27 de agosto de 2016 (folio 60).



«RIT»

Foja: 1

lll) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 67, que corresponde al departamento N° 1504, ubicado en el décimo quinto piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, al cual le corresponde el uso y goce exclusivo del estacionamiento N° 246, junto con la Unidad N° 103, que corresponde a la bodega N° 15, ubicada en subterráneo, ambas pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, ubicado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, e inscrito a fojas 3261 vuelta N° 2375 del Registro de Propiedad del año 2016 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 60).

mmm) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 18 de noviembre de 2015, otorgada en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo, Repertorio N° 4639/2015, emitida con fecha 21 de junio de 2018 (folio 61).

nnn) Copia autorizada de inscripción de dominio del departamento N° 1602, ubicado en el décimo sexto piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, junto con la bodega N° 21, ubicada en subterráneo, y el uso y goce exclusivo del estacionamiento N° 251, todos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, ubicado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, e inscrito a fojas 38 vuelta N° 35 del Registro de Propiedad del año 2016 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 61).

ooo) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 30 de noviembre de 2015, otorgada en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo, Repertorio N° 4786/2015, emitida con fecha 2 de marzo de 2016 (folio 62).

ppp) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 71, que corresponde al departamento N° 1603, ubicado en el décimo sexto piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, junto con la Unidad N° 98, que corresponde a la bodega N° 10, ubicada en subterráneo, ambos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, ubicado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, e inscrito a fojas 936 vuelta N° 656 del Registro de Propiedad del año 2016 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 62).

qqq) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 22 de junio de 2016, otorgada en la Notaría de Concepción de don Carlos Alberto Miranda Jiménez, Repertorio N° 3227/2016, emitida con fecha 28 de julio de 2016 (folio 63).

rrr) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 72, que corresponde al departamento N° 1604, ubicado en el décimo sexto piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, junto con la Unidad N° 213, que corresponde al



«RIT»

Foja: 1

estacionamiento N° 194, ubicado en el segundo piso del Edificio A, la Unidad N° 208, que corresponde al estacionamiento N° 171, ubicado en el segundo piso del Edificio A y la Unidad 100, que corresponde a la bodega N° 12, ubicada en subterráneo, todos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, ubicado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, e inscrito a fojas 3060 N° 2232 del Registro de Propiedad del año 2016 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 63).

sss) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 30 de mayo de 2016, otorgada en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo, Repertorio N° 2173/2016, emitida con fecha 19 de julio de 2016 (folio 64).

ttt) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 75, que corresponde al departamento N° 1702, ubicado en el décimo séptimo piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, junto con la Unidad N° 197, que corresponde al estacionamiento N° 160, ubicado en el segundo piso y la Unidad N° 113, que corresponde a la bodega N° 25, ubicado en piso subterráneo, todos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, ubicado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, e inscrito a fojas 2903 N° 2111 del Registro de Propiedad del año 2016 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 64).

uuu) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 09 de noviembre de 2016, otorgada en la Notaría de Concepción de don Carlos Alberto Miranda Jiménez, Repertorio N° 6240/2016, emitida con fecha 6 de diciembre de 2016 (folio 65).

vvv) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 76, que corresponde al departamento N° 1703, ubicado en el décimo séptimo piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, junto con la Unidad N° 183, que corresponde al estacionamiento N° 146, del piso segundo, y la Unidad N° 168, que corresponde a la bodega N° 80, del subterráneo, todos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, ubicado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, e inscrito a fojas 41 N° 26 del Registro de Propiedad del año 2017 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 65).

www) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 16 de marzo de 2016, otorgada en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo, Repertorio N° 994/2016, emitida con fecha 20 de abril de 2016 (folio 66).

xxx) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 77, que corresponde al departamento N° 1704, ubicado en el décimo séptimo piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, al cual le corresponde el uso y goce exclusivo del



«RIT»

Foja: 1

estacionamiento N° 247, junto con la Unidad N° 117, que corresponde a la bodega N° 29, ambos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, ubicado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, e inscrito a fojas 1666 N° 1065 del Registro de Propiedad del año 2016 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 66).

yyy) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 29 de diciembre de 2015, otorgada en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo, Repertorio N° 5254/2015, emitida con fecha 1 de abril de 2016 (folio 67).

zzz) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 80, que corresponde al departamento N° 1802, ubicado en el décimo octavo piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, junto con la Unidad N° 191, que corresponde al estacionamiento N° 154, ubicado en el segundo subterráneo del Edificio A y la Unidad N° 108, que corresponde a la bodega N° 20, ubicada en el subterráneo del Edificio A, todos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, ubicado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, e inscrito a fojas 1449 vuelta N° 895 del Registro de Propiedad del año 2016 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 67).

aaaa) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 18 de febrero de 2016, otorgada en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo, Repertorio N° 616/2016, emitida con fecha 18 de abril de 2016 (folio 68).

bbbb) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 81, que corresponde al departamento N° 1803, ubicado en el décimo octavo piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, junto con la Unidad N° 154, que corresponde a la bodega N° 66, ubicada en subterráneo, ambos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, ubicado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, e inscrito a fojas 1696 vuelta N° 1083 del Registro de Propiedad del año 2016 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 68).

cccc) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 30 de septiembre de 2016, otorgada en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo, Repertorio N° 3978/2016, emitida con fecha 7 de diciembre de 2016 (folio 69).

dddd) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 85, que corresponde al departamento N° 1902, ubicado en el décimo noveno piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, junto con la Unidad N° 193, que corresponde al estacionamiento N° 156, ubicado en el segundo piso, la Unidad N° 194, que



«RIT»

Foja: 1

corresponde al estacionamiento N° 157, ubicado en el segundo piso, y la Unidad N° 124, que corresponde a la bodega N° 36, ubicada en el subterráneo todos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, e inscrito a fojas 136 vuelta N° 105 del Registro de Propiedad del año 2017 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 69).

eeee) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 02 de junio de 2016, otorgada en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo, Repertorio N° 2228/2016, emitida con fecha 11 de agosto de 2016 (folio 70).

ffff) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 87, que corresponde al departamento N° 1904, ubicado en el décimo noveno piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, junto con la Unidad N° 203, que corresponde al estacionamiento N° 166, ubicado en el segundo piso, la Unidad N° 204, que corresponde al estacionamiento N° 167, ubicado en el segundo piso, y la Unidad N° 156, que corresponde a la bodega N° 68, ubicada en el subterráneo, todos pertenecientes al señalado Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, ubicado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, e inscrito a fojas 3123 vuelta N° 2291 del Registro de Propiedad del año 2016 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 70).

gggg) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 28 de octubre de 2016, otorgada en la Notaría de Concepción de don Carlos Alberto Miranda Jiménez, Repertorio N° 6088/2016, emitida con fecha 7 de diciembre de 2016 (folio 71).

hhhh) Copia autorizada de inscripción de dominio de la Unidad N° 88, que corresponde al departamento N° 1905, ubicado en el décimo noveno piso de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, junto con la Unidad N° 187, que corresponde al estacionamiento N° 150, y la Unidad 145, que corresponde a la bodega N° 58, todos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, ubicado en calle Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, e inscrito a fojas 11 vuelta N° 11 del Registro de Propiedad del año 2017 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, emitida con fecha 3 de diciembre de 2018 con su respectivo certificado vigente de fecha 4 de diciembre del mismo año (folio 71).

iiii) Copia de las Especificaciones Técnicas Generales del Proyecto de Arquitectura del Conjunto de Edificios Las Palmas de Chiguayante ubicado en Avenida Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, de propiedad de la demandada Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A., elaboradas en el mes de junio de 2013 por el arquitecto don Hernán Mora Diez, aprobadas por el Director de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Chiguayante (folio 72).



«RIT»

Foja: 1

iiii) Copia de las Especificaciones relativas a las Materialidades del Condominio Las Palmas de Chiguayante, Torre A, de fecha 27 de agosto de 2014, elaboradas por la sociedad Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A. (folio 72).

kkkk) Copia del Permiso de Obra Nueva N° 13 de fecha 14 de febrero de 2012, otorgado por el Director de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Chiguayante, don Marco Muñoz Castro, respecto del Proyecto Habitacional y de Comercio, compuesto por Local comercial y Torres A y Torre B, ubicado en Avenida Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, Rol de Avalúo N° 2767-50 (folio 72).

llll) Copia del Permiso de Modificación de Proyecto de Obra Nueva de Edificación N° 122 de fecha 05 de agosto de 2013, otorgado por el Director de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Chiguayante, don Marco Muñoz Castro, respecto del Proyecto Habitacional y de Comercio, compuesto por Local comercial y Torres A y Torre B, ubicado en Avenida Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, Rol de Avalúo N° 2767-50 (folio 72).

mmmm) Copia del Certificado de Recepción Definitiva Parcial N° 02 de fecha 06 de enero de 2015, otorgado por el Director de Obras Municipales Subrogante de la Ilustre Municipalidad de Chiguayante, don Roberto Bernard Azzarolo, respecto de la Torre A ubicada en Avenida Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, compuesta de 88 departamentos, 88 bodegas, 40 estacionamientos enajenables, 48 estacionamientos asignables en uso y goce y 13 estacionamientos de visita (folio 72).

nnnn) Copia del Certificado de Copropiedad Inmobiliaria N° 2 de fecha 28 de enero de 2015, otorgado por el Director de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Chiguayante, don Roberto Bernard Azzarolo, en virtud del cual el Edificio o Torre A ubicado en Avenida Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, Rol de Avalúo N° 2767-50, fue acogido al régimen de Copropiedad Inmobiliaria de la Ley N° 19.537 (folio 72).

oooo) Copia del Certificado N° 1317 de fecha 04 de junio de 2015, otorgado por el Director de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Chiguayante, don Marco Muñoz Castro, en virtud del cual se corrigió el Certificado de Recepción Definitiva Parcial N° 2 que acogió la propiedad ubicada en Avenida Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante, Rol de Avalúo N° 2767-50, al régimen de Copropiedad Inmobiliaria de la Ley N° 19.537 (folio 72).

pppp) Plano de Evacuación de plantas de la Torre A del proyecto de denominado Las Palmas de Chiguayante, ubicado en Avenida Manuel Rodríguez N° 334 de la comuna de Chiguayante (folio 72).

qqqq) Plano de Planta del segundo piso de la Torre A, de la obra denominada Edificio Chiguayante Torre A, de propiedad de la sociedad Renta Nacional Compañía



«RIT»

Foja: 1

de Seguros de Vida S.A., Lámina N° 14, elaborado en el mes de junio de 2013 por el arquitecto Hernán Mora Diez, que fue recepcionado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Chiguayante el día 05 de agosto de 2013 (folio 72).

rrrr) Plano de Planta del tercer piso de la Torre A, de la obra denominada Edificio Chiguayante Torre A, de propiedad de la sociedad Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A., Lámina N° 15, elaborado en el mes de junio de 2013 por el arquitecto Hernán Mora Diez, que fue recepcionado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Chiguayante el día 05 de agosto de 2013 (folio 72).

ssss) Plano de Planta del piso tipo 4° al 19° de la Torre A, de la obra denominada Edificio Chiguayante Torre A, de propiedad de la sociedad Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A., Lámina N° 16, elaborado en el mes de junio de 2013 por el arquitecto Hernán Mora Diez, que fue recepcionado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Chiguayante el día 05 de agosto de 2013 (folio 72).

tttt) Folleto publicitario elaborado por la sociedad Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A. relativo a las características del proyecto Condominio Las Palmas de Chiguayante, y de los tipos de departamentos en venta, con indicación de los diferentes tipos de departamentos disponibles, número de dormitorios y baños y sus respectivas superficies (folio 72).

uuuu) Folleto publicitario elaborado por la sociedad Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A. relativo a los 3 tipos de departamentos en venta del Condominio Las Palmas de Chiguayante, con indicación de los diferentes tipos de departamentos disponibles, número de dormitorios y baños y sus respectivas superficies (folio 72).

vvvv) Impresión obtenida de la página de internet www.biobiochile.cl, publicada por dicho medio de comunicación el día 23 de agosto de 2017 (folio 73).

wwww) Impresión obtenida de la página de internet www.diarioconcepcion.cl, publicada por dicho medio de comunicación el día 23 de agosto de 2017 (folio 73).

xxxx) Impresión obtenida de la página de internet www.resumen.cl, publicada por dicho medio de comunicación el día 7 de septiembre de 2017 (folio 73).

yyyy) Copia de cadena de correos electrónicos enviados entre la casilla de correo electrónico ni.herrerar@gmail.com y el servicio post venta Las Palmas, correo electrónico laspalmas.postventa@gmail.com (folio 73).

zzzz) Copia de correo electrónico de fecha 9 de junio de 2018 enviado desde la casilla de correo electrónico rocio.gallardo.jara@gmail.com a postventainconac@inconac.cl (folio 73)

aaaaa) Copia de cadena de correos electrónicos entre la casilla de correo electrónico rocio.gallardo.jara@gmail.com y laspalmas.postventa@gmail.com (folio 73).

bbbbbb) Copia de cadena de correos electrónicos entre la casilla de correo electrónico jrivera@ito.ingenieria.cl y laspalmas.postventa@gmail.com (folio 73).



«RIT»

Foja: 1

ccccc) Copia de cadena de correos electrónicos entre la casilla de correo electrónico aleosorihidalgo81@gmail.com y laspalmas.postventa@gmail.com (folio 73).

ddddd) Copia de cadena de correos electrónicos entre la casilla de correo electrónico pame.montecinos9119@gmail.com y laspalmas.postventa@gmail.com (folio 73).

eeeee) Copia de cadena de correos electrónicos entre la casilla de correo electrónico ivon.munoz.f@gmail.com y laspalmas.postventa@gmail.com (folio 73).

fffff) Copia de cadena de correos electrónicos entre la casilla de correo electrónico carol.jarpa.valdebenito@gmail.com y laspalmas.postventa@gmail.com (folio 73).

ggggg) Copia de cadena de correos electrónicos entre la casilla de correo electrónico romanetsalamanca@gmail.com y laspalmas.postventa@gmail.com (folio 73).

hhhhh) Copia de cadena de correos electrónicos entre la casilla de correo electrónico migueles.ruben@gmail.com y laspalmas.postventa@gmail.com (folio 73).

iiii) Copia de cadena de correos electrónicos entre la casilla de correo electrónico andreamontserrat.laurie@gmail.com y laspalmas.postventa@gmail.com (folio 73).

jjjj) Copia de cadena de correos electrónicos entre la casilla de correo electrónico mildrenmunoz@gmail.com y laspalmas.postventa@gmail.com (folio 73).

kkkkk) Documento intitulado “Peritaje Técnico Edificio Las Palmas - Chiguayante”, elaborado por la constructor civil e ingeniero constructor doña Gilda Zumelzu Delgado, de fecha 04 de julio de 2018 (folio 74).

lllll) Anexo N° 1 del Archivador Lomo Ancho, que forma parte del “Peritaje Técnico Edificio Las Palmas - Chiguayante”, de fecha 04 de julio de 2018, elaborado por doña Gilda Zumelzu Delgado (folio 74).

mmmmm) Anexo N° 2 del Archivador Lomo Ancho, que forma parte del “Peritaje Técnico Edificio Las Palmas - Chiguayante”, de fecha 04 de julio de 2018, elaborado por doña Gilda Zumelzu Delgado (folio 74).

nnnnn) Anexo N° 3 del Archivador Lomo Ancho, que forma parte del “Peritaje Técnico Edificio Las Palmas - Chiguayante”, de fecha 04 de julio de 2018, elaborado por doña Gilda Zumelzu Delgado (folio 74).

ooooo) Anexo N° 4 del Archivador Lomo Ancho, que forma parte del “Peritaje Técnico Edificio Las Palmas - Chiguayante”, de fecha 04 de julio de 2018, elaborado por doña Gilda Zumelzu Delgado (folio 75).

ppppp) Anexo N° 5 del Archivador Lomo Ancho, que forma parte del “Peritaje Técnico Edificio Las Palmas - Chiguayante”, de fecha 04 de julio de 2018, elaborado por doña Gilda Zumelzu Delgado (folio 75).

qqqqq) Anexo N° 6 del Archivador Lomo Ancho, que forma parte del “Peritaje Técnico Edificio Las Palmas - Chiguayante”, de fecha 04 de julio de 2018, elaborado por doña Gilda Zumelzu Delgado (folio 75).



«RIT»

Foja: 1

rrrrr) Anexo N° 7 del Archivador Lomo Ancho, que forma parte del “Peritaje Técnico Edificio Las Palmas - Chiguayante”, de fecha 04 de julio de 2018, elaborado por doña Gilda Zumelzu Delgado (folio 75).

sssss) Anexo N° 8 del Archivador Lomo Ancho, que forma parte del “Peritaje Técnico Edificio Las Palmas - Chiguayante”, de fecha 04 de julio de 2018, elaborado por doña Gilda Zumelzu Delgado (folio 76).

ttttt) Anexo N° 9 del Archivador Lomo Ancho, que forma parte del “Peritaje Técnico Edificio Las Palmas - Chiguayante”, de fecha 04 de julio de 2018, elaborado por doña Gilda Zumelzu Delgado (folio 76).

uuuuu) Anexo N° 10 del Archivador Lomo Ancho, que forma parte del “Peritaje Técnico Edificio Las Palmas - Chiguayante”, de fecha 04 de julio de 2018, elaborado por doña Gilda Zumelzu Delgado (folio 77).

vvvvv) Anexo N° 11 del Archivador Lomo Ancho, que forma parte del “Peritaje Técnico Edificio Las Palmas - Chiguayante”, de fecha 04 de julio de 2018, elaborado por doña Gilda Zumelzu Delgado (folio 77).

wwwww) Anexo N° 12 del Archivador Lomo Ancho, que forma parte del “Peritaje Técnico Edificio Las Palmas - Chiguayante”, de fecha 04 de julio de 2018, elaborado por doña Gilda Zumelzu Delgado (folio 77).

xxxxx) Anexo N° 13 del Archivador Lomo Ancho, que forma parte del “Peritaje Técnico Edificio Las Palmas - Chiguayante”, de fecha 04 de julio de 2018, elaborado por doña Gilda Zumelzu Delgado (folio 78).

yyyyy) Anexo N° 14 del Archivador Lomo Ancho, que forma parte del “Peritaje Técnico Edificio Las Palmas - Chiguayante”, de fecha 04 de julio de 2018, elaborado por doña Gilda Zumelzu Delgado (folio 79).

zzzzz) Anexo N° 15 del Archivador Lomo Ancho, que forma parte del “Peritaje Técnico Edificio Las Palmas - Chiguayante”, de fecha 04 de julio de 2018, elaborado por doña Gilda Zumelzu Delgado (folio 79).

aaaaaa) Anexo D intitulado “Anexo de antecedentes, imágenes, correos y relato de afectados de Condominio Las Palmas de Chiguayante”, que forma parte del “Peritaje Técnico Edificio Las Palmas - Chiguayante”, de fecha 04 de julio de 2018, elaborado por la constructor civil e ingeniero constructor doña Gilda Zumelzu Delgado (folio 81).

bbbbbb) Anexo E, que forma parte del “Peritaje Técnico Edificio Las Palmas - Chiguayante”, de fecha 04 de julio de 2018, elaborado por la constructor civil e ingeniero constructor doña Gilda Zumelzu Delgado, que corresponde a dos Presupuestos de Reparación del Edificio Las Palmas, intitulados “Presupuesto por departamentos: reparaciones por vicios ocultos- fallas y defectos constructivos Edificio Las Palmas Torre A - Chiguayante”, y “Presupuesto por cambio de ventanas Edificio Las Palmas Torre A - Chiguayante” (folio 81).



«RIT»

Foja: 1

ccccc) certificado emitido con fecha 20 de febrero de 2014 por la empresa Digosa al contratista Jorge Fanor Arévalo Roco (folio 82).

dddddd) Set de 28 fotografías digitales, sin fecha de emisión (folio 82).

eeeeee) Copia de presupuesto emitido con fecha 13 de julio de 2018 por la empresa Estralum para la obra Condominio Las Palmas (folio 82).

fffff) Copia de documento denominado Propiedades Mecánicas de Materiales y de Principales Propiedades de Sellos emitido por la empresa Indalum (folio 82).

gggggg) Copia de Ordinario N° 595 de fecha 24 de octubre de 2017 emitido por el Director de Obras Municipales de Chiguayante en respuesta a la solicitud formulada por el aquel entonces administrador del Condominio Las Palmas de Chiguayante don Marcelo Jara Rojas (folio 82).

hhhhhh) Copia del Informe Visita a Edificio Condominio Las Palmas de Chiguayante elaborado en el mes de octubre de 2017, por el Jefe del Departamento de Construcciones de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Chiguayante, don Hugo Abarca Valenzuela (folio 82).

iiiiii) Copia de carta fechada en el mes de junio de 2018, enviada por la División Inmobiliaria de la sociedad Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A. a la comunidad de Edificios Las Palmas (folio 82).

jjjjjj) Copia de boleta de honorarios electrónica N° 26 emitida con fecha 13 de julio de 2018 por doña Gilda Eddy Zumelzu Delgado, al conjunto habitacional y equipamiento Las Palmas de Chiguayante, por la suma de \$4.500.000 (folio 82).

II. Testimonial:

a) Con fecha 1 de abril de 2019 (folios 85 y 86) la demandante rindió prueba testimonial consistente en las declaraciones de los testigos Gilda Eddy Zumelzu Delgado, don Juan Bautista Naile Arenas y don Carlos Ernesto Sandoval Riquelme, quienes previamente juramentados, legalmente interrogados, y dando razón de sus dichos expusieron:

La primera, que efectivamente el Edificio presenta fallas y defectos constructivos, además de vicios ocultos. Destaca en forma especial que su primera visita a departamentos, sólo pudo visualizar las fallas o defectos constructivos que presentaban las ventanas y los problemas de humedad que reflejaban al interior de esos departamento, tantos en sus muros como en sus pisos.

Respecto de los montos, indica que están expresados en su informe pericial y que no recuerda a cuánto ascienden.

Expresa que el resto de las fallas o defectos constructivos los cuales asciende a diecisiete fueron detectados por ella durante la etapa de reparación que llevó a efecto la empresa constructora o inmobiliaria y que sólo así, fue posible detectar los vicios que se encontraban ocultos. Señala que cuando realizó un informe técnico en su calidad de perito, éste apunta a que dada su experiencia, competencia profesional y dado los conocimientos científicamente afianzados en lo correspondiente a lo técnico, ella como



«RIT»

Foja: 1

persona puede elaborar u informe pericial; que sin perjuicio de ello es perito judicial desde hace veintidós años y que en esa ocasión durante los dos bienios, es la única profesional del país que quedó seleccionada por la Corte Suprema en las diecisiete jurisdicciones y en dos especialidades, constructor civil e ingeniero constructor; que no fue designada por el tribunal en esta ocasión, para elaborar el informe pericial, pero que la sola circunstancia de éste será visto por el tribunal dada su imagen profesional adquirida a la fecha, no pudiendo menos que desarrollar un trabajo en forma eficiente y eficaz.

Alude que todo trabajo de tipo técnico va asociado a una inspección técnica en obra, minuciosa y acompañada de las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la calidad de la construcción y de los antecedentes técnicos que permitieron el permiso de edificación, la modificación al permiso de edificación y la recepción final, siendo su trabajo integral, incluido la escritura de compraventa, dado que todo contrato es ley entre las partes.

Expresa que su trabajo partió en octubre de 2017; que el nombre de la inmobiliaria exactamente no lo recuerda, sí el nombre de la constructora que es lo que profesionalmente le interesa, como es la constructora Fundart, que inició la construcción del edificio; que luego ese edificio se traspasa a los nuevos dueños, encontrándose en una etapa de construcción a una nueva empresa, que si no se equivoca se llama Coincac, o algo así.

Acota que habiéndose pedido permiso de construcción el día 14 de febrero de 2012, en agosto del año 2013, se traspasa la propiedad del edificio a otra inmobiliaria y que al solicitarse el traspaso de este dominio, se haya dejado estipulado, que el nuevo propietario tendría facultades para modificar el diseño y así fue.

Indica que el edificio partió con 16 pisos y 87 departamentos y terminó con 19 pisos y 88 departamentos y terminó con 19 pisos y 88 departamentos; que el hecho de subir sólo a un departamento más, se debió a que los espacios comunes fueron reducidos para ampliar la superficie de los departamentos. Le llama la atención que conforme lo establece el art. 5.2.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, la cual señala que junto con solicitar la recepción del edificio, se puede gestionar la modificación del permiso de edificación, cuando se trate de obras menores, lo que así ocurrió en ese edificio, por lo que como profesional del área de la construcción se preguntó, cómo puede denominarse observaciones menores a la circunstancia de subir de 16 pisos a 19 pisos, toda vez, que no hay que ser muy experto para poder concluir que un diseño estructural va asociado desde su origen al número de pisos a construir.

Declara que elaboró el documento denominado peritaje técnico edificio Las Palmas de Chiguayante de fecha 4 de julio de 2018, señalando que fue un gran informe, con quince anexos asociados y documentos soportantes, que avalan objetivamente el informe desarrollado, agregando que su trabajo fue integral, incluido el permiso y la recepción; que tales trámites, involucran el estudio y análisis de todos los antecedentes



«RIT»

Foja: 1

que forman parte del expediente ante la Dirección de Obras Municipales, antecedentes que fueron todos revisados por ella, al que se le permitió el libre acceso por parte del Director de Obras. Alude que todos los documentos que están señalados en el informe están respaldados con los antecedentes que están en Dirección de Obras Municipales, dirección de obras municipales y que obviamente las especificaciones técnicas, dentro de las cuales se señalaba que esos departamentos eran dirigidos a beneficiarios del subsidio habitacional, que se nombraba también a las resoluciones del MINVU que aprobaban el itemizado técnico que dice relación con el estándar de calidad de las diferentes partidas de la obra impuestas por el MINVU cuando se trata de la aplicación de este beneficio; que lamentablemente al modificarse el proyecto, los valores de los departamentos se elevaron, escapando la posibilidad de atender a los beneficiarios del subsidio, quedando sin embargo estipulado en las especificaciones técnicas esas exigencias a las que se ha referido anteriormente para los futuros compradores.

Expone que visitó diversos departamentos y que conversó con sus propietarios, requiriendo información con el servicio post venta y otros. También acota que en diversas ocasiones las familias le solicitaron que concurriera a su departamento porque la empresa estaba trabajando en la post venta, de tal manera que ella pudiera ver que estaban reparando éstos, y que respondiendo también a sus preocupaciones, se encontraban por ejemplo con conexiones eléctricas a la vista, siendo un gran apoyo para ellos en ese sentido.

Explica que los departamentos del Edificio Las Palmas de Chiguayante, respecto de los cuales efectuó su peritaje técnico presentan 17 defectos, fallas o vicios ocultos que detectó en tal peritaje técnico, siendo para ella todos son relevantes si existe un sistema constructivo que se aparte del arte del buen construir y que no se ajuste a la normativa técnica reglamentaria. Destaca sin embargo, que el tema de las ventanas de aluminio, que en sus especificaciones técnicas decía que estas pueden ser fijas, de abatir y correderas, no se ajustaba tal acotación a lo que estipula la norma Chilena de especificaciones técnicas, en que debe describir la materialidad, el diseño y su sistema constructivo, de tal manera que cumpla con los niveles y estándar de calidad especificado. Refiere que todo profesional de área de la construcción sabe que el diseño de las ventanas va directamente relacionado con la altura del edificio, condiciones climáticas del sector, viento imperante y sistema lluvioso, etc; que por otra parte, se especificaba que se utilizarían perfiles de aluminio AL25, AL32 y AL42 de Indalum, a quienes corresponde el dominio y propiedad de esta clasificación y quienes han sido muy celosos con el servicio de calidad que han entregado a nivel de país en todas las regiones.

Agrega que en el expediente de la Dirección de Obras Municipales, sólo se encontró un certificado emitido por Digosa, un fabricante de ventanas de aluminio de Concepción, el cual declaraba que en el Edificio Las Palmas se habían utilizado por perfiles AL25, AL 32 y AL 42 y certificaban la calidad de éstos; que a esa fecha, Digosa era el representante autorizado por Indalum, y sin embargo esta última empresa



«RIT»

Foja: 1

encomendó a un maestro no especializado la confección de estas ventanas con los perfiles señalados, o que también pudo ser el propietario del edificio quién contrató directamente la confección de estas ventanas a tal maestro, sin embargo, en las especificaciones técnicas quedó claramente especificado que se dispondrá de especialistas en las diferentes áreas para la construcción de edificios, de tal manera de poder responder con garantía en la eventualidad que se presenten problemas técnicos.

Señala que tal maestro dio curso a un diseño creado por él o por quién se lo habría encomendado, que escapa absolutamente del diseño que el dueño de los perfiles Indalum había diseñado para la utilización de los perfiles AL25, AL32 y AL44, creando ventanas fijas y correderas, en circunstancias que el diseño de Indalum para estos perfiles eran dos hojas correderas, proyectantes o de abatir y que nada de este diseño se utilizó en la ventaras del Edificio Las Palmas. Añade que manifestó su preocupación ante los nuevos representantes de Indalum, que son Alar, manifestando su interés en investigar estos hechos que están afectando a Indalum en su imagen técnico profesional al no seguirse las instrucciones sobre el uso y diseño de los perfiles.

Manifiesta que además el nivel del piso terminado de la terraza quedó a una cota más alta que el nivel del piso interior de los departamentos, lo que no se ajusta a la técnica del arte del buen construir, toda vez que no dispone de zócalo, pieza de hormigón donde debe apoyarse el tabique y que a través de su revestimiento exterior, pueda tapar el ingreso de aguas lluvias que viene desde el exterior, lo que está explicado detalladamente en su informe.

Agrega que se cambia los muros exteriores, que eran de hormigón armado en el sector de área terraza en el lado norte, por tabiques livianos, circunstancia que no estaba estipulada en las especificaciones técnicas, ya que allí se señalaba que eran de hormigón armado y sus dimensiones serían definidas en el cálculo estructural, no permitiéndose el cambio de materialidad como se hizo, siendo prueba de ello, también a la vista, que la conformación de terrazas al lado sur, son de hormigón armado. Suma a ello que existen diferencias importantes entre lo que es un tabique y un muro, a saber, un muro o tabique es lo mismo, siendo la diferencia que el tabique es utilizado para dividir espacios interiores, pero que éste no puede soportar fuerza estructurales. Señala además que la envolvente del edificio, debe ser de hormigón armado en todo su perímetro, tal como lo ha señalado el Minvu en caso de edificio en altura y que al ser cambiados alteran también la resistencia al fuego. Indica que los antepechos de ventana estaban especificados en albañilería, pero sin embargo, estos se construyeron en hormigón armado sólo hasta a altura de 0,50 metros y, que para suplir la diferencia de altura que exige la ordenanza general de urbanismo y construcción que es de 0,95 metros, se suplió con ampliar la altura de la ventana y colocar en la parte inferior, dos ventanas fijas, las que además de no haberse diseñado como Indalum lo especificó como dueños de sus perfiles, no se acreditó la resistencia que esas ventanas fijas deben tener conforme lo



«RIT»

Foja: 1

establece la ordenanza, de 50 kilos por metro lineal, a fin de evitar que en caso de accidente éstas se rompan y originen un peligro para sus habitantes.

Explica que las 17 observaciones son bastante extensas y requieren de mucho tiempo, pero acota que la habitabilidad de las familias al interior de esos departamentos ha sido afectada, dado el ingreso de las aguas lluvias a través de sus ventanas que fueron reparadas por la constructora, agregándole piezas especiales no consultadas en ningún diseño toda vez, que esas representan elementos cortantes para el apoyo de las manos de los niños especialmente y que escapan a toda norma chilena; y que el ingreso de las aguas lluvias a través de la terraza exterior en los departamentos por falta de impermeabilización por el exterior que garantice una vida útil de cinco años, como fue especificado.

Indica en cuanto a los daños interiores que se produjeron a raíz de la filtración por las ventanas y terrazas, que estos fueron la humedad interior, originada por el ingreso de las aguas lluvias a través de las ventanas, muros, que de algunos casos presentaban nidos en el hormigón y el ingreso de agua lluvias desde la terraza, afectando pisos; que sí tiene conocimiento de reparaciones que hubiese realizado el servicio post venta a los departamentos de los demandantes, y que a través de las reparaciones realizadas en la etapa post venta pudo detectar los vicios ocultos en muros, en los que a simple vista se pueden visualizar las reparaciones realizadas en ventanas al agregárseles piezas adicionales ajenas a toda norma chilena, que además no darán nunca resultados al tema de las ventanas, pues éstas, deben ajustarse a un diseño acorde a los perfiles de aluminios especificados; que en cuanto al resto de las reparaciones, no ha tenido oportunidad de visualizar el comportamiento de las éstas y que sólo puede afirmar que el hecho de no ajustarse a la normativa técnica reglamentaria y a lo realmente especificado en las especificaciones técnicas, constituye un incumplimiento.

Expresa que las reparaciones que deben realizarse para subsanar el problema que presentan los departamentos es ajustarse a lo estipulado en las especificaciones técnicas y acorde a la normativa técnica reglamentaria.

Señala que el presupuesto de reparación de los defectos comunes que presentan los departamentos de los demandantes, forma parte de su informe.

Exhibido el documento denominado peritaje técnico Edificio Las Palmas, presentado como documental con fecha 28 de marzo de 2019 a través de la oficina judicial virtual de folio 74, reconoce que fue confeccionado por ella y que es su firma la puesta en él.

Exhibido el documento denominado Anexo D, imágenes, correos, Edificio Las Palmas, presentado como documental con fecha 28 de marzo de 2019 a través de la oficina judicial virtual de folio 81, lo reconoce y señala que la firma puesta en él es de ella.

Exhibido el documento de Anexo E, Edificio Las Palmas- Torre A, presentado como documental con fecha 28 de marzo de 2019 a través de la oficina judicial virtual



«RIT»

Foja: 1

de folio 81, que consta de dos hojas, que consta de dos presupuestos, el primero presupuesto por departamento, reparaciones por vicios ocultos- fallas y defectos constructivos y el segundo presupuesto por cambio de ventanas, lo reconoce y expresa que es su firma la puesta en ellos.

Precisa que en su informe técnico ella hace referencia a un archivador que tiene 15 anexos y que son los antecedentes que respaldan la objetividad con que se ha desarrollado éste y que en esta ocasión no se le ha presentado.

Alude que ella inició el informe pericial en octubre de 2017, pero trabajando sólo fuera de su horario de oficina hasta el mes de diciembre de 2017 y que en el año 2018 trabajó hasta el mes de julio de ese año.

Indica que la última visita inspectiva a los departamentos del Edificio Las Palmas la hizo en octubre de 2018; que a las ventanas en las reparaciones se le agregaron piezas adicionales que no cumplen con ninguna normativa y que no solucionaron el problema, porque la reparación realizada se mantuvo la misma desde la época de la primera intervención; que no recuerda el número exacto de los departamentos del proyecto edificio Las palmas que se encuentran incluidos en esta demanda, pero que eran las propias familias las que le llevaban a ver sus reparaciones y que posteriormente tuvo una reunión con todas las familias afectadas para explicarles en resultado de su informe, por lo que visitó más de veinte departamentos.

Manifiesta que dentro de los departamentos inspeccionados, algunos correspondían a la cara sur del edificio Las Palmas, bastándole con ver sólo dos departamentos, los que no presentaban problemas de filtración por la terraza, pero que uno de ellos presentaba ingreso de aguas lluvias por ventana. Acotar además, que en la construcción de un edificio, el diseño de las ventanas debe ser para la totalidad de esos departamentos, indistintamente si se encuentran al lado norte o sur, porque esta referencia no la consulta la norma chilena.

Explica que Indalum es el dueño del diseño de los perfiles y apuntan a ventanas que son correderas de abatir, pero que en ningún caso para ser utilizadas como una ventana fija y una corredera como ocurrió en los hechos. Así, señala a modo de ejemplo que la AL25, fue utilizada por Indalum con perfiles que permiten el diseño de dos ventanas correderas y que en el edificio, con esos mismos perfiles se diseña una ventana fija, una corredera y en su parte inferior dos ventanas fijas, lo que ha alterado absolutamente el origen del diseño primitivo del dueño del diseño de estos perfiles que es Indalum. Reprocha el hecho de que un maestro no especializado pueda alterar el diseño, señalando que tarde o temprano esas ventanas presentarán problemas, lo que no corresponde a las técnicas del arte del buen construir, pues cualquiera estaría capacitado para alterar las propias normas chilenas que conforme a la ley deben cumplirse.

Refiere que en su informe, explica en forma detallada, cómo se determina el diseño de las ventanas conforme a los parámetros que establece la normas chilenas, antecedentes que están respaldados en los anexos y que requieren una explicación



«RIT»

Foja: 1

científica, sobre el uso de tablas especiales, afirmando que los parámetros de utilización para diseños de ventanas están acotados para los diferentes tramos de pisos.

Alude que en gran medida los incumplimientos más se deben a la falta de aplicación de las normas técnicas reglamentarias y en una menor calidad del arte del buen construir; que existe perjuicio cuando no se cumplen las especificaciones técnicas reglamentarias y lo realmente especificado en el proyecto.

Indica que no le corresponde pronunciarse sobre la producción de daño patrimonial alguno a los demandantes, por los gastos que van a incurrir para reparar sus departamentos y que sólo debe centrarse en los aspectos técnicos del edificio, que no se ajustan al diseño y al proyecto conforme a los estándares de calidad especificados.

Reitera la idea de que efectivamente hizo un presupuesto detallado conforme a sus competencias como perito tasador del MOP y del Poder Judicial, el que consta en el anexo E, y que se le ha pedido que se le reconozca y que forma parte del informe técnico que se ha presentado en esta ocasión para reconocerlo.

Alude que en su informe señaló que su mayor motivación para realizar tal informe, fue el de haber visto un video de una familia que en época de invierno ingresaban aguas lluvias a un departamento, y que su niño pequeño lloraba desconsoladamente por el miedo que esta situación le originaba, lo que es habitabilidad.

Señala que vio a las familias preocupadas con este tema, pero que no tiene las competencias ni la especialidad para responder a la pregunta de si los defectos constructivos que presentan los departamentos de los demandantes los ha afectado en su estado de ánimo, porque es una profesional técnica primero.

El segundo de los testigos, indica ser Ingeniero y que trabaja para el Serviu, expresa que al momento de ver el departamento 1504, lo primero que vio fue que el piso flotante estaba inflado a consecuencia de lluvia o agua; un dormitorio con la alfombra mojada; que le manifestó a la señora Carol que la terraza o balcón tiene un desnivel, pues estaba más alto que el nivel del living, y que ahí la filtración se produce por inercia, el agua baja y entra automáticamente. Alude que el ventanal o aluminio son de mala calidad, del más económico del mercado y que presenta una falla estructural; que con el viento el ventanal se mueve y que al moverse produce un sonido con la puerta de entrada muy molesto.

Expresa que ella le conversó que habían otros departamento con el mismo daño y le manifestó que sí, y visitaron dos departamentos más, el N°1602 y otros y ambos presentaban las mismas fallas. Señala que su consejo fue a que ellos recurrieran a la dirección de obras y antes de los cinco la constructora tiene la obligación de reparar cualquier daño por la naturaleza o por la mala calidad de la construcción. Alega ignorar si lo hicieron.

Indica que la pregunta de la persona que lo llamó era saber si valía lo mismo el departamento, y que al verlo en la forma que lo mostró tenía una disminución de a lo menos un 10%. Precisa que fue a ver esos departamentos a fines del año 2017.



«RIT»

Foja: 1

Señala que el agua ingresaría principalmente por el lado norte, por los ventanales y la ventana; que cuando llueve o moja algo con mucha continuidad, permanece en la estructura y con el calor la pintura se empieza a salir y descascarar.

Expone que es en los meses de inviernos, los meses más lluviosos, en que se producen los hechos que relata, pero que en los muros se aprecia después, un par de meses, cuando sale el sol, ahí se aprecia la humedad.

Aduce tener título de tasador, con nueve años de ingeniería, y que trabajó muchos años para los bancos tasando propiedades; que sí tiene profesión asociada a la construcción civil al ser Inspector técnico de obra y que además tiene una empresa, en la que son varios; que él tasa, pero no le muestran las especificaciones técnicas, al no ser constructor civil.

Relata que visitó tres departamentos, mostrándoselos nada más, pero que la situación actual la conoce a través de los medios de difusión, pues leyó que la gente del mismo edificio salió a la calle con protestas y que salen las fotos de la gente y todo.

Alude que los departamentos tienen una desvalorización, menos plusvalía por los daños que presentaban; que le dijo a doña Carolina que iba a hacer permanente si no tenían una reparación adecuada, agregando que les recomendó que debían hacer ventanas con termo panel. Añade que lo más grave es la terraza, que está a un desnivel y que al bajarla o repararla es complicado que la pongan a nivel, ya que va a debilitar la estructura, cuestión que a su juicio tiene que verla un ingeniero estructural, al no ser la persona indicada.

Sostiene que si se reparan adecuadamente los departamentos y el ingeniero estructural realiza especificaciones técnicas bien, podrían tomar su valor real, siempre y cuando lo reparen como corresponde, pero que sí están desvalorizados por el momento, ignorando si lo arreglaron o lo van a reparar.

Afirma que la mala publicidad que se le ha hecho por redes sociales al edificio a los cuales pertenecen los departamentos de los demandantes, sí tendría una influencia grande en su valor comercial, porque hoy día los medios de difusión tienen relevancia, lo que afectaría en la plusvalía, señalando además ignorar si el edificio tiene otros daños o reclamos.

Aclara que al referirse a la plusvalía se refiere al precio del inmueble, a lo que agrega que es muy importante recalcar que los departamentos que están sobre el cuarto piso, tiene la mejor plusvalía, los que están más bajo o más altos tienen menos plusvalía, por la humedad, lluvia, el entorno, y los de abajo y el viento los de arriba.

El tercero de los testigos, declara que a los residentes se le produjeron perjuicios en su calidad de vida, producto de las filtraciones que habían en el edificio o Condominio Las Palmas, filtraciones principalmente por el lado norte en sus ventanas, los muros, por las terrazas. Precisa que las filtraciones que hay en los estacionamientos 2 y 3, fisuras, las cuales llegan al supermercado Santa Isabel que se producen por arriba que comienzan en el estacionamiento 3 y llegan a supermercado; que el otro tema es la



«RIT»

Foja: 1

humedad en los departamentos, por los ventanales, muros, terrazas, todo lo que el frontis por el lado norte.

Expone que trabaja en el desde hace cinco años aproximadamente; que los problemas de filtración se han producido todos los años, con mayor frecuencia fue el año 2017, cuando se produjo la mayor cantidad de daños, estimando que ese año no será la excepción tampoco.

Afirma que la causas de esas filtraciones quizás es la calidad de los materiales, que no eran los más adecuados, pues los ventanales o aluminios no reúnen las características para ser instalados ahí, señalando que cree que debían haberse instalados termo paneles y que faltó impermeabilización en los pisos para evitar las fisuras.

Relata que las filtraciones han provocado daños en los pisos flotantes y alfombras que habían en el interior de los departamentos, producto de los hongos que aparecieron producto de las mismas filtraciones; además de daños en pinturas, con hongos, lo que sabe porque en su calidad de recepcionista le tocaba ayudarle a la gente cuando estaban con sus problemas de filtraciones, vidrios quebrados, y también le mostraban videos y fotos de cómo quedaban sus departamentos.

Indica que personal de post venta de la inmobiliaria estaba reparando los defectos que presentan los departamentos de los demandantes todos los días, pero que los trabajos de filtraciones lo hacían en los días o en el período que no se debían hacer, en invierno, porque llegaban cuando estaba lloviendo con siliconas y en la tarde o al otro día esos trabajos no quedaban bien.

Señala que los problemas de filtraciones no han sido solucionados de forma definitiva por parte del servicio post venta, que sólo le han dado soluciones parches, definitivos no son.

Añade que los propietarios de los departamentos se han reunido para analizar y enfrentar el problema de las filtraciones que presentan sus departamentos, y que eso le consta porque ha podido apreciar las cámaras y le ha tocado colocar afiches para citar a reuniones, en ascensores, hall del 2 y 3 piso, para buscar una solución a estos fines.

Refiere que los encargados de post venta de la inmobiliaria eran don Jonathan Cárdenas y Víctor Díaz, el año 2017; don Angelo Guajardo y don Miguel Guarda, el año 2018.

Afirma que el problema que presentan los departamentos fue publicitado en televisión, TVU, canal Regional, radio y diario.

Asegura que las filtraciones que presentan los departamentos ha afectado completamente el estado anímico de los demandantes, porque ven deteriorada su calidad de vida; el hecho de estar viviendo en un departamento que tiene deterioros, pues la gente no compra departamento para cambiarse todos los días; que andaban de mal humor, muy cambiantes; que hay matrimonios que se fueron de ahí, porque se le enfermaban los niños producto de la humedad que presentaba el departamento, los que eran entre propietarios y arrendatarios.



«RIT»

Foja: 1

Añade que un 25% del edificio aproximadamente tiene residentes que constituyen arrendatarios, pero que sin embargo no conoce el porcentaje o el número de departamentos de los demandantes que se encuentran hoy dados en arrendamiento, ni tampoco cuáles son los departamentos que se encuentran incluidos en la demanda.

Aclara que declara que los propietarios de los departamentos han sufrido perjuicios patrimoniales y/o morales porque hacían comentarios del tema, por los videos y fotos que sacaban y por las visitas que hizo para poder ayudarle a más de un residente.

b) Con fecha 2 de abril de 2019 (folio 90) la demandante rindió prueba testimonial consistente en la declaración del testigo don José Guillermo Avendaño Espinoza, quien previamente juramentado, legalmente interrogado, y dando razón de sus dichos expuso:

Que los perjuicios de los residentes de los departamentos, fue en los ventanales, que están ubicados para el lado norte del edificio, con daños al departamento mismo al interior y que producto de eso se produjo hongos en las murallas y daños a los muebles, en algunos. Aclara que al referirse a los ventanales es a la filtración del agua y en algunos departamentos se quebró el ventanal completo, debido al material de mala calidad, que no era el adecuado. Así, señala que en el departamento 602 fue el daño en el ventanal completo, que en esa oportunidad él estaba de turno y le pidieron ayuda, por lo que fue al departamento y se percató del daño que tenía el ventanal y le ayudó en lo que estaba a su alcance, con cartones, nylon y un tablero de madera para tapar el ventanal. En ese departamento ocurrió eso y le produjo daños a todos los departamentos del alrededor y las molestias de los residentes y que además que estaban los niños.

Alude además el mal estar de los residentes del departamento. Expone que hubo varias las filtraciones de agua; que los comentarios de los residentes acerca de este tema se escuchaban en la recepción y que estaban bastante molestos con lo que estaba ocurriendo, lo que sabe porque en algunas oportunidades se acercó a los departamentos que habían sido dañados, precisamente a los departamentos 602 y 505. Ello en su calidad de recepcionista del edificio.

Refiere que presta servicios para la Comunidad del Edificio Las Palmas desde el mes de febrero de 2015, fecha de entrega de los departamentos por parte de la inmobiliaria, que son 88 en el Edificio; que son alrededor de diez o doce departamentos que se han visto afectados por el problema de filtración de aguas.

Señala que los problemas de filtración de agua, se producen en época invernal, y comenzaron en el año 2016, afectando los departamentos de la fachada norte.

Afirma que el origen de la filtración de aguas en los departamentos son los vientos y la mala calidad de los materiales; que las aguas que se filtran en ellos proviene de las aguas lluvias, viento.

Señala que el servicio post venta ha efectuado reparaciones en los departamentos afectados por esas filtraciones de aguas corresponde, señalando que son “parches” nada más, ya que han vuelto a ocurrir.



«RIT»

Foja: 1

Indica que los encargados de post venta de la inmobiliaria, durante los años 2017 y 2018, a su parecer eran don Víctor Díaz y don Jonathan Cárdenas, y que el año 2018 eran don Angelo Guajardo y don Miguel Guarda.

Expresa que los propietarios de los departamentos comenzaron con las protestas que hicieron afuera del condominio, a lo cual llegó el Canal regional y luego una demanda en contra de la Inmobiliaria por lo que estaba ocurriendo. Lo del canal regional, fue en agosto o septiembre de 2017, por ahí.

Asegura que los funcionarios de la Dirección de Obras Municipales de Chiguayante sí inspeccionaron los departamentos el año 2017, cuya fecha exacta sin embargo no recuerda, lo que quedó registrado en el libro de novedad de la recepción.

Expone que los propietarios afectados han citado a reuniones en varias ocasiones, a fin de tratar en el tema de las filtraciones de aguas de sus departamentos, y que ello le consta porque se le entregan circulares a los afectados y las entregaban ellos mismos en la recepción, reuniones que por lo demás las hacían en un hall del tercer piso.

Señala que ha tenido la oportunidad de observar fotografías acerca de los daños que han provocado las filtraciones de aguas a los departamentos del condominio.

Expone que las filtraciones han afectado el estado anímico de los propietarios de los departamentos, al extremo que por comentarios, se ha escuchado que algunos quieren irse del departamento; que arrendatarios se han ido a vivir a otra parte, a raíz de los problemas que presentan los departamentos.

Alude que sin embargo, no está seguro de cuáles son los departamentos involucrados en la demanda del juicio en el que declara; que no tiene conocimiento si los departamentos 602 y 505 están comprendidos dentro de la demanda.

Aclara que al escuchar comentarios de personas que quieren irse de ahí, se refiere a los diez o doce departamentos que vio afectados.

Finalmente indica que existen alrededor de un 40% más o menos de arrendatarios en el edificio A del Condominio Las Palmas.

III. Percepción documental:

Con fecha 12 de abril de 2019 se lleva a efecto la audiencia de percepción documental, decretada con fecha 2 de abril de 2019 (Folio 89) con asistencia del abogado de la parte demandante, y del abogado de la parte demandada.

La audiencia tiene por objeto proceder a la percepción documental del contenido de tres soportes digital CD acompañados a los autos a folio 80 guardado en custodia, que contendría los Anexos A, B y C que forma parte del peritaje Técnico Edificio Las Palmas Chiguayante:

Se procede a revisar el contenido del 1 “dispositivo CD anexo A: contiene un video del departamento 602 del edificio, que fue grabado en la estación de invierno del año 2017 de 00:31 segundos como indica la presentación.

En él se aprecia una ventana de aluminio de dos hojas en la cual corre agua, se encuentra aposada, unas toallas en el borde interior ti fin de impedir que siga entrando



«RIT»

Foja: 1

más agua lluvia y agua en los rieles de la misma. Se aprecia además que en el exterior está lloviendo y una mancha de agua aposada en la parte interna.

En el segundo CD anexo B que contiene un video del departamento 1803 del edificio que fue grabado el día 9 de junio de 2018 de 01:18 minutos de duración, como indica la presentación. En él se aprecia un ventanal de dos hojas el que llega al piso, en el cual corre agua, unas toallas de color rojo y blanco en el piso, cubriendo parte del piso flotante y alfombra. En el exterior se aprecia aparentemente un balcón.

En el tercer CD anexo C que contiene 23 videos de filtración de aguas lluvias al interior de distintos departamentos del edificio, de 10:19 minutos en total como indica la presentación. En él se aprecia:

Video 1: Se aprecia piso flotante con agua, un ventanal con cortina y con agua en los rieles que esta aposada y en movimiento, alfombra mojada. Se distingue que el ventanal llega al piso.

Video 2: Se aprecia el riel de la ventana completamente de agua y negro por la humedad.

Video 3: Se aprecia riel de la ventana con agua completamente y de color negro por la humedad.

Video 4: Ventanal con agua en sus rieles, piso flotante mojado y en exterior se observa piso de cerámica.

Video 5: Ventana con agua color en el borde inferior.

Video 6: Ventana con agua en sus rieles en movimiento y el exterior se parecía una calle.

Video 7: Se aprecia piso de alfombra mojado, una ventana por la cual corre agua, en su rieles agua en movimiento, en el exterior llueve y el borde inferior de la ventana su pintura esta descascarada.

Video 8: Se aprecia ventana de dos hojas y una inferior fija por la cual corre y salpica agua hacia el interior, en el borde de ella hay una toalla además en el piso hay una bolsa plástica. En el exterior pareciera que llueve y se ve un estacionamiento.

Video 9: Un ventanal con agua en sus rieles y en movimiento, piso flotante con agua y el exterior cerámica.

Video 10: Ventana de dos hojas y una hoja inferior con agua corriendo y en movimiento, toalla en el borde de ella, piso alfombrado mojado y con una toalla sobre él. Además agua corriendo por las paredes.

Video 11: Ventana de dos hojas y una hoja inferior con agua corriendo y en movimiento, toallas en unos de los bordes empapadas en agua y en el otro borde un sello de cinta ploma. En el exterior llueve.

Video 12: Ventanal al piso con agua en sus rieles en movimiento el cual moja el piso flotante al salpicar.

Video 13: Una ventana por la cual corre el agua y su borde inferior completamente mojado. En su exterior llueve.



«RIT»

Foja: 1

Video 14: Ventana por la cual corre agua, piso alfombrado mojado y manchado por lo mismo y una toalla en el borde inferior.

Video 15: Ventana de dos hojas y una hoja inferior con agua corriendo, un mantel de cocina en su parte inferior agua detenida e impresora mojada.

Video 16: Ventana de dos hojas y una hoja inferior con agua corriendo, sus rieles con agua en movimiento y parte de la pared se nota mojada.

Video 17: Se aprecia el antepecho de una ventana removido.

Video 18: Se aprecia una ventana, una serie e fuentes las cuales algunas tienen agua, cortina levantada, piso alfombrado mojado y el borde de la ventana con agua.

Video 19: Se aprecia una ventana, la cual tiene una bolsa plástica aparentemente para evitar que pasara más agua, el piso alfombrado mojado, la parte inferior de la ventana junto con la pared mojadas.

Video 20: Ventana con agua corriendo, su parte inferior mojada, piso alfombrado mojado y aparentemente el exterior llueve.

Video 21: Piso flotante completamente mojado, al fondo se aprecia un ventanal y tras él un balcón. Se aprecia una persona levantando una especie de alfombras de goma eva completamente mojadas.

Video 22: Ventanal mojado, con agua en movimiento en sus rieles, en el exterior se ve un balcón, piso flotante mojado y agua corriendo sobre él.

Video 22: Se aprecia aparentemente el antepecho de la ventana, el cual fue removido, para efecto de trabajos.

17°.- Que, a su turno, la parte demandada rindió la siguiente prueba en apoyo de su defensa:

I. **Documental:**

- a) Memo 45/2018 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 28 de febrero de 2018 (folio 222).
- b) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 203 de fecha 11 de enero de 2018 (folio 222).
- c) Acta de recepción de trabajos de fecha 11 de enero 2018, emitida por Inconac y suscrita por doña Yasna Molina Bravo (folio 222).
- d) Acta de recepción de trabajos de fecha 30 de mayo de 2018, emitida por Inconac y suscrita por doña Yasna Molina Bravo respecto del departamento 203(folio 222).
- e) Copia de factura electrónica N° 697, emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 12 de enero de 2018 (folio 222).
- f) Memo 44/2018 dirigido por Postventa a Renta Nacional (folio 223).
- g) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 304 de fecha 09 de enero de 2018 (folio 223).



«RIT»

Foja: 1

- h) Memo 186/2018 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 26 de marzo de 2018 (folio 223).
- i) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 304 de fecha 22 de marzo de 2018 (folio 223).
- j) Acta de recepción de trabajos de fecha 8 de enero de 2018, emitida por Inconac y suscrita por doña María Betzabé Burgos Estrada respecto del departamento 304 (folio 223).
- k) Copia de factura electrónica N° 697, emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 12 de enero de 2018 (folio 223).
- l) Memo 383/2018 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 30 de julio de 2018 (folio 224).
- m) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 204 de fecha 21 de junio de 2018 (folio 224).
- n) Acta de recepción de trabajos de fecha 01 de junio de 2018, emitida por Inconac y suscrita por doña Elizabeth Oporto respecto del departamento 204 (folio 224).
- o) Acta de recepción de trabajos de fecha 01 de junio de 2018, emitida por Inconac y suscrita por doña Elizabeth Oporto respecto del departamento 204 (folio 224).
- p) Copia de factura electrónica N° 890, emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 11 de junio de 2018 (folio 224).
- q) Acta de recepción de trabajos de fecha 19 de octubre de 2018, emitida por Inconac y suscrita por don Carlos Labra respecto del departamento 302 (folio 225).
- r) Acta de recepción de trabajos de fecha 15 de noviembre de 2018, emitida por Inconac y suscrita por doña Nicole Herrera respecto del departamento 302 (folio 225).
- s) Copia de factura electrónica N° 656, emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 14 de diciembre de 2017 (folio 224).
- t) Memo 439/2017 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 21 de diciembre de 2017 (folio 226).
- u) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 602 de fecha 18 de diciembre de 2017 (folio 226).
- v) Acta de recepción de trabajos de fecha 16 de noviembre de 2017, emitida por Inconac y suscrita por doña Nicole Villagrán respecto del departamento 602 (folio 226).
- w) Segunda acta de recepción de trabajos de fecha 16 de noviembre de 2017, emitida por Inconac y suscrita por doña Nicole Villagrán respecto del departamento 602 (folio 226).



«RIT»

Foja: 1

- x) Copia de factura electrónica N° 656, emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 14 de diciembre de 2017 (folio 226).
- y) Memo 441/2017 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 21 de diciembre de 2017 (folio 227).
- z) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 504 de fecha 18 de diciembre de 2017 (folio 227).
- aa) Acta de recepción de trabajos de fecha 13 de diciembre de 2017, emitida por Inconac y suscrita por doña Eddia Leal respecto del departamento 504 (folio 227).
- bb) Acta de recepción de trabajos de fecha 23 de marzo de 2018, emitida por Inconac y suscrita por doña Eddia Leal respecto del departamento 504 (folio 227).
- cc) Copia de factura electrónica N° 656, emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 14 de diciembre de 2017 (folio 227).
- dd) Memo 443/2017 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 21 de diciembre de 2017 (folio 228).
- ee) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 404 de fecha 18 de diciembre de 2017 (folio 228).
- ff) Acta de recepción de trabajos de fecha 14 de noviembre de 2017, emitida por Inconac y suscrita por doña Daniela León respecto del departamento 404 (folio 228).
- gg) Acta de recepción de trabajos de fecha 24 de agosto de 2018, emitida por Inconac y suscrita por don Hugo Delgado Nielsen respecto del departamento 404 (folio 228).
- hh) Copia de factura electrónica N° 656, emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 14 de diciembre de 2017 (folio 228).
- ii) Carta de autorización de don Bayron Martínez Mos a Inconac, de enero de 2018 para realización de trabajos en ventanas del departamento 503 (folio 229).
- jj) Acta de recepción de trabajos de fecha 05 de febrero de 2018, emitida por Inconac y suscrita por doña Rocío Gallardo respecto del departamento 604 (folio 230).
- kk) Copia de factura electrónica N° 732, emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 22 de febrero de 2018 (folio 230).
- ll) Memo 075/2018 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 28 de febrero de 2018 (folio 231).
- mm) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 702 de fecha 18 de enero de 2018 (folio 231).
- nn) Acta de recepción de trabajos de fecha 15 de enero de 2018, emitida por Inconac y suscrita por doña Rebeca Marambio Chávez respecto del departamento 702 (folio 231).



«RIT»

Foja: 1

- oo) Acta de recepción de trabajos de fecha 23 de agosto de 2018, emitida por Inconac y suscrita por doña Rebeca Marambio Chávez respecto del departamento 702 (folio 231).
- pp) Copia de factura electrónica N° 713, emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 26 de enero de 2018 (folio 231).
- qq) Memo 437/2017 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 21 de diciembre de 2017 (folio 232).
- rr) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 704 de fecha 18 de diciembre de 2017 (folio 232).
- ss) Acta de recepción de trabajos de fecha 3 de noviembre de 2015, emitida por Inconac y suscrita por don Rodolfo García respecto del departamento 704 (folio 232).
- tt) Acta de recepción de trabajos de fecha 15 de noviembre de 2017, emitida por Inconac y suscrita por doña Marta Orellana respecto del departamento 704 (folio 232).
- uu) Acta de recepción de trabajos de fecha 17 de octubre de 2018, emitida por Inconac y suscrita por doña Marta Orellana respecto del departamento 704 (folio 232).
- vv) Copia de factura electrónica N° 656, emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 14 de diciembre de 2017 (folio 232).
- ww) Memo 183/2018 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 26 de marzo de 2018 (folio 233).
- xx) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 803 de fecha 14 de marzo de 2018 (folio 233).
- yy) Acta de recepción de trabajos de fecha 21 de febrero de 2018, emitida por Inconac y suscrita por doña Lorian Delgado Yáñez respecto del departamento 803 (folio 233).
- zz) Copia de factura electrónica N° 732, emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 22 de febrero de 2018 (folio 233).
- aaa) Memo 100/2018 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 27 de febrero de 2018 (folio 234).
- bbb) Memo 108/2018 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 28 de febrero de 2018 (folio 234).
- ccc) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 1002 de fecha 20 de febrero de 2018 (folio 234).
- ddd) Acta de recepción de trabajos de fecha 20 de febrero de 2018, emitida por Inconac y suscrita por don Roberto Pantoja respecto del departamento 1002 (folio 234).



«RIT»

Foja: 1

eee) Acta de recepción de trabajos de fecha 11 de mayo de 2018, emitida por Inconac y suscrita por don Roberto Pantoja respecto del departamento 1002 (folio 234).

fff) Copia de factura electrónica N° 713, emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 26 de enero de 2018 (folio 234).

ggg) Copia de factura electrónica N° 732, emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 22 de febrero de 2018 (folio 234).

hhh) Memo 025/2018 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 11 de enero de 2018 (folio 235).

iii) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 804 de fecha 29 de diciembre de 2017 (folio 235).

jjj) Acta de recepción de trabajos de fecha 22 de diciembre de 2017, emitida por Inconac y suscrita por doña Mackarena Maturana Marisio respecto del departamento 804 (folio 235).

kkk) Acta de recepción de trabajos de fecha 24 de mayo de 2018, emitida por Inconac y suscrita por doña Mackarena Maturana Marisio respecto del departamento 804 (folio 235).

lll) Copia de factura electrónica N° 681, emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 22 de diciembre de 2017 (folio 235).

mmm) Memo 024/2018 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 11 de enero de 2018 (folio 236).

nnn) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 1104 de fecha 2 de enero de 2018 (folio 236).

ooo) Acta de recepción de trabajos de fecha 8 de agosto de 2017, emitida por Inconac y suscrita por don José Rivera respecto del departamento 1104 (folio 236).

ppp) Copia de factura electrónica N° 697, emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 12 de enero de 2018 (folio 236).

qqq) Memo 184/2018 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 6 de abril de 2018 (folio 237).

rrr) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 1003 de fecha 14 de marzo de 2018 (folio 237).

sss) Acta de recepción de trabajos de fecha 1 de marzo de 2018, emitida por Inconac y suscrita por don Angelo Guajardo respecto del departamento 1003 (folio 237).

ttt) Copia de factura electrónica N° 746, emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 6 de marzo de 2018 (folio 237).



«RIT»

Foja: 1

uuu) Memo 182/2018 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 26 de marzo de 2018 (folio 238).

vvv) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 1204 de fecha 14 de marzo de 2018 (folio 238).

www) Acta de recepción de trabajos de fecha 1 de marzo de 2018, emitida por Inconac y suscrita por don Felipe Beddings Molina respecto del departamento 1204 (folio 238).

xxx) Copia de factura electrónica N° 746, emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 6 de marzo de 2018 (folio 238).

yyy) Memo 383/2018 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 30 de julio de 2018 (folio 239).

zzz) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 1202 de fecha 21 de junio de 2018 (folio 239).

aaaa) Acta de recepción de trabajos de fecha 1 de junio de 2018, emitida por Inconac y suscrita por don Abraham Villa Alarcón respecto del departamento 1202 (folio 239).

bbbb) Acta de recepción de trabajos de fecha 1 de junio de 2018, emitida por Inconac y suscrita por don Abraham Villa Alarcón respecto del departamento 1202 (folio 239).

cccc) Acta de recepción de trabajos de fecha 22 de octubre de 2018, emitida por Inconac y suscrita por don Abraham Villa Alarcón respecto del departamento 1202 (folio 239).

dddd) Copia de factura electrónica N° 890, emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 11 de junio de 2018 (folio 239).

eeee) Memo 434/2017 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 21 de diciembre de 2017 (folio 240).

ffff) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 1404 de fecha 18 de diciembre de 2017 (folio 240).

gggg) Acta de recepción de trabajos de fecha 24 de noviembre de 2017, emitida por Inconac y suscrita por don Claudio Muñoz respecto del departamento 1404 (folio 240).

hhhh) Acta de recepción de trabajos de fecha 12 de febrero de 2018, emitida por Inconac y suscrita por don Claudio Muñoz respecto del departamento 1404 (folio 240).

iiii) Copia de factura electrónica N° 656, emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 14 de diciembre de 2017 (folio 240).

jjjj) Memo 211/2018 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 12 de abril de 2018 (folio 241).



«RIT»

Foja: 1

kkkk) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 1402 de fecha 05 de abril de 2018 (folio 241).

llll) Acta de recepción de trabajos de fecha 28 de marzo de 2018, emitida por Inconac y suscrita por don Angelo Guajardo respecto del departamento 1402 (folio 241).

mmmm) Memo 212/2018 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 12 de abril de 2018 (folio 242).

nnnn) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 1502 de fecha 05 de abril de 2018 (folio 242).

oooo) Acta de recepción de trabajos de fecha 8 de agosto de 2017, emitida por Inconac y suscrita por don Rodrigo Sandoval respecto del departamento 1502 (folio 242).

pppp) Acta de recepción de trabajos de fecha 27 de marzo de 2018, emitida por Inconac y suscrita por don Rodrigo Sandoval respecto del departamento 1502 (folio 242).

qqqq) Copia de factura electrónica N° 780, emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 29 de marzo de 2018 (folio 242).

rrrr) Memo 425/2017 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 18 de diciembre de 2017 (folio 243).

ssss) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 1703 de fecha 11 de diciembre de 2017 (folio 243).

tttt) Memo 177/2018 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 26 de marzo de 2018 (folio 243).

uuuu) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 1703 de fecha 14 de diciembre de 2017 (folio 243).

vvvv) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 1703 de fecha 3 de julio de 2018 (folio 243).

wwww) Acta de recepción de trabajos de fecha 27 de junio de 2017, emitida por Inconac y suscrita por doña Johana Fernández respecto del departamento 1703 (folio 243).

xxxx) Acta de recepción de trabajos de fecha 23 de enero de 2018, emitida por Inconac y suscrita por don Domingo Abudoj Rivas respecto del departamento 1703 (folio 243).

yyyy) Acta de recepción de trabajos de fecha 31 de enero de 2018, emitida por Inconac y suscrita por don Domingo Abudoj Rivas respecto del departamento 1703 (folio 243).

zzzz) Copia de factura electrónica N° 713 emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 26 de enero de 2018 (folio 243).



«RIT»

Foja: 1

aaaaa) Copia de factura electrónica N° 746 emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 6 de marzo de 2018 (folio 243).

bbbbbb) Memo 176/2018 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 26 de marzo de 2018 (folio 244).

ccccc) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 1802 de fecha 14 de diciembre de 2017 (folio 244).

dddddd) Memo 370/2018 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 24 de julio de 2018 (folio 244).

eeeee) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 1802 de fecha 13 de julio de 2018 (folio 244).

fffff) Acta de recepción de trabajos de fecha 17 de noviembre de 2018, emitida por Inconac y suscrita por don Angelo Guajardo Muñoz respecto del departamento 704 (folio 232).

gggggg) Copia de factura electrónica N° 681, emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 22 de diciembre de 2017 (folio 244).

hhhhh) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 1603 de fecha 14 de diciembre de 2017 (folio 245).

iiiiii) Memo 452/2017 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 21 de diciembre de 2017 (folio 246).

jjjjj) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 1704 de fecha 14 de diciembre de 2017 (folio 246).

kkkkk) Acta de recepción de trabajos de fecha 6 de marzo de 2018, emitida por Inconac y suscrita por doña Patricia Labraña respecto del departamento 1704 (folio 246).

lllll) Segunda acta de recepción de trabajos de fecha 6 de marzo de 2018, emitida por Inconac y suscrita por doña Patricia Labraña respecto del departamento 1704 (folio 246).

mmmmm) Copia de factura electrónica N° 746, emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 6 de marzo de 2018 (folio 246).

nnnnn) Memo 424/2017 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 12 de diciembre de 2017 (folio 247).

ooooo) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 1803 de fecha 4 de diciembre de 2017 (folio 247).

ppppp) Acta de recepción de trabajos de fecha 5 de agosto de 2016, emitida por Inconac y suscrita por doña Andrea Laurie R. respecto del departamento 1803 (folio 247).



«RIT»

Foja: 1

qqqqq) Acta de recepción de trabajos de fecha 25 de noviembre de 2016, emitida por Inconac y suscrita por doña Andrea Laurie R. y don Hugo Silva Espinoza respecto del departamento 1803 (folio 247).

rrrrr) Acta de recepción de trabajos de fecha 21 de diciembre de 2017, emitida por Inconac y suscrita por don Hugo Silva Espinoza respecto del departamento 1803 (folio 247).

sssss) Copia de factura electrónica N° 681, emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 22 de diciembre de 2017 (folio 247).

ttttt) Memo 428/2017 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 18 de diciembre de 2017 (folio 248).

uuuuu) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 1604 de fecha 4 de diciembre de 2017 (folio 248).

vvvvv) Memo 448/2017 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 21 de diciembre de 2017 (folio 248).

wwwww) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 1604 de fecha 18 de diciembre de 2017 (folio 248).

xxxxx) Memo 179/2018 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 26 de marzo de 2018 (folio 248).

yyyyy) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 1604 de fecha 14 de diciembre de 2017 (folio 248).

zzzzz) Acta de recepción de trabajos de fecha 21 de diciembre de 2017, emitida por Inconac y suscrita respecto del departamento 1604 (folio 248).

aaaaa) Acta de recepción de trabajos de fecha 30 de enero de 2017, emitida por Inconac y suscrita por doña Romanet Salamanca V. respecto del departamento 1604 (folio 248).

bbbbb) Acta de recepción de trabajos de fecha 19 de mayo de 2017, emitida por Inconac y suscrita por doña Romanet Salamanca V. respecto del departamento 1604 (folio 248).

ccccc) Copia de factura electrónica N° 713, emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 26 de enero de 2018 (folio 248).

ddddd) Memo 181/2018 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 6 de abril de 2018 (folio 249).

eeeee) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 1702 de fecha 14 de marzo de 2018 (folio 249).

fffff) Acta de recepción de trabajos de fecha 21 de febrero de 2018, emitida por Inconac y suscrita por don Cristian Fredes Cantillana respecto del departamento 1702 (folio 249).



«RIT»

Foja: 1

gggggg) Copia de factura electrónica N° 732, emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 22 de febrero de 2018 (folio 249).

hhhhh) Memo 454/2017 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 21 de diciembre de 2017 (folio 250).

iiiiii) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 1904 de fecha 14 de diciembre de 2017 (folio 250).

jjjjjj) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 1904 de fecha 21 de junio de 2018 (folio 250).

kkkkkk) Acta de recepción de trabajos de fecha 18 de agosto de 2016, emitida por Inconac y suscrita por doña Mildren Muñoz Gutiérrez respecto del departamento 1904 (folio 250).

llllll) Acta de recepción de trabajos de fecha 28 de agosto de 2018, emitida por Inconac y suscrita por doña Mildren Muñoz Gutiérrez respecto del departamento 1904 (folio 250).

mmmmmm) Acta de recepción de trabajos de fecha 6 de septiembre de 2018, emitida por Inconac y suscrita por doña Mildren Muñoz Gutiérrez respecto del departamento 1904 (folio 250).

nnnnnn) Copia de factura electrónica N° 988, emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 29 de agosto de 2018 (folio 250).

oooooo) Memo 449/2017 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 21 de diciembre de 2017 (folio 251).

pppppp) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 1503 de fecha 14 de diciembre de 2017 (folio 251).

qqqqqq) Memo 210/2018 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 12 de abril de 2018 (folio 251).

rrrrrr) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 1503 de fecha 05 de abril de 2018 (folio 251).

ssssss) Acta de recepción de trabajos de fecha 28 de marzo de 2018, emitida por Inconac y suscrita por doña Angélica Herrera Gacitúa respecto del departamento 1503 (folio 251).

tttttt) Acta de recepción de trabajos de fecha 28 de marzo de 2018, emitida por Inconac respecto del departamento 1503 (folio 251).

uuuuuu) Acta de recepción de trabajos de fecha 27 de agosto de 2018, emitida por Inconac y suscrita por doña Angélica Herrera Gacitúa respecto del departamento 1503 (folio 251).

vvvvvv) Copia de factura electrónica N° 780, emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 29 de marzo de 2018 (folio 251).



«RIT»

Foja: 1

wwwwww) Memo 019/2018 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 10 de enero de 2018 (folio 252).

xxxxxxx) Memo 180/2018 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 26 de marzo de 2018 (folio 252).

yyyyyyy) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 1602 de fecha 14 de diciembre de 2018 (folio 252).

zzzzzz) Acta de recepción de trabajos de fecha 29 de noviembre de 2017, emitida por Inconac y suscrita por don Angelo Guajardo Muñoz respecto del departamento 1602 (folio 252).

aaaaaaa) Copia de factura electrónica N° 656, emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 14 de diciembre de 2017 (folio 252).

bbbbbbb) Memo 450/2017 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 21 de diciembre de 2017 (folio 253).

ccccccc) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 1504 de fecha 14 de diciembre de 2017 (folio 253).

ddddddd) Memo 272/2018 dirigido por Postventa a Renta Nacional de fecha 11 de mayo de 2018 (folio 253).

eeeeeee) Detalle de Trabajos de INCOSA en el Departamento 1504 de fecha 12 de diciembre de 2017 (folio 253).

ffffff) Acta de recepción de trabajos de fecha 21 de diciembre de 2017, emitida por Inconac y suscrita por doña Carol Stephanie Jarpa Valdebenito respecto del departamento 1504 (folio 253).

ggggggg) Acta de recepción de trabajos de fecha 4 de agosto de 2017, emitida por Inconac y suscrita por don Claudio Sanhueza Inostroza respecto del departamento 1504 (folio 253).

hhhhhhh) Acta de recepción de trabajos de fecha 17 de abril de 2018, emitida por Inconac y suscrita por doña Carol Stephanie Jarpa Valdebenito respecto del departamento 1504 (folio 253).

iiiiiii) Acta de recepción de trabajos de fecha 25 de abril de 2018, emitida por Inconac y suscrita por doña Carol Stephanie Jarpa Valdebenito respecto del departamento 1504 (folio 253).

jjjjjjj) Copia de factura electrónica N° 164, emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 13 de abril de 2018 (folio 253).

kkkkkkk) Copia de cheque suscrito por Renta Nacional Vida S.A., Serie 956112-8582411, nominativo a favor de Vidriería Vimalum Ltda (folio 253).

lllllll) Copia de factura electrónica N° 681, emitida por Comercial y Servicios ESOV Roberto Alejandro Opazo Vergara E.I.R.L. con fecha 22 de diciembre de 2017 (folio 253).



«RIT»

Foja: 1

mmmmmm)Copia autorizada del Permiso de Obra Nueva N° 13 de fecha 14.02.2012 extendido por la Dirección de Obras de Chiguayante para la edificación del Proyecto Las Palmas de Chiguayante (folio 254).

nnnnnn) Copia autorizada del Certificado N° 2640 de Complementación del Permiso de Modificación de Obra N° 122, extendido por la Dirección de Obras de Chiguayante, para la edificación del Proyecto Las Palmas de Chiguayante (folio 254).

ooooooo) Copia autorizada del Permiso de Modificación de Obra N° 122 de fecha 05 de agosto de 2013 extendido por la Dirección de Obras de Chiguayante, para la edificación del Proyecto Las Palmas de Chiguayante (folio 254).

ppppppp) Copia autorizada del Certificado N° 2 del Dirección de Obras Municipales de Chiguayante de fecha 28.01.2015 que declara acogido el Proyecto Las Palmas de Chiguayante al Régimen de Copropiedad Inmobiliaria (folio 254).

qqqqqqq) Copia autorizada del Certificado de Recepción Definitiva Parcial N° 119 de fecha 05 de agosto de 2013, entregado por la Dirección de Obras de Chiguayante, en relación a la superficie destinada a comercio (supermercado) del Proyecto Las Palmas de Chiguayante (folio 254).

rrrrrrr)Copia autorizada del Certificado de Recepción Definitiva Parcial N° 02 de fecha 06 de enero 2015, entregado por la Dirección de Obras de Chiguayante, en relación a la superficie destinada a Torre A del Proyecto Las Palmas de Chiguayante (folio 254).

sssssss) Copia autorizada de Contrato General de Construcción Suma Alzada entre Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A. y Constructora Fundart Limitada de fecha 01 de junio 2012 (folio 254).

ttttttt) Copia autorizada de Especificaciones Técnicas Generales del Proyecto de Arquitectura Conjunto de Edificios Chiguayante del mes de Junio del 2013 (folio 254).

uuuuuuu) Copia autorizada de Nómina de Subcontratistas de Obra Conjunto Las Palmas de Chiguayante, de fecha 13 de diciembre de 2018 (folio 255).

vvvvvvv) Copia autorizada de Manual del Propietario: uso y mantención del propietario parte 1 (folio 255).

wwwwwww) Copia autorizada de Manual del Propietario: uso y mantención del propietario parte 2 (folio 255).

xxxxxxx) Copia autorizada de Plano Ley de Copropiedad Inmobiliaria presentado al DOM de Chiguayante, en carpeta del Proyecto (folio 255).

yyyyyyy) Copia autorizada de Plano N° 7 del Proyecto Las Palmas de Chiguayante Corte de Elevación Torre A, vista norte, presentado al Dirección de Obras Municipales de Chiguayante en carpeta del proyecto (folio 255).

zzzzzzz) Copia autorizada de Informe Favorable Modificación de Proyecto Las Palmas de Chiguayante del Revisor independiente don Aldo Crisosto Necco de fecha 19 de junio de 2013 (folio 255).



«RIT»

Foja: 1

aaaaaaa) Copia autorizada de Informe de Revisión Estructural N° 1894-053-2011 de fecha 22 de julio de 2011, respecto al Proyecto Conjunto Habitacional Chiguayante (folio 255).

bbbbbbbbb) Copia autorizada de Certificado de empresa Vidrios y Aluminios DIGOSA al instalador Jorge Arévalo Roco de fecha 20 de febrero de 2014 respecto de la calidad de los perfiles de aluminio y cristal utilizado en Proyecto Las Palmas para perfiles de aluminio AL 25, Al 32 y Al 42 (folio 255).

cccccccc) Copia autorizada de ensayos de hermeticidad, estanquidad y resistencias de ventanas de INDALUM conforme a Norma Chilena de fecha 27 de marzo de 2019 (folio 255).

dddddddd) Copia autorizada de recomendaciones de uso y mantención de ventanas de aluminio, de don Jorge Arévalo Rocco, instalador de ventanas, Proyecto Las Palmas de Chiguayante, de fecha 27 de noviembre de 2014.

III. Testimonial:

a) Con fecha 2 de abril de 2019 (folio 92) la demandada produjo prueba testimonial consistente en las declaraciones de los testigos don Angelo Esteban Guajardo Muñoz y doña Ingrid Marianet Suazo Muñoz, quienes previamente juramentados, legalmente interrogados, y dando razón de sus dichos, expusieron:

El primero, que lleva prestando servicios de postventa a Inconac desde octubre de 2017, y que hasta la fecha, en las solicitudes por propietario se han realizado su respectiva visita y si correspondiera se han realizado los trabajos. Agrega que han reclamado varios propietarios y que a él le tocó visitar unos 30 a 35 departamentos de los cuales unos 25 presentaban fallas. Así, explica que vio por ejemplo sellos de la tina cortados; que con la lluvia y el viento el agua saltaba hacia el riel superior de la ventana lo que producía que se mojara o humedeciera el antepecho.

Precisa que dentro del proceso de postventa es administrativo y que su función es gestionar tanto las visitas para la asistencia a los requerimientos que observaran los propietarios; que es técnico electromecánico de centro de formación técnica; que se ha desempeñado en tal función desde octubre de 2017 hasta la fecha.

Explica el protocolo el servicio de postventa y eventualmente las reparaciones que requiera un departamento señalando que se recibe la solicitud mediante un correo para que quede un registro, lo que ve directamente él; que se coordina fecha y hora, según disponibilidad del propietario; luego se genera una orden de inspección, se realiza la inspección en el departamento; que luego se ve si está o no dentro de la garantía, después de generar carta de rechazo o una orden de trabajo que la hace él; que para realizar la determinación de procedencia o el rechazo del reclamo, primero se ve con el supervisor de la constructora y según las garantías que se instruyen y que vienen en el manual del propietario, se procede a rechazar o generar la orden de trabajo.

Refiere que la plataforma de plan OK consiste en reunir todos los antecedentes de cada departamento desde su acta de entrega hasta las órdenes de inspección órdenes



«RIT»

Foja: 1

de trabajo y también cuando se cierra una orden de trabajo; que es el historial de cada departamento, enfoque se refiere a los requerimientos o reclamo de los propietarios.

Relata que entregó los trabajos terminados en el departamento de la torre A del edificio Las Palmas por filtración de ventanas por agua lluvia y que los propietarios firmaban un acta de conformidad con los trabajos; que en alrededor de 45 departamentos de la fachada norte de la Torre A del edificio las Palmas, se realizaron entrega de trabajos por filtración de ventanas, y que no todos se recibieron conforme.

Alude que no se hicieron requerimientos de trabajo ni se entregó trabajos de filtración de ventana en la cara sur del edificio A de Las Palmas; que en el departamento 205 de la cara sur del edificio se realizó una nivelación de gárgolas que dan a las Jardineras del departamento, reparaciones que no tuvieron alguna relación con filtración de aguas lluvias por ventana.

Expresa que en los departamentos que hicieron requerimiento postventa por filtración de ventana se realizó cambio de pisos flotantes, pintura en muros, limpieza o cambio de alfombra en algunos departamentos.

Explica que los reclamos más comunes de los 30 a 35 departamentos que reclamaron eran que el agua que saltaba del perfil de la ventana hacia adentro, y que más que filtración de agua lluvia era agua que saltaba por el viento, desde los perfiles de las ventanas y que mojaban las alfombras.

Precisa que en invierno se producían con mayor frecuencia los requerimientos.

Explica que las salpicaduras de agua desde los perfiles afectan los pisos flotantes porque deben tener agua debajo o sobre él, y que las alfombras no se cambiaron por el agua, sino por las manchas de algún maestro.

Indica que él revisaba los correos con reclamos por filtración de aguas lluvias, y que en ellos algunos propietarios adjuntaban videos y fotografías que daban cuenta del agua que había ingresado a su departamento por las ventanas y muros y en los que vio que el agua que salpicaba por los perfiles hacia el interior, como también agua acumulada sobre el piso flotante del interior de los departamentos.

Afirma saber que el copropietario del departamento 505 es Marcelo Jara, pero señala que nunca ingresó tal departamento. Agrega que Marcelo Jara no efectuó requerimiento por humedad en su departamento durante el período en que se ha desempeñado en postventa; también que no recuerda quién es el copropietario del departamento 801, ni haber ingresado a él ni algún requerimiento por humedad en tal departamento; que sabe quién es el propietario del departamento 1201, pero que ignora su nombre, agregando que lo más probable es que haya estado arrendado, e hizo un requerimiento por un medidor de agua.

Afirma que en algunos departamentos, entre 8 y 10 departamentos se hizo retiro de la plancha de polillip, las que fueron retiradas por humedad y que no se podría reparar sobre esa misma humedad que ingresaba por las ventanas; que se hicieron



«RIT»

Foja: 1

requerimientos en relación al ingreso de agua lluvia por los ventanales de los balcones, respecto a varios departamento del lado norte.

Señala desconocer si los balcones de los departamentos, presentan algún defecto que favorezca el ingreso de agua lluvia al interior de los departamentos; como también si se le efectuó impermeabilización en muros exteriores de los departamentos del edificio.

Expresa que a raíz de las intervenciones que se realizaron en los departamentos que efectuaron requerimientos, el año 2018, recibió sólo algunos requerimientos que fueron como departamentos que se repetían, y que en dichas intervenciones se reselló los marcos de las ventanas desde fines de 2017 hasta parte de 2018.

Finalmente indica que ignora si se encargó alguna persona en especial para que analizara el tema de las filtraciones de las ventanas, pues se gestionó antes que él llegara, como también la persona que gestión tal asunto.

La segunda de los testigos, declara que el edificio fue recepcionado en enero de 2015, y que ese proyecto gestionado a través de Inconac como gestor inmobiliario, cumplió con la normativa. Agrega que ella trabajó en la empresa que los construyó, Fundart Ltda., pues pertenecía a la oficina técnica, donde le correspondía mediciones, presupuestos, informes de avances de obras y programación; que la empresa en la cual trabajaba se le asignó el proyecto por licitación, siendo por ella que todos los antecedentes aprobados por los profesionales competentes, fueron revisados en obra y que particularmente a ella, se hizo cargo de lo indicado anteriormente.

Aclara que todo el proyecto fue desarrollado con la normativa vigente de aquellos años, siendo prueba de ello la aprobación del permiso de edificación entregado por la municipalidad, pues si no se hubiera cumplido la normativa vigente chilena, la Dirección de Obras Municipales, no hubiera entregado permiso para construir; que según la ordenanza general de urbanismo y construcciones existe un listado de documentos, proyectos y normativa a adjuntar en cada uno de los proyectos que se ingresan en los municipios correspondientes, ingresando la carpeta para este efecto, generalmente, el arquitecto del proyecto, en la cual se suma proyecto de estructuras, mecánica de suelo, y otros, documentación que por lo demás llega aprobada para que ella trabaje.

Señala que existen dos tipos de revisores: Independiente de arquitectura e Independiente de estructuras. Refiere que el revisor independiente de arquitectura revisa deslindes, anchos, alturas, además de cumplimiento de normativa vigente, además de ordenanzas y ley; que el no uso de revisor independiente de arquitectura, genera que la municipalidad, a través del departamento de obras, realice la revisión anteriormente descrita, por lo cual, todo proyecto tiene revisión; que el revisor de arquitectura, actúa antes del ingreso de un proyecto, durante y en la etapa de recepción final del mismo y respecto del revisor independiente de estructura, actúa antes del ingreso del proyecto, durante la etapa y durante la recepción final del mismo, revisando el cumplimiento de la normativa vigente.



«RIT»

Foja: 1

Señala que el proyecto Las Palmas cuenta con revisor Independiente de estructuras y de arquitectura.

Indica que Inconac fue la empresa que entregó el proyecto a Constructora Fundart para la ejecución; que es constructora civil, desde 1997, y su experiencia se basa en la empresa privada; que además, genera presupuestos oficiales, para empresas particulares; que ha desarrollado presupuestos oficiales para el MOP, a través de oficinas de arquitectura y adicionalmente desarrolla clases en Duoc UC; que participó en su calidad de oficina técnica del proyecto Las Palmas de Chiguayante desde julio 2012 a febrero de 2015.

Afirma que la empresa Inmobiliaria y comercial S.A. no es la razón social de la empresa de nombre Inconac, y que el dueño del edificio Las Palmas de Chiguayante, según los planos, es Renta Nacional; que la empresa constructora del edificio Las Palmas de Chiguayante fue inmobiliaria constructora Fundart Ltda.

Expresa que existe una empresa que lleva el servicio postventa y otra que lo ejecuta. Que la primera es Inconac y la segunda es inmobiliaria y Comercial S. A., entre otras, debido a que existen otras empresas que han participado en los servicios de postventa.

Indica que empezó a prestar servicios para la empresa Inmobiliaria y comercial S. A. en abril de 2018, y que con anterioridad a esa fecha prestó siempre servicios, bajo subordinación y dependencia para la empresa Fundart.

Afirma que la existencia de fallas y defectos son evaluados por el departamento de postventa, siendo ellos quienes instrucionan en inspeccionar, presupuestar y ejecutar cualquier detalle, observación o daño indicado por algún propietario; que sin embargo, desde su lugar, tanto en la empresa anterior como en la actual, se han desarrollado trabajo de postventa en las Palmas de forma permanente, atendiendo los requerimientos de los propietarios; que toda esa información es canalizada a través de un sistema computación al denominado Plano OK, al cual la inmobiliaria y comercial tiene acceso a través suyo.

Expone tener conocimiento los presupuestos y costos que se han invertido en las reparaciones realizadas en los departamentos de la torre A del proyecto Las Palmas, debido a que es la persona que desarrolla dichos presupuestos, señala que la suma de los presupuestos aprobados y ejecutados suman alrededor de 60 millones de pesos, a la fecha.

Alude que Inmobiliaria y Comercial S.A. desarrolló los primeros trabajos de postventas, en ventana, de modo a prueba, en algunos departamentos, octubre y noviembre de 2017 y que posteriormente el departamento de postventa decidió resolver dichos trabajos a través de otra empresa, cuyo nombre desconoce.

Afirma que los presupuestos de reparación y trabajos, incluyeron reparaciones de interiores eventualmente afectados en los departamentos, y que a consecuencia de las ventanas, Inmobiliaria y Comercial desarrolla los trabajos interiores como- cambio de



«RIT»

Foja: 1

piso flotantes y alfombras, sumado a pinturas entre otras, por un monto cercano a los 35 millones aproximadamente, que estén incluidos en los 60 millones mencionados anteriormente.

Expresa que no se realizaron requerimientos de los departamentos ubicados en la cara sur de la torre A de Las Palmas de Chiguayante dentro de los trabajos y presupuestos de postventa realizados con motivo de la filtración de aguas lluvia por ventanas.

Señala que hubo requerimientos por motivos distintos a la filtración de agua por ventanas en departamentos ubicados en cara sur de la torre A, siendo el motivo por evacuación regular- de despiches en terraza, mantención de las mismas, lo cual generó aumento del nivel de agua en las terrazas que ingresó al interior del departamento, cuestión que fue solucionada mediante cambio de ubicación de despiche, refiriéndose precisamente al departamento 205.

Asegura que el año 2018 no hubo solicitud de postventa por concepto de filtración en ventanas, sino que se desarrollaron intervenciones en departamentos producto de filtraciones pasadas, por lo que la suma de departamentos intervenido por trabajos menores, son entre 4 a 5 al año.

Hace presente que deberían ser cerca de 12 a 15 requerimientos por filtraciones de aguas lluvias que le fueron informados, información real a través de Plano OK y que se refieren a 12 a 15 departamentos.

Indica que el plan OK el único sistema real en la cual se informa cada una de las observaciones que han tenido las propietarias, añadiendo que por ello es imprescindible rescatar esta información para indicar los departamentos realmente informados a postventa a través de las ventanas; que es un sistema interno de Postventa, cuyos cuadros son llenados por personal del departamento de post venta.

Agrega que no tiene acceso a leer los correos electrónicos enviados por los propietarios el personal del departamento de postventa, pero que a través del departamento de postventa es informada, mediante correo de Angelo Guajardo, siendo instrucionada para inspección y si procede, para presupuesto y posterior ejecución; que actualmente el Sr. Jonathan Cárdenas no forma parte del departamento de postventa del Edificio Las Palmas, pues trabajó hasta agosto de 2017, aproximadamente.

Declara que en alguno de los departamentos de los demandantes debieron abrirse los muros por presentar éstos nidos de hormigón, y que hubo existencia de junta fría, que eventualmente pudo haber provocado humedad interior, siendo ésta la razón en algunos casos por la que se abrieron los muros, y en otros, la susceptibilidad del propietario, en la cual el servicio de post venta igualmente los atendió.

Señala que en atención a los departamentos con existencia de humedad, efectivamente se hizo cambio de panellip; que los muros exteriores del edificio Las Palmas fueron impermeabilizados, en el proceso de ejecución del proyecto, antes de la colocación de la pintura base final, por lo cual se ratifica lo indicado.



«RIT»

Foja: 1

Afirma que los cambios de piso flotante y de alfombras se dieron al ingreso de agua lluvia la interior de los departamentos.

Reitera que los requerimientos por filtración de agua lluvia por las ventanas se produjeron en época invernal, señalando empero que sólo en los días determinados, no siempre, sólo aquellos días en los cuales hubo rachas de viento diferentes a temporales normales, requerimientos que según tiene conocimiento se produjeron en los años 2016 y 2017, no habiendo requerimiento en el año 2018.

Finalmente aclara que no es miembro de departamento postventa, sino parte de una empresa contratista que ejecuta los trabajos del servicio postventa; que a su empresa no se le han entregado trabajos adicionales por concepto de ventanas al día de hoy, agregando que aún ello está en desarrollo, debido a que le han solicitado presupuesto de obras civiles por concepto de modificación de ventanas, siendo postventa el que se lo ha solicitado.

b) Con fecha 3 de abril de 2019 (folio 104) la demandada rindió prueba testimonial consistente en las declaraciones de los testigos don Gabriel Rodolfo Saravia Bravo y de don Álvaro Leandro Martínez Torres, quienes previamente juramentados, legalmente interrogados, y dando razón de sus dichos expusieron:

El primero, que el inmueble ubicado en la comuna de Chiguayante, denominado Edificio Las Palmas cumplió con las normas técnicas en la construcción de los inmuebles de los demandantes, lo que sabe porque cuenta con permiso de edificación otorgado por la dirección de obras de la municipalidad de Chiguayante y recepción también de la misma, añadiendo que está todo construido de acuerdo a los proyectos de las distintas especialidades. Aclara que de ello está enterado porque él prestaba servicios como el Inspector Técnico de Obras que ha había en esa época, entre el año 2013 y el 2015, y que se recepcionó en enero de 2015.

Aclara que al hacer mención a que se cumplió la normativa, se refiere a la Ley general de urbanismo y construcción y además, especificaciones técnicas del proyecto; que al señalar que el proyecto fue construido de acuerdo a los proyectos de las distintas especialidades, se refiere a instalaciones sanitarias, agua potable, aguas lluvias, electricidad, estructuras y arquitectura.

Alude que era asistente del Inspector Técnico de Obra que había en ese minuto y que su labor era revisar los avances tanto físicos como financieros de la obra y emitir informe de dichos avances.

Refiere que hubo un revisor de estructura en el proyecto edificio las palmas de Chiguayante, que se llama Carlos Perreta y otro por arquitectura que era Aldo Crisosto. Precisa que revisan los proyectos EETT (especificaciones técnicas) y emiten un informe favorable que se adjunta al expediente para la recepción, revisión que se realiza antes y durante el proyecto, y que después emiten el informe referido.

Indica que él trabajaba para inmobiliaria y constructora nacional desde el año 2013 al 2015 como asistente del Inspector Técnico de Obra, hasta el día de hoy.



«RIT»

Foja: 1

Señala que directamente no le correspondió revisar y ni visar la documentación legal y técnica que daría cuenta del cumplimiento de la normativa a la que se ha referido; ya que los proyectos vienen desarrollados de acuerdo a la normativa.

Afirma que el cumplimiento de toda la normativa técnica y legal, asegura que un proyecto habitacional esté exento de vicios o defectos constructivos.

Expresa que hubo reparación parcial de fallas y defectos de construcción en el edificio Las Palmas de Chiguayante, principalmente en las ventanas que acusaban filtración de agua lluvia, para el lado norte del edificio, las que ingresaban cuando había temporales muy fuertes con viento. Explica que ingresaba el agua por los despiches y se devolvía por esos despiches hacia dentro.

Aclara que no forma parte del departamento de postventa y que se enteró de las reparaciones porque la empresa que las ejecuta confecciona un presupuesto, el cual es revisado por la inspección técnica para ver si procede o no, siendo una visación que si no la ve el Inspector Técnico, la hace él.

Refiere que los montos involucrados para realizar estas reparaciones son alrededor de 60 millones y que por las filtraciones de las ventanas, se repararon estas mismas, para lo cual se contrató una empresa externa que reparó las ventanas; que se cambiaron los sellos y se instalaron otros elementos para evitar el ingreso de agua.

Indica que entre 30 y 35 millones que están dentro de los 60 millones, corresponden a reparaciones o trabajos interiores de los departamentos afectados, y que fueron para cambio de piso flotantes, alfombras, pintura, entre otros; que no recuerda si hubo presupuestos de postventa por motivo de filtración de aguas lluvia por ventanas, relativa a los departamentos de la cara sur del edificio las Palmas; que hubo uno, pero no de ventana, era el departamento 205 que tenía los despiches de la terraja un poco altos, por lo que ingresaba agua, situación subsanada en su minuto.

Alude que las últimas reparaciones realizadas en los departamentos de la Torre A del edificio Las Palmas de Chiguayante por la filtración de agua lluvia por ventana fueron durante el 2018, pero que no recuerdo fecha exacta.

Expresa que fue don Jorge Arévalo la persona encargada de diseñar e instalar las ventanas en el edificio las Palmas de Chiguayante, cuya confección e instalación se hizo conforme a diseño establecido en las especificaciones técnicas.

Precisa que las ventanas que se instalaron en el lado norte son las mismas que se instalaron en el lado sur del edificio, mismo diseño y misma fabricación e instalación.

Señala que no tiene conocimiento si para la elección del tipo de ventana, diseño y marco de estas, se tomó en consideración las condiciones climáticas de la comuna en la cual se encontraba emplazado el inmueble en el cual se construyó el edificio las palmas debido a que es materia de otros profesionales.

Refiere no haber tenido acceso a correos electrónicos, enviados por los propietarios ni tampoco a fotografías y videos tomados y grabados por propietarios de departamentos del edificio relativos a defectos constructivos del edificio, pues eso lo ve



«RIT»

Foja: 1

postventa; que ha tenido conocimiento de requerimientos comunes, referidos a filtración por ventanas.

Expone que visitó los departamentos 1604 y el 1803 a fin de constatar más que nada, la filtración por ventanas.

Alude que no comentó a los propietarios que las ventanas que debían haberse instalado en los departamentos del edificio, son las de aluminio a AL 25 reforzado.

Afirma que las filtraciones de aguas lluvias por las ventanas son las que provocaron daños en el piso flotante y alfombras y pintura de los departamentos; que sin embargo no recuerda en cuántos departamentos se produjeron esas filtraciones por agua lluvia.

Precisa que las filtraciones de aguas lluvia produjeron los daños entre los años 2016 y 2017.

Indica que se contactó una empresa externa para que se hiciera cargo del problema de las filtraciones de las ventanas y las reparara, que era vía empresa especialista en ventanas, cuyo nombre no recuerda y que se realizó a fines de 2017.

Estima que el departamento de postventa de la inmobiliaria no estuvo en condiciones de dar solución al problema de las ventanas, pues por ello contrató una empresa externa y especialista en ventanas.

Señala que se abrieron dos o tres muros de departamentos del edificio para reparar nidos de hormigón que producían el ingreso de humedad de los departamentos y ver el origen de la filtración; que ignora si se cambiaron paneles de panelgyp de algunos departamentos a raíz del ingreso de humedad al interior de los mismos; que no tiene conocimiento de otro problema distinto al de los despiches en un departamento y de los balcones, existe algún otro defecto en estos que pueda influir en el ingreso de humedad o agua lluvia al interior de los departamentos.

Finalmente alega desconocer si el problema de filtración de agua lluvia por las ventanas, está totalmente solucionado al día de hoy; que se le ofreció a dos personas la modificación o cambio de ventanas del edificio, lo que recuerda porque vio el presupuesto, respecto del cambio de ventanas, pero que no lo aceptaron; eran los departamentos 1604 y 1803 y que sobre el resto, no lo sabe.

El segundo de los testigos, expone que sí se cumplió con la normativa vigente, en la construcción del Edificio Las Palmas de Chiguayante, como son contar con los permisos de edificación aprobados y recepción definitiva otorgada. Señala que para obtener permitido de edificación se debe contar con un proyecto revisado por revisores independientes, tanto de arquitectura como de estructura y además este proyecto ser revisado por los profesionales a fines de la dirección de obras municipales.

Aclara que al indicar que se cumplió con la normativa, se refiere a lo ya señalado.



«RIT»

Foja: 1

Indica que como Inspector Técnico de Obra estaba a cargo principalmente del control del centro de costos a través de estados de pago mensuales y del control de los plazos de la programación, tramitaciones con estamentos a fines.

Hace presente que Aldo Crisóstomo realizó la revisión independiente en arquitectura y en cálculo el Sr. Perretta respecto del edificio torre A edificio Las Palmas, quienes intervinieron en el anteproyecto.

Declara que le correspondió visar la documentación que daría cuenta del cumplimiento de la normativa legal y técnica del proyecto de edificio las Palmas de Chiguayante, ya que no es responsabilidad suya revisar para generar algún tipo de cambio en dicha documentación.

Afirma que el cumplimiento de la normativa legal y técnica que habría cumplido el proyecto edificio las palmas de Chiguayante, asegura que tanto el edificio como los departamentos estarían exentos de vicios o defectos de la construcción.

Manifiesta que efectivamente las fallas o vicios manifestados por la comunidad fueron atendidos oportunamente por el departamento de postventa de la empresa Inconac, no así necesariamente, por la empresa demandada. Precisa que las fallas puntuales fueron un par de filtraciones a través de las ventanas expuestas al lado norte del edificio, donde se vio expuesto a condiciones climáticas extremas, como lluvia en excesiva y ráfagas de viento de hasta 120 kilómetros por hora. Indica que ello fue en el año 2016 y 2017, ya que el edificio, siendo entregado en enero de 2015, el año 2015 ni el año 2018 no hubo ningún reclamo.

Señala que ignora cuántos departamentos fueron, por no trabajar en postventa; que lo que sí sabe es que se atendió cada requerimiento, los que fueron del orden de 30 departamentos, y que sí fueron atendidos todos sus requerimientos, y lo sabe ya que una vez generada la orden de inspección, si el reclamo aplica, se debe generar una orden de trabajo, para lo cual la constructora debe confeccionaron presupuesto el cual pasa por su revisión.

Alude que las reparaciones de obra civil como cambios de piso flotantes, cambios de alfombras, tabiques humedecidos, etc., lo realiza la constructora a través del departamento de postventa; que la mejora en ventanas fue realizada por una empresa externa especialista en ventanas de aluminio. Refiriéndose a costos en reparaciones interiores antes mencionadas, indica que se invirtió o se gastó alrededor de los 35 millones de pesos y en la reparación de ventanas, alrededor de 25 millones, lo que da 60 millones de pesos.

Indica que no recibieron requerimientos por filtración de ventanas de los departamentos ubicados en la cara sur del edificio torre A del edificio Las Palmas, y que solo hubo un caso puntual de un departamento que acusó tener problemas con humedad, pero que no fue por ventana ni por capilaridad de los muros, sino un despiche del agua que se acumula en la terraza que había quedado más alto que el nivel apropiado, el cual se reparó oportunamente.



«RIT»

Foja: 1

Refiere que la persona encargada de diseñar e instalar las ventaras del edificio Las Palmas de Chiguayante fue el especialista en ventanas y aluminio Jorge Arévalo Rocco; que la confección e instalación de las ventanas fue realizada conforme a las especificaciones técnicas, las que mencionan ocupar aluminio línea AL 25 y se deriva a plano de detalle de ventanas donde se grafica cada modelo de éstas.

Indica que las ventanas que se instalaron en la cara norte son las mismas que se instalaron en la cara sur del edificio, mismo diseño, misma fabricación e instalación.

Asegura desconocer si para la elección del tipo de ventana, diseño, y marco de estas, se tomó en consideración las condiciones climáticas de la comuna en la cual se encontraba emplazado el Inmueble en el cual se construyó el edificio Las Palmas.

Expresa que no ha tenido acceso a correos electrónicos enviados por los propietarios relativos a defectos constructivos en los departamentos, pues esos requerimientos no pasan por su departamento; que no ha manejado fotografías ni videos tomados por propietarios de los departamentos, relativo a defectos constructivos del edificio y departamentos.

Detalla que los requerimientos comunes de los propietarios en relación a las filtraciones de aguas lluvia por las ventanas, las fuertes ráfagas de viento, hacían ingresar el agua acumulada en la cámara inferior de los marcos de ventanas.

Alude que no ha tenido la oportunidad de visitar algún departamento a fin de verificar las condiciones de sus ventanas.

Señala que los daños referidos en el piso flotante, en las alfombras y pintura de departamento fueron provocados por el ingreso de agua lluvia al interior de los departamentos.

Manifiesta que hacerse cargo de las ventanas la idea fue contratar un especialista y que además fuera de la zona, ya que tendría experiencia en este tipo de patologías, pero que no recuerda la fecha en que se contrató.

Estima que el departamento de postventas sí estuvo en condiciones de dar soluciones a los requerimientos.

Indica que fue la constructora Fundart quien realizó el cambio de alfombra y piso flotante, y que el departamento de postventa le perteneció a la constructora tal constructora Fundart hasta el año 2017.

Señala que en primer lugar los supervisores de postventa pertenecen a Inconac, Víctor Díaz y Jonathan Cárdenas, y que el equipo de trabajo que realiza las reparaciones pertenecía a Fundart son variados maestros de distintas especialidades, cuyos nombres no recuerda.

Refiere que no se abrieron muros, sino que se retiró el envoltente térmico "poligyp", que se adhiere a los muros que dan al exterior, para descubrir y detectar la falla, que posteriormente se reparaban.



«RIT»

Foja: 1

Alude que se reemplazaron paneles de panelgyp por motivos de humedad, pero no necesariamente en paredes que colindan con el balcón, que no recuerda sí su ubicación

Señala que como mencionó anteriormente durante el año 2018 no se manifestaron requerimientos por problemas de filtración de agua lluvia y que en lo que va de este año tampoco, por lo que entiende que está solucionado, de no existir reclamos, el problema está solucionado.

Para que diga el testigo si tiene conocimiento que el servicio postventa a solicita presupuesto para la modificación y cambio de ventana de los departamentos del edificio

Afirma que tiene conocimiento que el servicio postventa solicita presupuesto para la modificación y cambio de ventana de los departamentos del edificio; que no recuerda el nombre de la empresa ni la fecha.

Finalmente señala que los presupuestos son recientes y que tuvo oportunidad de ver los presupuestos, porque él los aprobó, pero que no son recientes.

c) Que con fecha 2 de mayo de 2019 (folio 208) la demandada produce prueba testimonial, consistentes en las declaraciones de don Hernán Pablo Mora Diez y don Víctor Manuel Meneses Donoso, quienes previamente juramentados, legalmente examinados, y dando razón de sus dichos, exponen:

El primero, que en su calidad de arquitecto patrocinante señala el proyecto desarrollado contempla y considera todas las normas establecidas tanto en la Ley General de Urbanismo y Construcción, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción y las normas locales a través de lo establecido en el Plano Regulador de la Comuna de Chiguayante para la zona en la cual se emplaza el edificio en cuestión, de lo que da cuenta la aprobación por parte de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Chiguayante del permiso de edificación, su posterior modificación y finalmente la recepción final del edificio. Señala que tanto los permisos de edificación para un edificio mixto y residencial como es en este caso, cuenta con revisores independientes, de acuerdo a los establecido por la Ley, tanto para la revisión de cálculo como arquitectura, a su vez la recepción final cuenta y considera una cantidad de alrededor de 30 documentos y certificados emitidos por las diferentes entidades, reparticiones públicas, servicios, profesionales y técnicos que ratifican y dan cuenta de los cumplimientos normativos exigidos.

Señala que existen varias normas locales que afectan o condicionan el desarrollo del diseño para la zona; que en principio el plan Regulador Comunal que determina en la zona las condiciones urbanísticas a aplicar, en general corresponde a los conceptos de densidad, altura, ocupación de suelo, constructibilidad, etc., es decir las normas urbanísticas. Por otro lado, indica que existen también otras normas como por ejemplo las del MINVU que definen la Región y la Zona determinando las condiciones climáticas en la cual se emplazan, fijando los cumplimientos, de resistencia, térmicos y otros que se deben cumplir.



«RIT»

Foja: 1

Refiere en relación a las normas aplicables respecto de las ventanas, que existen dos normas aplicables, una tiene que ver con la resistencia horizontal de los paramentos verticales (los elementos constructivos correspondientes al cierre de la envolvente, del perímetro exterior, como el cierre de ventanas), de 50 k/nw, y por otro lado la resistencia térmica de los materiales. Precisa que ambos dan cumplimiento, dado que se ha entregado junto con la recepción final el certificado exigido para el caso de la normativa vigente. Alude que la materialidad utilizada y su implementación corresponde a lo exigido en principio por las cánones exigidos en la norma y lo utilizado en la zona por los técnicos e instaladores del ramo.

Señala que en general existe una norma que establece las condiciones de resistencia de los elementos o paramentos verticales y que para el caso, se tomaron las condiciones establecidas en la normativa y los parámetros de la zonificación establecidos por el Minvu, de manera que se establece y definen la solución constructiva. A modo de ejemplo, señala que en la zona se desarrolló un proyecto, específicamente en la comuna de Hualpén el cual cuenta con 7 edificios de 12 y 17 pisos bajo la normativa y supervisión del Minvu a través del subsidio DS4 el cual consideraba la misma solución técnica para el efecto (ventanas), que ésta fue revisada, aprobada y recibida por el Minvu, sin presentar inconveniente alguno a la fecha, esto bajo las mismas condiciones o clasificación de la zonificación establecida por el ente regulador.

Afirma que el proyecto lo desarrolla el arquitecto definiendo en principio lo formal, es decir, las condiciones espaciales, las condiciones normativas urbanísticas y a su vez los recintos que conforman el proyecto; que ello se entrega al Ingeniero Calculista, quien desarrolla el proyecto de cálculo y definiendo aquellos muros o elementos estructurales del edificio. Indica que una vez definido ello las separaciones que no son estructurales se pueden definir con materialidad distinta dando cumplimiento dependiendo de su ubicación a las distintas normas legales (resistencia horizontal, al fuego, acústica, térmica, etc.)

Menciona que el proyecto en principio tiene una categoría o perfil definido para clase media o media emergente definido en ubicación, terminaciones y precio optando al subsidio de "renovación urbana" el cual se obtiene cumpliendo una serie de obligaciones establecidas por el Serviu para el comprador.

Expresa que en lo relativo al desarrollo del proyecto revisó la documentación técnica y legal que le compete, para otros efectos quien revisa y certifica esa son los revisores independientes que la Ley exige.

Indica que los aspectos técnicos que revisó y visó personalmente fueron los planos de arquitectura y las especificaciones técnicas, y que suscribe las solicitudes Municipales.

Alude que las especificaciones técnicas son parte del proyecto y contienen una definición de lo que se consideran como solución a implementar para el caso de las ventanas, la cual puede ser modificada en terreno a proposición del Constructor o bien del Área Técnica que para los efectos así lo estime.



«RIT»

Foja: 1

Afirma que las especificaciones técnicas sobre las ventanas, son desarrolladas por el arquitecto.

Indica que desarrolló el proyecto original del condominio Las Palmas de Chiguayante y éste contemplaba el beneficio de subsidio habitacional; que fue él en su calidad de arquitecto quien modificó el proyecto original del condominio Las Palmas de Chiguayante y que todos los proyectos pueden contener o clasificar para un subsidio dependiendo del comprador que postule.

Menciona que la modificación del proyecto no contemplaba que los adquirentes pudieran postular a un subsidio habitacional.

Aclara que la modificación del proyecto consistió en un proyecto mixto el cual considera comercio y vivienda; que el proyecto se modificó por cuanto se ajustó parte del comercio y se modificó la cantidad de unidades del edificio aumentando su altura y distribución de los estacionamientos.

Alude que el proyecto original contemplaba la existencia de terrazas en los departamentos, por lo que cree, siendo un proyecto del 2011 o 2012.

Expresa que no recuerda si la modificación del proyecto importó la ampliación de los m² de las unidades del edificio, pero que puede haber medicado en menor medida.

Señala que la zona que le corresponde a Chiguayante dentro de la zonificación establecida por el MINVU, es que es por Región, en este caso de misma VIII Región.

Hace presente que las fallas o defectos en la Construcción fueron atendidos por parte del Constructor y/o mandante de manera de solucionar el inconveniente a los propietarios, lo que le consta dado que le solicitaron atender los requerimientos de post venta en el sentido de recibir los reclamos y coordinar desde el punto de vista técnico con la constructora o los distintos subcontratos la correcta ejecución y recepción de los trabajos.

Indica que según recuerda, alrededor de 20 departamentos que presentaron problemas por filtración de ventanas se habrían realizado postventa, y que según recuerda también, el costo del arreglo es de \$55.000.000 a \$60.000.00 aproximado, arreglo que considera tanto la ventana como la reparación interior de muros, pisos, etc.

Menciona que según recuerda, sólo los reclamos de filtración de aguas lluvias es por la cara Norte, que no hubo reclamos o reparaciones por la cara Sur.

Aclara que la solicitud a atención de los reclamos o requerimientos de post venta no le ha sido planteado en su calidad de arquitecto patrocinante, sino que más bien para ayudar en la coordinación técnica de un área de post venta, es decir desde el punto de vista técnico.

En lo que respecta al protocolo o procedimiento por el cual se reciben los requerimientos de post venta, explica que existe un procedimiento establecido, el cual es informado al propietario a través de un manual del propietario que se hace entrega junto con la vivienda. Agrega que la solicitud o reclamo se comunican a través de una



«RIT»

Foja: 1

plataforma, ya sea por contacto telefónico o vía email a un sistema llamado Plan OK, software que introduce el requerimiento y que en caso de corresponder su ejecución se ejecuta, y posteriormente se recepcionan por parte del cliente. Alude que todas esas instancias quedan reflejadas en el sistema a fin de llevar orden y coordinar la ejecución de los trabajos.

Expresa que según recuerda, los requerimientos a post venta como consecuencia de las aguas lluvias por ventanas, fueron aproximadamente dos años posterior a la recepción del edificio; que no existieron requerimiento de post venta en el año 2018 en relación a las aguas lluvias por ventanas.

Manifiesta que a la fecha de entrega o recepción del edificio, las condiciones climáticas de la zona eran las habituales, según recuerda, los reclamos por estas filtraciones ocurrieron por eventos climatológicos particulares y atípicos en la zona, pues hubo viento de más de 120 km/h en zona que no superan los 40 km/h, lo que le consta dado que se encontraba en el desarrollo de otro proyecto en la zona y hubo que detener la faena por tal evento, incluso en su oportunidad se midió el evento en particular (temporal de lluvia y viento).

Señala que no le correspondió inspeccionar personalmente los departamentos que presentaban filtraciones aguas lluvias por las ventanas.

Refiere en cuanto a los daños producidos en los departamentos de tales filtraciones de aguas lluvias, en términos generales, que la filtración produce manchas en los muros, y en los pisos daños en las alfombras lo cual se solicitó arreglar y/o reponer o cambiar.

Afirma que se realizaron intervenciones en las ventanas de los departamentos de los demandantes, entendiéndose que se ejecutaron trabajos de arreglos para impedir que el agua en condiciones de mayores requerimientos ingrese a los departamentos, las que en varios casos ha solucionado el problema de aguas-lluvias, no existiendo requerimiento de propietarios a post venta a la fecha.

Finalmente niega haber tenido oportunidad de ver fotografías o videos de las filtraciones de aguas-lluvias producida en los departamentos de los demandantes, así como saber si los requerimientos efectuados a post-venta por los demandantes se referían únicamente a las filtraciones de aguas- lluvias.

El segundo de los testigos, declara que efectivamente se cumplieron todas las normas establecidas en la ordenanza General De Urbanismo y Construcción y las leyes relacionadas al rubro, es decir: para poder obtener la recepción de dicha obra es necesario y requisito indispensable de cumplir con todo lo que establece dicha ordenanza; que para lo anterior participan distintos profesionales, por un lado el calculista, por otro el revisor de cálculos, el cual es un profesional independiente y que certifica que en lo referido al cálculo estructural se cumplan todas las normas establecidas específicamente para esa área; que además, dentro de los profesionales que también participan, se encuentra el arquitecto, el revisor de arquitectura, el cual también es un



«RIT»

Foja: 1

profesional independiente que supervisa que se cumplan las normativas en lo que al proyecto de arquitectura se refiere. Añade que además, existe el Inspector Técnico de Obra (ITO) cuya función es supervisar que lo existente tanto en el proyecto de cálculo como el de arquitectura sea ejecutado fielmente por parte del constructor. Refiere que todo esto es supervisado y revisado por la Dirección de Obras Municipales en distintos procedimientos que se ejecutan antes de efectuar la recepción del Edificio.

Afirma que la referencia que hizo en su respuesta al Inspector Técnico de Obra (ITO) y a las funciones que desempeña, fueron las que le correspondieron en el proyecto de Las Palmas de Chiguayante, y precisamente las que él desarrolló, es decir, que se revisaron los proyectos antes mencionados, la ejecución en obra de dichos proyectos y se formó parte del equipo que fue la contraparte a la Dirección de Obras que formó parte de la revisión del edificio previo a su recepción, solucionando las observaciones que hubo de tipo normativo en ese momento, y se revisó que éstas se ajustaran a lo establecido en la Ordenanza en esos momentos. Hace presente que previamente en un proyecto similar ubicado en Hualpén, se realizó una función similar, proyecto que en cuestión, fue parte de un subsidio denominado DS4, el cual establecía las condiciones constructivas mínimas y estándares que el SERVIU exigía para la Región cumpliendo ese edificio especificaciones similares a las del proyecto de Las Palmas el cual también fue recibido por la Dirección de Obras y por el SERVIU.

Alude que el proyecto las Palmas no se encontraba beneficiado por el subsidio DS4, pues éste era un subsidio otorgado al proyecto y supervisado directamente por el Serviu, añadiendo que sin embargo, paralelamente, el proyecto Las Palmas sí podía ser objeto de acogerse al subsidio básico de esa época, cumpliendo con los mismos estándares que se habían exigido para el DS4.

Expresa que las condiciones mínimas establecidas por la norma cada vez que son modificadas, paulatinamente han ido en función de un mejoramiento de los estándares en la construcción, es decir, que en ningún caso las modificaciones pueden afectar o ir en desmedro de las condiciones ya presentadas, sino todo lo contrario.

Refiere que la Ordenanza General es aplicada en todo Chile y en la comuna de Chiguayante se rigen además por el Plan Regulador Comunal y además, por el Plan Regulador Metropolitano de Concepción, los cuales establecen condiciones mínimas en el área de Transmitancia Térmica, impermeabilizaciones y accesibilidad quien son particulares para esos instrumentos; que a todo lo anterior tuvo que darse cumplimiento para que en primer caso se otorgara el permiso de edificación y por último se otorgara la recepción.

Afirma que efectivamente existe una norma que impone una fórmula de cálculo y resistencia a los vientos que permitan una curva de proyección de éstos a medida que aumenta la altura, y que dentro de las normas que forman parte de la bibliografía dada por la Ordenanza como elemento de consulta, existen una normativa respecto al cálculo



«RIT»

Foja: 1

de la resistencia de los distintos elementos en función del viento que enfrenta, todo lo cual se encuentra además referido a la zona geográfica donde actúan dichos vientos.

Explica que en el proyecto en general se encuentra definido por arquitectura la especificación de qué muros y espesor de ellos, es necesario que sean de algún tipo de material específico para mantener la estabilidad del edificio, que lo da el cálculo, es decir, que el proyecto estructural está en función de apoyar el proyecto de arquitectura, y solamente define cuáles son los elementos estructurales necesarios para que el edificio no colapse, es decir, no define los cerramientos exteriores e interiores.

Señala que la modificación del proyecto del conjunto habitacional Las Palmas básicamente consistió en un aumento de altura del proyecto al original, es decir, que no se cambió ningún tipo de especificación respecto a cerramientos ni terminaciones, manteniendo las medidas originales del proyecto; que se mantuvo el metraje relativamente similar al original pudiendo inclusive haberse modificado hasta un 5% que lo que permite la norma del proyecto completo.

Finalmente indica que el proyecto original contemplaba la existencia de terrazas en los departamentos.

IV. Audiencia de exhibición de documentos:

Con fecha 12 de abril de 2019 se llevó a efecto la audiencia de exhibición de documentos decretada con fecha 4 de abril de 2019 (folio 116) a solicitud de la demandada en el folio 91 con la asistencia del abogado de la parte demandante y del abogado de la parte demandada y doña Andrea Laurie Rojas, quien comparece a exhibir los documentos solicitados y referidos en la presentación aludida, esto es, libros de novedades llevados por recepción o conserjería, para los años 2016, 2017 y 2018.

En la audiencia la parte requerida procede a exhibir los documentos:

1º.- Libro de novedades recepción Las Palmas del período 1 de agosto de 2017 al 26 de octubre de 2017 (Libro de 200 páginas).

2º.- Libro de novedades recepción Las Palmas del período 7 de abril de 2018 hasta el 11 de julio de 2018 (Libro de 200 páginas).

3º.- Libro de novedades recepción Las Palmas del período 11 de julio de 2018 hasta el 15 de septiembre de 2018 (Libro de 200 páginas).

La parte demandada señaló su conformidad con los documentos exhibidos y en consecuencia dar por cumplida la diligencia. El Tribunal tiene por exhibidos los documentos referidos.

V. Informe pericial:

Que, la demandada solicitó como medio de prueba, se nombrase un perito en la causa, a fin de que evacuase Informe pericial atinente a los puntos de prueba decretados y que dicen relación con eventuales defectos constructivos de los inmuebles de los demandantes. Previo cumplimiento de las formalidades de rigor, el nombramiento recayó en el perito don Felipe Alfredo Contreras Becerra, quien evacuó el Informe solicitado con fecha 8 de julio de 2019 (folio 271).



«RIT»

Foja: 1

18º- Que el fundamento legal de la demanda se sitúa, principalmente, en el artículo 18 inciso primero y cuarto de la Ley General de Urbanismo y Construcción que prescribe el inciso primero: *“El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios. 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”*. Bajo este supuesto legal, la demanda se dirige en contra de la Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A. como primer vendedor de los departamentos de los demandantes.

Sobre el particular, es menester recordar que la Ley 19.472 de 16 de septiembre de 1996, estableció "normas relativas a la calidad de la construcción" y dentro de estas normas, modificó los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en donde se establece una nueva regulación del régimen de responsabilidad en la construcción de obras que quedan sujetas a esta ley, todas ellas en evidente beneficio de los propietarios o compradores de casas o departamentos.

En este nuevo sistema se determinan sujetos activos y pasivos de obligaciones con distintos grados de responsabilidad en cuanto a los hechos de los que responden, fijan prelación de responsabilidad y casos de solidaridad.

Sin embargo, la regulación incorporada en la Ley General no ha tenido por efecto la derogación, ni siquiera parcial, del régimen común de responsabilidad civil en la construcción contenida en el Código Civil, lo que se evidencia en la frase que comienza con el inciso 3º del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones al establecer: *"Sin perjuicio de lo establecido en el N° 3 del artículo 2003 del Código Civil, los constructores serán responsables..."*. Es decir, hay una intención evidente del legislador al hacer coexistir ambos regímenes de responsabilidad, por lo que se debe concluir que conviven paralelamente los dos regímenes en beneficio del perjudicado, el que podrá recurrir a uno u otro, de acuerdo a sus propias conveniencias (*Gaceta Jurídica año 1999 N° 223. Responsabilidad Civil Extracontractual En La Construcción. Hernán Corral Talciani*).

19º.- Que los demandantes persiguen la responsabilidad del demandado Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A. conforme a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones que les da la posibilidad de pedir que se le indemnicen los daños y perjuicios por el propietario primer vendedor provenientes de los defectos o fallas de la construcción del inmueble.

En concreto, la responsabilidad que se le imputa a la demandada está referida a la existencia de filtraciones de aguas lluvia al interior de los departamentos de los actores, que suelen ingresar al interior de sus departamentos en época invernal, a través de sus



«RIT»

Foja: 1

ventanas, de los antepechos de las ventanas y de los muros de hormigón armado, y especialmente por la parte inferior de los tabiques livianos que colindan con las terrazas de los departamentos del lado norte del Edificio A o Torre Uno del Conjunto Habitacional Las Palmas de Chiguayante, aguas que han inundado el piso flotante del living comedor, dañándolo, y han favorecido además la aparición de hongos y de manchas de humedad en el piso alfombra de los dormitorios, en el cielo y en las paredes, fenómeno que se ha ido acrecentando con el paso tiempo, provocando el soplado y embolsamiento de las capas de pintura en el contorno de las ventanas, dinteles, antepechos y el descascaramiento de material correspondiente al afinado de los muros aledaños, defectos constructivos que acarrearían inhabitabilidad en tales departamentos, afectando así su calidad de vida por las constantes molestias que a las que se han visto expuesto y poner en riesgo la salud de los mismos y de sus familias, hechos que son una imputación directa realizada a la demandada y que dice relación con su participación en la construcción de los inmuebles en cuestión, los cuales adolecerían de fallas y deficiencias constructivas, siéndole aplicable lo dispuesto en el artículo 18 de la LGUC, la cual hace responsable al primer vendedor de una construcción de “todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos de ella, sea durante su ejecución o después de terminada...”.

20°.- Que a partir de lo anterior, aparece como una obligación de Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A. , en su calidad de propietaria primera vendedora de los inmuebles de los demandantes, otorgar a los compradores una propiedad con la calidad constructiva debida conforme a la lex artis de la construcción, libre de fallas y defectos, que sirva para el fin para el cual se adquirió, en este caso, ser habitada; lo que, entonces, lo obliga a acreditar que ha dado cabal cumplimiento a las normales legales y técnicas pertinentes que den cumplimiento a su obligación de entregar la posesión útil de la cosa vendida.

Si bien resulta efectivo que la sola existencia de daños en la construcción, no puede llevar a concluir indefectiblemente que ellos provengan de fallas o defectos en la construcción, la naturaleza contractual de su obligación lo obliga a acreditar su propio cumplimiento de las obligaciones que nacen del contrato de compraventa del inmueble.

En este sentido, si el constructor y todos los profesionales intervinientes en la construcción, han dado cabal cumplimiento a las normas aplicables según lo ya dicho, no puede entenderse que lo construido presente fallas, errores o defectos; es decir, la premisa primera, es el cumplimiento por parte del constructor y profesionales intervinientes en la construcción de las normas legales y técnicas, siendo el demandante comprador quien deberá probar el defecto, falla o error en la calidad de la obra.

21°.- Que en primer término es menester establecer con el mérito de las escrituras públicas de compraventa, certificados de dominio vigente e inscripciones de dominio, acompañadas a estos autos mediante las presentaciones de fecha 28 de marzo de 2019 (folios 30 a 71), y que a su vez se mantienen en custodia del tribunal, se encuentra



«RIT»

Foja: 1

acreditado en autos que los demandantes doña Yasna Andrea Molina Bravo, Elizabeth Noemí Oporto Cabas, Margot Ulloa Rojas, María Betzabe Burgos Estrada, Hugo Arturo Delgado Niesel, Bayron Alejandro Martínez Ulloa, Marcelo Alfonso Jara Rojas, y Paola Ximena Ocampo Arriagada, Eloy Benito Grandón Contreras, Rebeca Elena Marambio Chávez, José Luis Albornoz Arriagada, Loriana Alicia Delgado Yáñez, Mackarena Francisca Maturana Marisio, Alejandro José Catalán Campos, Karem Alejandra Pantoja Valenzuela, Pablo Esteban Alcayaga Penros, Teresa Magdalena Ximena Quitral Leiva, José Alejandro Rivera González, Abraham Alberto Villa Alarcón, Felipe Fernando Beddings Molina, Carolina Macarena Recabarren Araya, Claudio Andrés Muñoz Carbacho, Angélica Elizabeth Herrera Gacitúa, Carol Stephanie Jarpa Valdebenito y Claudio Andrés Sanhueza Inostroza, Gustavo Felipe Andrés Pineda Soto, Romanet Del Pilar Salamanca Vásquez, Domingo Benjamín Abudoj Rivas, Claudia Sofía Fuentes Sánchez, Rubén Rodrigo Migueles Silva, Hugo Leonardo Silva Espinoza, Mildren Estefanía Muñoz Gutiérrez, Dennys Nicol Yerey Gutiérrez, Carlos Benedicto Labra Araneda, Pablo Ulises Olate Astudillo, Paulina Margarita Villagrán Orellana, Rocío Elizabeth Gallardo Jara, Francisco Javier García Orellana, Alejandra Isabel Osorio Hidalgo, Pascual Ramón Montecinos Mancilla, Ivón Pamela Muñoz Fuentes, Ingrid Adriela Rojel Belmar, Cristian Emilio Fredes Cantillana, Edgardo Iván de La Cuadra Matamala, son propietarios de los inmuebles consistentes en los departamentos de la Torre o Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante, de la comuna de Chiguayante, individualizados en el primer párrafo de la primera parte de la expositiva, y que origina la presente controversia.

22°.- Que, primeramente, resulta pertinente pronunciarse sobre la excepción de prescripción de la acción deducida con fecha 29 de julio de 2019 (folio 280) respecto a los demandantes don Bayron Alejandro Martínez, Rebeca Elena Marambio Chávez, Francisco Javier García Orellana, José Luis Albornoz Arriagada, Loriana Alicia Delgado Yáñez, Abraham Alberto Villa Alarcón, Marcelo Alfonso Jara y Paola Ximena Ocampo Arriagada, fundada en que habría transcurrido el plazo de prescripción de tres años establecido en el artículo 18 de la ley General de Urbanismo y Construcciones, por tratarse de fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabados de las obras, contado desde las fechas de inscripción de los inmuebles de que son propietarios en el Conservador de Bienes Raíces respectivos.

23°.- Que, en dicho orden de ideas, conforme al artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, “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 y 3) En el plazo de tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras”



«RIT»

Foja: 1

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”

Es menester dejar establecido en autos, que de acuerdo al Certificado de Recepción Definitiva Parcial N° 02, de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Chiguayante, agregado al proceso por la demandante y por la demandada en los folios 72 y 254, respectivamente, aparece que su recepción parcial se produjo con fecha 6 de enero de 2015, hecho que por lo demás no fue controvertido por las partes.

Asimismo, del mérito de las inscripciones de dominio agregadas a los folios 36, 38, 42, 43, 44, 45 y 53 que las inscripciones de los departamentos N° 503, 505, 702, 704, 801, 803, 1202, todos pertenecientes al Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, figuran respectivamente a nombre de los demandantes don Bayron Alejandro Martínez Ulloa, a fojas 2452 N° 1823 del Registro de Propiedad del año 2015, del Conservador de Bienes Raíces de Chiguayante, la que fue practicada con fecha 4 de agosto de 2015; de don Marcelo Alfonso Jara Rojas y doña Paola Ximena Ocampo Arriagada, a fojas 2385 N° 1766 en el Registro de Propiedad del año 2015 de dicho Conservador, la que se realizó el día 28 de julio de 2017; de doña Rebeca Elena Marambio Chávez, a fojas 1917 vuelta bajo el N° 1444 del Registro de Propiedad del año 2015 de Conservador mencionado, que se verificó con fecha 22 de junio de 2015; de don Francisco Javier García Orellana, a fojas 2927 N° 2110 del Registro de Propiedad del año 2015 de dicho Conservador, practicada con fecha 3 de septiembre de 2015; de don José Luis Albornoz Arriagada, a fojas 2444 N° 1817 del Registro de Propiedad del año 2015 del mismo Conservador, realizada el día 4 de agosto de 2015; de doña Loriania Alicia Delgado Yáñez, a fojas 2064 N° 1544 del Registro de Propiedad del año 2015 del Conservador de Bienes Raíces mencionado, verificada con fecha 1 de julio de 2015; y de don Abraham Alberto Villa Alarcón, a fojas 2280 N° 1684 del Registro de Propiedad del año 2015 del Conservador señalado, inscripción realizada con fecha 14 de julio de 2015.

24°.- Que como se expuso precedentemente, el artículo 18 de la ley en estudio, establece un plazo diferenciado para hacer efectiva las responsabilidades indicadas, en los siguientes términos: a) Un plazo de 10 años, en caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble; b) Un plazo de 5 años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones; y c) Un plazo de 3 años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras. En los casos de fallas o defectos no incorporados en las situaciones recién descritas, las acciones quedan sujetas a un plazo de prescripción de 5 años.

Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, a excepción de cuando se



«RIT»

Foja: 1

trate de fallas en elementos de terminaciones o de acabado de la obra, como podrían ser por ejemplo, la pintura o la instalación de alfombras, etc., en que el plazo se cuenta a partir de la fecha de inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

25°.- Que, atendida la clasificación antes referida, resulta necesario precisar qué debe entenderse por elementos estructurales; elementos constructivos o de instalaciones; y elementos de terminaciones o de acabado de las obras.

En este sentido, y aun cuando la ley no realiza la descripción precisa que se requiere en el presente caso, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción define un concepto similar como es “Elemento de estructura”, que consiste en todo elemento resistente u orgánico de una construcción, tales como cimientos, muros soportantes, suelos, pilares, techumbres, torres y otros análogos. Además, se puede recurrir a la historia de la Ley, que nos indica que el mensaje presidencial N°66/350, de 29 de octubre de 2003, con que se inició el proyecto que modificó el D.F.L. 485, Ley General de Urbanismo y Construcciones, al describir el proyecto en cuestión señaló que: “...*el proyecto precisa los daños de manera escalonada, según las siguientes categorías: I. **Fallas o defectos en la estructura soportante:** Este tipo de daños, deben entenderse referidos a lo que en la legislación comparada se denomina “defectos graves”. (Prescripción de 10 años); II. **Desperfectos en los elementos de instalaciones y terminaciones:** Por vía ejemplar, el proyecto se refiere a este tipo de daños, al señalar que estas instalaciones y terminaciones dicen relación con las cubiertas, hojalatería, cielos, pisos, pinturas o revestimientos exteriores, revestimientos interiores de zonas húmedas, puertas y ventanas, muebles empotrados, artefactos sanitarios y, eléctricos y de corrientes débiles, cableados eléctricos y de corrientes débiles, grupos electrógenos, equipos de presurización y climatización, bombas elevadoras, extractores, compactadores de basura, equipos de calentamiento de agua, pinturas o revestimientos exteriores, revestimientos de zonas húmedas en baños, cocinas y loggias, terminaciones de tabiques, pavimentos y cielos. (Prescripción de 3 años); III.- **Desperfectos en acabados de instalaciones y terminaciones.** Nuevamente, por vía ejemplar el proyecto señala los acabados de instalaciones y terminaciones, tales como revestimientos y pinturas interiores, barnices, sellos y fragües, alfombras, quincallería y grifería. (Prescripción de 1 año); y IV.- **Los casos no incorporados expresamente en las clasificaciones anteriores o que no resulten asimilables o equivalentes a éstas.** Finalmente, en esta categoría se ejemplifica como tales a estructuras no soportantes de tabiques, cielos y cubiertas, bases de pavimentos, redes de instalaciones, muros no soportantes, impermeabilizaciones y aislamiento térmico y acústico, rejas y protecciones exteriores. (Prescripción de 5 años).*”

Útil resulta consignar, que en doctrina se ha expresado que la expresión “estructura soportante”, está referida a “estructuras resistentes” las que son “las condiciones que hacen posible a una vivienda permanecer en pie sin peligro y ser capaz



«RIT»

Foja: 1

de resistir además solicitaciones eventuales, como son los movimientos sísmicos o la acción de los vientos fuertes”. Dentro de este tipo de estructuras soportantes (resistentes) encontramos a los cimientos o fundaciones que son la base del edificio que penetra en el terreno y es capaz de sostenerlo de manera permanente; igualmente deben considerarse en los cimientos la variable del tipo de suelo de forma que el estudio de suelo determine las características de las fundaciones, lo que, a su turno, forma parte de la estructura soportante, pudiendo considerarse incluso, según algunos, elementos constructivos para la protección contra incendio, térmica, de impermeabilización y acústica, entre otras.

Por su parte, los elementos de instalaciones consideran a las: eléctricas, agua potable, alcantarillado, gas, corrientes débiles, sistemas de emergencia, red húmeda, calefacción, refrigeración, ascensores, entre otros.

Asimismo, se considera dentro de las terminaciones a: impermeabilizaciones, aislación térmica y acústica, techumbres, cielos, muros o recintos especiales-revestimientos exteriores, tratamiento de fachada, revestimientos interiores, cielos rasos, falsos, pavimentos, escaleras, chimeneas en el hogar, puertas y ventanas, persianas y cortinas, herrajes o cerrajería, vidrios y cristales, molduras sobrepuestas, rejas y mallas protectoras, protección de mecanismos y pinturas y barnices.

En relación a los elementos de instalaciones, no existe una definición en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Por último, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones no utiliza la palabra elementos de “terminaciones o de acabado de obras”, la palabra “terminaciones” se utiliza a lo menos con seis significados distintos: obras de mantención, en condiciones de habitabilidad (artículo 4.1.1. y 4.3.7.), como faenas de terminaciones (artículo 5.2.6.), modificaciones en las terminaciones al momento de solicitar la recepción definitiva de obra (artículo 5.2.8.), en los ascensores y montacargas (artículo 5.9.5).

Por su parte, de la historia de la ley, en el Mensaje se indicaba a título meramente ejemplar, con la denominación de “elementos constructivos o de instalaciones”, los daños que se pudieran ocasionar por falla o defectos en las cubiertas, hojalaterías, cielos, pisos, pinturas o revestimientos exteriores, revestimientos interiores de zonas húmedas, puertas y ventanas, muebles empotrados, artefactos sanitarios y eléctricos”.

Posteriormente, durante la discusión del proyecto en el Congreso, se prefirió eliminar la enumeración ejemplar, a fin de evitar restringir las fallas y defectos en forma única y exclusiva de estos elementos (*Figuroa Valdés, Juan Eduardo: “La Responsabilidad Civil de las Inmobiliarias y las Constructoras Frente a la Ley de Urbanismo y Construcciones por Daños Causados en Terremoto”. Seminario Derecho y Catástrofe: Lecciones del terremoto. Edit. Programa Derecho Piensa en Chile, Santiago, 2012, p. 23 y ss.*).

26°.- Que de la lectura del libelo pretensor, se advierte que las fallas o defectos en la construcción cuya existencia alegan los actores dicen relación con las ventanas,



«RIT»

Foja: 1

revestimiento interior de antepechos y muros, aislamiento térmico, entre otros, elementos a juicio de esta sentenciadora, se aviene más a la definición de elementos constructivos, toda vez que la historia fidedigna de la ley y las definiciones ilustradas por el autor citado, los consideran en el catálogo de ejemplos que permiten brindar una definición del concepto señalado, necesario para la adecuada resolución de la excepción opuesta, conclusión que por lo demás cobra mayor importancia si se toma en consideración que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 1.1.2. al definir el término “elemento constructivo” señala que corresponde al “conjunto de materiales que debidamente dimensionados cumplen una función definida, tales como muros, tabiques, ventanas, puertas, techumbres, etc.”, lo que acarrea que el plazo de prescripción aplicable sea aquel de cinco años establecido en el N° 2 del inciso 7 del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción y no el alegado por la demandada.

Por otra parte, y atendido lo razonado en el motivo vigésimo tercero, cabe señalar que desde la fecha de la recepción definitiva parcial del Edificio A o Torre Uno del Conjunto Habitacional y de Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, correspondiente al 6 de enero del año 2015 a la fecha de notificación de la demanda, verificada el día 6 de septiembre de 2018 el plazo de prescripción de cinco años establecido en el numeral tercero del inciso octavo del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones no se había cumplido, lo que justifica el rechazo de la excepción de prescripción opuesta.

Además, al haberse fundado la excepción de prescripción en un régimen distinto al que correspondía según el fundamento de la acción indemnizatoria impetrada por los actores, aquella habrá de ser desestimada.

27°.- Que, es preciso sostener desde ya que constituyen hechos de la causa por reconocerlo así los litigantes en sus escritos fundamentales, y aparecer además corroborado con la prueba documental allegada al proceso, los siguientes:

a) Que la sociedad Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A. compró a la sociedad Inmobiliaria de Supermercados S.A. el inmueble ubicado en calle Manuel Rodríguez N° 334, de la comuna y ciudad de Chiguayante, conformado por doce lotes cuyos roles fueron fusionados por el Servicio de Impuestos Internos bajo el N° 2767-50.

b) Que la sociedad Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A. encargó a la sociedad Constructora Fundart Limitada, la construcción por etapas de un conjunto de dos edificios de departamentos (Edificio A y Edificio B) destinados a vivienda, acogidos a la disposiciones de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria y al DFL N° 2 del año 1959, además de un supermercado y de locales comerciales, que en conjunto conforman el proyecto denominado “Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante”, que fue construido al amparo del Permiso de Edificación N° 13, de fecha 14 de febrero de 2012, otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Chiguayante, que a su vez fue reducido a escritura pública con fecha 28 de noviembre del año 2013, ante el Notario Público de Chiguayante don Eduardo



«RIT»

Foja: 1

Contreras Lagos, suplente de la titular doña Guacolda Elizabeth Aedo Ormeño, permiso que fue modificado por el Permiso de Modificación de Proyecto de Obra Nueva de Edificación N° 122, de fecha 05 de agosto de 2013, otorgado por la Dirección de Obras ya mencionada, y que a su turno fue también reducido a escritura pública con fecha 08 de enero del año 2014, ante el Notario Público de Chiguayante don Eduardo Contreras Lagos, suplente de la titular doña Guacolda Elizabeth Aedo Ormeño.

c) Que la Torre o Edificio A, o Torre Uno del proyecto denominado “Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante”, fue recepcionada en virtud del Certificado de Recepción Definitiva Parcial N° 02, de fecha 06 de enero de 2015, de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Chiguayante, y que se encuentra acogida a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 19.537, según certificado de Copropiedad Inmobiliaria N° 2, de fecha 28 de enero de 2015, complementado por el certificado N° 1317, de fecha 04 de junio de 2015, ambos otorgados por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Chiguayante en virtud del cual la obra se acogió a los beneficios del Decreto con Fuerza de Ley N° 2 del año 1959.

d) Que la construcción de la Torre o Edificio A, o Torre Uno del proyecto denominado “Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante”, fue encargada por la sociedad demandada Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A., a la Constructora Fundart Limitada, en virtud de un Contrato General de Construcción a Suma Alzada contenido en instrumento privado de fecha 01 de junio de 2012.

e) Que durante el invierno del año 2017 los demandantes propietarios de los departamentos de la cara norte del Edificio A, o Torre Uno, del Condominio Las Palmas de Chiguayante, esto es, departamentos N° 203, 204, 302, 304, 404, 503, 504,602, 604, 702, 704, 803, 804, 1002, 1003, 1104, 1202, 1204, 1402, 1404, 1502, 1503, 1504, 1602, 1603, 1604, 1702, 1703, 1704, 1802, 1803 y 1904, resultaron afectados diversas filtraciones de aguas lluvia desde sus ventanas hacia el interior de los mismos, generando en diversos daños, que van desde el deterioro del piso flotante del living comedor, hasta la aparición de hongos y de manchas de humedad en el piso alfombra de los dormitorios, en el cielo y en las paredes, e inundaciones de terrazas.

28°.- Que, en este orden de ideas, para acreditar las fallas o defectos que afectan los departamentos de los demandantes, los actores aportaron la documental denominada “peritaje técnico Edificio Las Palmas- Chiguayante” acompañado al proceso en el folio 74, elaborado por doña Gilda Zumelzu Delgado y quien por lo demás lo reconoció como documento de su autoría en la audiencia testimonial de fecha 1 de abril de 2019 (folios 85 y 86), y que como idea inicial, afirma que tuvo la oportunidad de visualizar la presencia de las fallas y defectos constructivos presentados en la época de lluvia cuando éstas se originaron, y que realizó seguimiento al tipo de reparaciones que la constructora abordó, frente a los múltiples requerimientos de las distintas familias afectadas por las filtraciones de aguas al interior de sus departamentos, no sólo a través de las ventanas,



«RIT»

Foja: 1

sino también a través de la parte inferior de tabique no soportante que colinda con las terrazas, antepecho de ventanas y muros de hormigón armado, lado norte especialmente.

Afirma que existen incumplimientos respecto de lo considerado en las especificaciones técnicas y que permitió el otorgamiento del permiso de edificación; que no se ejecutaron algunas partidas conforme a lo allí estipulado, que existen vicios ocultos y que en algunos casos no se cumple con la normativa técnica reglamentaria, lo que fue motivo de análisis y estudios científicos.

Refiere que al ingresar a los departamentos es muy difícil detectar a simple vista las fallas, defectos constructivos y vicios ocultos, porque a simple vista se ve todo bien a excepción de las ventanas. Agrega que cuando la Constructora intervino, las ventanas, revestimiento interior de antepechos y muros, y tabique liviano de terraza, en distintos departamentos, para detectar la fuente de infiltración de las aguas lluvias al interior de los departamentos, ella pudo revisar lo construido y compararlas con las Especificaciones Técnicas del Proyecto, y su concordancia con la normativa técnica reglamentaria.

Así, señala como **primer defecto constructivo**, que los muros exteriores debieron ser de hormigón armado y por tanto, los muros de la terraza también debieron ser de tal material, pues en las Especificaciones Técnicas del proyecto denominado Conjunto “Las Palmas de Chiguayante” en lo relativo a la Obra Gruesa, en la Letra E 9 referida a los “Muros y elementos estructurales de Hormigón Armado”, se estableció, para la partida muros exteriores, que estos debían ser del material aludido, contemplándose además que estos deben tener garantizada una impermeabilización de a lo menos 5 años, y que sin embargo, algunos de los tabiques colindantes a la terraza, que vienen desde el interior y terminan en la terraza se construyeron con materiales livianos, a pesar de ser perimetrales exteriores, debiendo haber sido de hormigón armada en el tramo en que están en el exterior conformando la terraza.

Explica que los inconvenientes que se presentan en los encuentros de muros de hormigón armado con tabiques de madera o metálicos, son puntos críticos por tener distinta materialidad y son fuentes de infiltración y humedad, si no cuentan con una solución técnica adecuada y el sello correspondiente; que el diseño debió considerar muros de hormigón armado como solución definitiva, en el exterior que está colindante a la terraza.

Expresa que de acuerdo al punto E11 referido a los Muros exteriores, que éstos deben ser de hormigón y que quedarán definidos en sus dimensiones por el respectivo plano de cálculo, y no que estos muros quedarán definidos en su materialidad en el respectivo plano de cálculo, aludiendo que la empresa constructora cambió la materialidad de los muros exteriores en el lado norte y que colindan con la terraza, y que al cambiarse los tabiques perimetrales en terraza de lado Norte, por tabiques livianos éstos se filtran por su parte inferior debido a una técnica inadecuada, pues la solera inferior descansa directamente sobre el radier, careciendo de un zócalo de hormigón, y que es sobre éste donde se debe apoyar el tabique liviano a fin de que las aguas lluvias



«RIT»

Foja: 1

no ingresen al interior de los departamentos, lo cual no corresponde a la técnica del arte del buen construir, no ejecutándose el proyecto conforme a lo especificado.

Como segunda falla o defecto constructivo de los departamentos de la cara norte el Edificio A del Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, expresa las especificaciones técnicas consideraron que **el tabique interior que se prolonga al exterior para conformar terraza no cumple con la normativa-resistencia al fuego ni con el acondicionamiento térmico**, ya que las Especificaciones Técnicas del proyecto denominado Conjunto “Las Palmas de Chiguayante”, establecieron respecto de la Resistencia al Fuego en la Letra E 28 referida al “*Cuadro Resistencia al Fuego*” que, los muros no soportantes y tabiques e=9 mm tipo a (habitacional) deben tener una resistencia al fuego de F-30 (Volcometal), acorde con lo dispuesto por el artículo 4.3.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Indica que lo anterior significa que los tabiques perimetrales y medianeros deben cumplir con la resistencia al fuego, por lo tanto, los tabiques livianos que se colocaron en la terraza, siendo exteriores y que debieron ser de hormigón armado, debe cumplir con la resistencia al fuego, volcometal F-30.

Se refiere al “*volcometal*”, que es una solución para muros perimetrales o medianeros basada en una estructura de montantes y canales de acero galvanizado, que presenta la particularidad de que en la parte exterior contemplan fibrocemento volcan resistente al agua, luego fieltro volcán, una placa estructural de madera, perfil de acero, “aislan o aislanglass” y dos planchas de volcanita.

Hace presente que por la intervención de la propia empresa constructora para subsanar observaciones derivadas de la infiltración de las aguas lluvias al interior de los departamentos, pudo observar que un tabique descubierto por la propia empresa constructora que no es volcometal, sino un simple tabique de madera, que no cumple con lo considerado en las especificaciones técnicas.

Agrega que la solera inferior del tabique que da al exterior de la terraza, está directamente apoyada en el radier de la terraza que está a un nivel más alto que el nivel de piso terminado al interior de los departamentos; que no tiene fieltro la solera inferior que está en contacto con el hormigón, y no cumple con la resistencia al fuego.

Precisa también que según las mismas especificaciones técnicas en el número 1.1. de la letra K.1. que reglamenta las tabiquerías, los tabiques interiores serían de estructura madera, o metal y forro de volcanita según detalle.

Señala que conforme a lo visualizado por ella en terreno, el tabique que viene del interior de los departamentos y que conforma la terraza, no es un tabique de metal, tampoco de madera, sino que es un tabique denominado “*panelgyp romeral RH/RH*” (que son tabiques autosoportante no estructural conformado por una celdilla de 35 mm de altura, de cartón de celulosa especial tipo “nido de abeja” y placa de yeso cartón GYPLAC, que se pegan con adhesivos, tabiques pre-armados listos para ser instalados que han sido diseñados para “realizar tabiques interiores”. Agrega que un tabique



«RIT»

Foja: 1

interior no puede estar en el exterior; que el que se utilizó es RH pero que de igual forma son para interiores, zonas húmedas para baño y cocina, pero no para exteriores, y que ese tabique es el que se colocó conformando parte de la terraza, expuesto al exterior y por rebajo de éste existe infiltración de las aguas lluvia, y en muy poco tiempo ese tabique será afectado por las lluvias nuevamente.

Expresa que se utilizó un tabique que tiene las características de tabique interior para el exterior, para conformar parte de la terraza expuesta al exterior, el cual con las aguas lluvia ha sufrido deformaciones y el agua ingresa al interior de los departamentos.

Alude que se colocó una malla por fuera o un EIFS para tratar de cumplir con el acondicionamiento térmico, pero que ello no fue así, por lo que no cumple con la normativa.

Luego, argumenta que de acuerdo a las Especificaciones Técnicas del proyecto Edificio Las Palmas, en el punto A4, indica que forman partes de dichas especificaciones técnicas todas las normas nacionales, las Normas Chilenas Oficiales del Instituto Nacional de Normalización (INN) y todas las disposiciones legales vigentes que cautelen la construcción de edificios y obras civiles en Chile, entre las que se encuentran las Normas Chilenas el INN y el Itemizado técnico de acuerdo a la Resolución Exenta N° 2763 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del año 2005, y refiriéndose a este último, señala que en él se establecen entre otros, los requisitos mínimos en lo correspondiente a muros estructurales de entramado de madera o perfiles metálicos para exteriores, y que en el proyecto Edificio Las Palmas de Chiguayante los tabiques de madera terraza no cumplen con la Normativa de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ni su Ordenanza ni con el Itemizado Técnico que forma parte de dicho proyecto.

Concluye tal punto señalando que los tabiques livianos indicados no cumplen con el itemizado técnico aprobado por el MINVU y que forma parte del proyecto y tampoco con la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, resistencia al fuego, ni acondicionamiento térmico.

A mayor abundamiento, precisa que conforme a los artículo 4.3.1, 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.4 que los elementos soportantes verticales, que son los muros de hormigón armado perimetrales de cada departamento, se exige que tengan para el tipo habitacional, de edificios de más de 7 pisos, una resistencia al fuego de F-120; que para los muros no soportantes y tabiques subrayado rojo, de cada departamento, se exige en el mismo caso indicado, una resistencia al fuego de F-30, que en este caso corresponde al tabique liviano que conforma la terraza panal de abeja.

Luego, indica que el artículo 4.3.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción ordena que *“para muros perimetrales se exigirá el cumplimiento de la resistencia al fuego que corresponde, según tabla del artículo 4.3.3. ya se trate de elementos soportantes o no soportante, cualquiera que sea el destino de la edificación...”*

Cita las diversas soluciones de Volcometal para el F-30 aprobadas por el listado oficial consolidado de comportamiento al fuego de elemento y componentes de la



«RIT»

Foja: 1

construcción, de noviembre de 2010, para concluir que el tabique o muro no soportante que está en la terraza no es de Volcometal, y por lo tanto, la Constructora no cumplió con las especificaciones técnicas ni con la normativa en lo relativo a la resistencia al fuego de tales tabiques livianos que conforman la terraza.

Señala que en lo que respecta al acondicionamiento térmico, tampoco cumplen, porque según las especificaciones técnicas debían ser de volcometal y éstos llevan lana mineral en su interior, de 50 mm., y estos tabiques livianos que conforman parte de la terraza no llevan aislación, por lo que no se cumple con la normativa; que como en su interior llevan un panel de abejas de cartón hechos de fábrica, no es posible incorporarles aislación para cumplir con la normativa reglamentaria.

Explica que por lo anterior el agua que ingresa a la terraza, choca con el tabique en su parte inferior las aguas lluvias ingresan al interior del departamento; que no se construyó zócalo previamente para que sobre éste se apoye el tabique

Como tercera falla o defecto constructivo de los departamentos de Edificio A del Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, señala que **el nivel de piso terminado de las terrazas, es más alto que el nivel de piso terminado al interior de los departamentos**, debiendo ser el mismo, y consultar un zócalo de hormigón, entre la terraza y el acceso al living comedor y borde inferior tabique (tabique metálico o de madera impregnada como mínimo para cumplir con la reglamentación).

Explica que el zócalo que se construyó en las terrazas del lado norte del edificio, tienen una altura entre 4 y 5 cm, altura insuficiente, pues las lluvias de invierno ingresan al interior de los departamentos, por tal motivo y además porque no está impermeabilizado, y fue construido sin impermeabilizantes, ya que las aguas lluvias ingresan al interior del departamento, se filtran, siendo el hormigón de por si es permeable.

Añade que el zócalo solo se construyó bajo la puerta ventana que permite el acceso de la terraza al living comedor, no en toda la periferia de la terraza. Luego indica que al no haberse construido el zócalo bajo los tabiques, que vienen desde el interior, las aguas lluvias ingresan al interior del departamento, porque en vez de zócalo bajo los tabiques de madera y que delimitan la terraza, se le colocó una pieza de madera (solera inferior), por lo que las aguas lluvias ingresan entre el encuentro del radier de la terraza y de la solera y al sobrepasar el nivel de la solera, ingresan al interior del departamento. Faltó la construcción de un zócalo.

Refiere que en la esquina de la puerta ventana de aluminio y el tabique de madera, como no existe continuidad de zócalo, este punto es crítico y constituye una fuente de infiltración de las aguas lluvias.

Indica que la pendiente del radier de la terraza es insuficiente para desviar las aguas lluvias hacia los desagües de las terrazas.



«RIT»

Foja: 1

Finalmente sostiene que la solución dada por la constructora de colocarle un cortagotera de aluminio no es una solución técnica, toda vez que las aguas lluvias siguen ingresando al interior de los departamentos por el pequeño zócalo de hormigón, sin impermeabilizar, además por la falta de pendiente de la terraza.

Como **cuarta falla o defecto de la construcción**, manifiesta que el **acondicionamiento térmico no cumple con la normativa reglamentaria**. Señala al efecto que las Especificaciones Técnicas del proyecto Edificio Las Palmas, consultaron respecto del Acondicionamiento Térmico en el punto E24 denominado Aislación Térmica que se deberá considerar la implementación de aislación térmica que garantice el cumplimiento de la norma correspondiente a la zona térmica 4, con el fin de dar cumplimiento a lo definido en el art. 4.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC) (Acondicionamiento Térmico) y además, que la letra K.3. referida al Acondicionamiento Térmico se establece que los muros en contacto con el exterior llevarán Poligyp 30 mm. O similar por la cara interior de los muros HA (Hormigón Armado) correspondiente.

Hace presente que el itemizado técnico aprobado por la Resolución N° 2070 y que forma parte del proyecto Edificio Las Palmas de Chiguayante establece para la partida de acondicionamiento térmico que los muros perimetrales que conformen la envolvente de las viviendas deberán cumplir según zona térmica en donde se emplace el proyecto con las exigencias térmicas indicadas en el artículo 4.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC).

Señala que sin embargo, tal especificación no se cumplió en todos los muros de hormigón armado que están en contacto con el exterior, toda vez que los antepechos de las ventanas de los dormitorios de los departamentos no se colocó en su interior polygyp 30 mm. como aislante térmico sino volcanita con una placa de poliestireno expandido, comúnmente denominado plumavit.

Agrega que tampoco se consideró acondicionamiento térmico en tabique liviano que conforma parte de la terraza, en circunstancias que el artículo 4.1.10 de la OGUC señala que “serán aplicables sólo a aquellos muros y/o tabiques, soportantes y no soportantes, que limiten los espacios interiores de la vivienda con el espacio exterior o con uno o más locales abiertos, y que el tabique indicado da con la terraza, espacio exterior.

Indica que la constructora retiró el revestimiento interior, para solucionar filtración de muros de hormigón armado, reparó los nidos de hormigón que el muro desnivelado, se le incorporaron tacos de madera para su nivelación y cambió la solución de acondicionamiento térmico de poligyp de 30 mm. por perfil cintac, dada la desnivelación que presenta el muro, pues el poligyp se pega directamente al muro y la desnivelación debe corregirse, y por colchoneta de fibra de vidrio, no siendo el acondicionamiento térmico aprobado por el Minvu.



«RIT»

Foja: 1

Como quinta falla en la construcción de los departamentos demandantes, indica que **el antepecho de ventanas no se ejecutó conforme a lo especificado, ni cumple con la normativa reglamentaria.** Al respecto fundamenta que las Especificaciones Técnicas del Edificio Las Palmas consultan con respecto a los antepechos en la letra E.10 referida a los antepechos que debe consultarse alfeizar con corta gotera o similar; que en los muros compuestos, se debe consultar sello de silicona neutra en las uniones y encuentros de distintas materialidades; que los antepechos de albañilería deberán consultar escalerillas de refuerzo y que los antepechos con perfilería metálica o estructura de madera deben revestirse por ambas caras.

A su turno, expresa que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción vigente a la fecha del permiso de Edificación, 14 de febrero de 2012 establece en el artículo 4.2.7, que “todas las aberturas de pisos, mezaninas, costados abiertos de escaleras, descansos, pasarelas, rampas, balcones, terrazas, y ventanas de edificios que se encuentren a una altura superior a 1m por sobre el suelo adyacente, deberán estar provistas de barandas o antepechos de solidez suficiente para evitar la caída fortuita de personas. Dichas barandas o antepechos tendrán una altura no inferior a 0,95 m, medido desde el nivel de piso interior terminado y deberán resistir una sobrecarga horizontal, aplicada en cualquier punto de su estructura, no inferior a 50 kilos por metro lineal, salvo en el caso de áreas de uso común en edificios de uso público en que dicha resistencia no podrá ser inferior a 100 kilos por metro lineal. La baranda se podrá suprimir en caso de recintos con fachada de cristales fijos o ventanas cuya apertura no sobrepase 0,12 m, que cuenten con antepecho, baranda o refuerzo interior de al menos 0,60 m de altura, medido desde el nivel de piso interior terminado, y que certifiquen una resistencia de los cristales a sobrecargas horizontales no inferior a la indicada en el inciso primero de este artículo.”

Explica que el proyecto según las Especificaciones Técnicas consultó antepecho de ventanas en albañilería, y que la constructora no los ejecutó y, en su reemplazo amplió las ventanas por otras, con ventanas fijas en la parte inferior, para cerrar el vano de éstas, en otros términos, la constructora reemplazó el antepecho de ventana que debía construirse en albañilería por ventana de aluminio fijas. Que además los antepechos construidos bajo esas ventanas de aluminio sólo alcanzan una altura de 0,50 metros medido desde el nivel de piso interior terminado, y no de 0,60 metros de altura que se exige como mínimo por la norma señalada.

Señala que de acuerdo a la norma citada de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción los refuerzos deberán resistir una sobrecarga horizontal, aplicada en cualquier punto de su estructura no inferior a 50 kilos por metro lineal y también que certifiquen una resistencia de los cristales, norma que de acuerdo al artículo 4.2.1. del texto legal aludido es aplicable a toda edificación, con excepción de las viviendas unifamiliares. Al respecto, reprocha que la inmobiliaria o Constructora no entregara ante la Dirección de Obras Municipales un Certificado que acredite que los



«RIT»

Foja: 1

refuerzos realizados sobre las ventanas fijas, resistan una sobrecarga horizontal, aplicada en cualquier punto de su estructura, no inferior a 50 kilos por metro lineal y que también se certificó ese tema a la resistencia de los cristales.

Sostiene que para cumplir con lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 4.2.7 será necesario utilizar por lo menos vidrios laminados para las ventanas fijas que se construyeron para cumplir con la altura mínima de los antepechos, vidrios que son resistentes a la temperatura y humedad, pues deben cumplir con los ensayos de resistencia a la temperatura y humedad especificados en la Norma Chilena 135/8.Of97, lo cual tampoco ha sido acreditado.

Afirma que en el documento de su autoría que la constructora sacó algunas ventanas para repararlas, y como Perito pudo visualizar que no correspondían a vidrios laminados, ni a ninguno de los vidrios de seguridad que enumera.

En consecuencia, concluye que los antepechos no se construyeron en la forma indicada en las Especificaciones Técnicas, y tampoco cumplen con la normativa reglamentaria, artículo 4.2.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

Luego, como **sexto defecto de la construcción**, expresa que **las ventanas de aluminio con perfiles de Indalum fueron utilizados para un diseño distinto a los establecidos por su fabricante Indalum, y no se ajustan a las técnicas del arte del buen construir y a las normas chilenas reglamentarias**, lo que constituye una fuente de filtración de aguas lluvia.

Explica que las Especificaciones Técnicas del proyecto señalan en la Letra F 4 referida a las “Ventanas aluminio y vidrios”, que “Las hojas serán de corredera, de abatir o fijas, según el caso. Se deberán ejecutar de acuerdo a los planos de detalle respectivos, considerando los apoyos indicados por el calculista y diseño constructivo aprobado por la ITO. Se incluyen los cristales respectivos en espesores de acuerdo a la norma. Deberán considerarse todos los perfiles en Aluminio anodizado color a definir por el arquitecto, según muestras aprobadas por la ITO. Se consulta burletes de PVC para puertas y ventanas en general, tipo y modelo a definir si corresponde a proyecto. Toda la quincallería de aluminio deberá ser sometido a consideración del arquitecto y la ITO. Se considera sistema de desagüe para aguas de condensación superficial interior”.

De lo anterior colige que se ofrecieron 3 tipos de diseños de ventanas correderas, de abatir o fijas, lo cual demuestra que no existían planos de ventanas. Hace presente que comprobó en conjunto con el Director de Obras Municipales de Chiguayante, que no se presentaron planos de ventanas, dejándose en manos del Inspector Técnico de Obras el diseño y que fuera aprobado por éste. Agrega que sólo se adjuntó por la Inmobiliaria ante la Dirección de Obras Municipales de Chiguayante un certificado emitido por el Gerente Técnico de Digosa, de fecha 20 de febrero de 2014, donde se certifica el tipo de perfil de aluminio Indalum que se utilizó en la Obra del Edificio Las Palmas de Chiguayante.



«RIT»

Foja: 1

Afirma que según el Itemizado Técnico aprobado por la Resolución N° 2070, que forma parte del proyecto Edificio Las Palmas de Chiguayante, se establece como exigencia obligatoria “garantizar la impermeabilidad de las ventanas, según zonas climáticas”, por lo que debería existir un diseño previo que cumpla con los requisitos de la zona, señalando al efecto que la comuna de Chiguayante pertenece a la zona 4.

Aduce que además constató con la Dirección de Obras Municipales que sólo se entregó por la Constructora o Inmobiliaria un certificado de la Empresa de Vidrios y Aluminios DIGOSA, y que no se entregaron proyectos de las ventanas, ni menos sus detalles constructivos, incumpléndose así las Normas Chilenas 1156/1 Of 1999 y la 1156/326, que establece que las especificaciones técnicas deben incluir dentro de su redacción las distintas calidades o nivel de terminación de cada partida, la cual debe ser cuantificable, y que en la página 11 señalan que en el caso de las ventanas se debe especificar el marco y batidor, debiendo fijarse además si la ventana es fija o tiene partes practicables.

Señala que ella se acercó a DIGOSA, para consultar si efectivamente, ellos estuvieron a cargo de la confección e instalación de las ventanas en el Edificio Las Palmas de Chiguayante, siendo la respuesta negativa, indicándole que dicho certificado fue emitido exclusivamente para acreditar la calidad de los perfiles de aluminio y de los vidrios, productos que se le vendieron directamente al Sr. Jorge Fanor Arévalo Roco, que es un instalador y fabricante, ajeno a la Empresa DIGOSA, siendo por tanto aquél quien compró en tal empresa los productos, perfiles de aluminio, y vidrios y fabricó las ventanas, las armó e instaló las ventanas.

Afirma que las líneas de Aluminio que se utilizaron para confeccionar las ventanas en el edificio Las Palma de Chiguayante, según certificado emitido por DIGOSA fueron: AL 25; AL 32 y AL 42, y que el tipo de ventanas que se colocó en el Edificio Las Palmas de Chiguayante en la parte superior tenía una hojas fija y la otra corredera, y en la parte inferior dos ventanas fijas.

Hace presente que al no tener guía la puerta ventana, ésta se rompe con el uso, y que se dañó al no cumplir con la normativa; que además por ellos se produce la rotura de perfil de aluminio en ambos lados; que los burletes de las ventanas están cortados; que el estuco de vano interior inadecuado, que se puede ver a la vista la volcánita interior, falta de remates en vanos, no debiendo presentarse en vanos de ventanas, diferencias de materialidad; que el vano de ventana se conforma con espesor de muro de hormigón armado y pieza de madera, defecto constructivo por diversa materialidad; que el alférez de la ventana no tiene pendiente adecuada.

Aduce que para solucionar el problema de filtraciones en ventanas se le incorporó una pieza tubular de aluminio, la cual está fuera de toda norma chilena de la construcción; que las ventanas de los dormitorios no tienen deflectores de viento en los despiches y el tamaño y diseño de estos últimos no corresponde a lo especificado en las Normas Chilenas NCh. Agrega que como solución al problema de aguas lluvias en las



«RIT»

Foja: 1

ventanas, se incorpora pletina de aluminio, pieza ajena a lo que estipula la Norma Chilena y que constituye un elemento de riesgo cortante frente a los niños.

Añade que se eligió ventanas correderas, las cuales aun cuando desde el punto de vista de la eficiencia energética, son las de peor desempeño debido a su bajo nivel de estanqueidad al aire y que respecto a éstas, se debe utilizar cierres adecuados, utilizar “felpa sin seal” para mejorar el sello en los encuentros de hoja; utilizar adecuados burletes y siliconas perimetrales para asegurar una excelente instalación y sellado; utilizar las líneas de perfiles adecuadas para las dimensiones que tengan las ventanas, además de una correcta instalación, de modo que tengan la resistencia necesaria para evitar infiltraciones.

Indica que las ventanas del Edificio Las Palmas no cumple con ninguna de estas características, que no son estancas al aire, ni al agua ni al viento, infringiendo la norma Chilena Nch 523. Of 2001, denominada Carpintería de aluminio- Puertas y Ventanas.

Precisa que la norma antedicha establece una tabla de Clasificación de puertas y ventanas, en que se indica que la Resistencia al viento- resistencia normal es de 750 Presión Pa, es decir, que debe resistir una presión de viento equivalente a 125 km/h, y cuya clase es (v), es decir, resistencia normal. Refiere que para determinar el tipo de diseño se debe considerar la zona a la que pertenece el proyecto a desarrollar, sus condiciones climáticas, números de pisos del edificio, etc. Así, señala que en el punto 1.1. de Requisitos generales, se señala en su punto 1.1.1 que la solución de ventanas debe ajustarse a los requerimientos establecidos en las tablas N° 2, N° 3, N° 4 y N° 5, tablas que muestran la clase que debe cumplir una cierta solución de ventana de acuerdo a la zona del país en que se construirá la vivienda, de lo que colige que para Concepción, que corresponde a la Zona C para un terreno abierto, se requiere para un terreno abierto, entre 11 y 20 pisos, una ventana tipo 20 v; y que para esta misma Zona en ciudades, entre 11 y 20 pisos, también una ventana tipo 20 v.

También, indica que para un edificio de entre 11 y 20 pisos ubicado en Concepción- Chiguayante, se requiere una ventana tipo 20v, para una permeabilidad al agua de 35e y una permeabilidad al aire de 30a.

Afirma que de la tabla de Ensayos de Hermeticidad, Estanquidad y Resistencia de Ventanas de la Norma Chilena 892-891-890 Of 2001, se puede ver que las líneas AL-42 y AL-32 de Indalum, se usan para ventanas proyectantes y las líneas AL 25 son utilizadas para ventanas con 2 hojas correderas, por lo que las ventanas diseñadas por la Constructora, Arquitecto o su instalador artesanal, en el Edificio Las Palmas de Chiguayante con una hoja fija y la otra de corredera en su parte superior, y en la parte inferior 2 hojas fijas, no responden al tipo de diseño considerado por su fabricantes; que la Línea 42 (de Indalum) se usa para ventanas de abatir y para ventanas proyectantes. Pero en ningún caso para el uso de ventana con una hoja corredera y la otra fija, en la parte superior y en la parte inferior 2 hojas fijas, como lo que se usó en el Edificio Las Palmas.



«RIT»

Foja: 1

Expresa que respecto de la línea AL-25 se utilizan para una hermeticidad del aire de 30A y estanqueidad al agua de 4E para una ventana corredera normal; de estanqueidad al agua de 15E para una ventana corredera con cámara de agua; y finalmente una estanqueidad al agua de 4E para una ventana corredera en zona lluviosa, por lo que la ventana AL-25 no sirve para una impermeabilidad al agua de 35e y una permeabilidad al aire de 30a en la ciudad de Concepción-Chiguayante, sino que la ventana 20v con la línea AL-25 con estanqueidad al agua de 4E es para la zona I según la tabla IV2, y según la Tabla 2 de Arica a Vallenar, y la ventana 20v con la línea AL-25 con estanqueidad al agua de 15E es también para la zona I y según la tabla IV2, según la Tabla 2 también de Arica a Vallenar.

Agrega que las ventanas con perfiles AL-25 fueron diseñadas por sus fabricantes para ventanas correderas, pero para sus dos hojas, y para un tipo de ventana 10v, no 20v como se requiere para Chiguayante.

Sostiene que la línea de aluminio que debió utilizarse es la línea Serie 2000 u otra similar como Xelentia, acorde a la presión del viento, y tanto para diseños fijos o proyectantes, pero nunca considerar ventanas correderas, y por sobre todo, tomando en consideración que el edificio está muy expuesto al viento, porque existen otros edificios de esta altura cercanos a éste, y que cuentan con 19 pisos.

Alude que Indalum comercializa sus productos a través de distribuidores en todo el país, dentro de los cuales se encuentra DIGOSA, quien vendió los perfiles de aluminio AL 25, AL 32 y AL 42 a un fabricante de ventanas para el Edificio Las Palmas de Chiguayante.

Indica que investigó los distribuidores autorizados de Indalum en Chile, y que éste solo es ALAR S.A.

Refiere que no existió un procedimiento de control en el sentido de verificar la correspondencia de lo especificado y su concordancia con un diseño ajustado a la normativa técnica reglamentaria y al lugar de emplazamiento del edificio zonificación y cantidad de pisos, principalmente en lo que respecta a línea y materialidad.

Así indica que no existió diseño ni plano de detalles, que estos fueron de cargo del fabricante e instalador, lo que consta en la Dirección de Obras de Chiguayante; que el fabricante no fue un fabricante de prestigio y competente como es Digosa, sino un maestro; que en cuanto a la instalación de burletes y felpas, estos están cortados, existiendo discontinuidad y orificios en los cuales se puede apreciar luz de un lado al otro; que las hojas no calzan perfectamente al momento de su cierre, hay que forzarlas.

Agrega que no tienen pestillos, solo una fijación de caracol entre la ventana fija y la móvil, los elementos de cierre no son suficientes y no están en la posición correcta de tal forma que no se produzcan aberturas o diferencias visibles de presión en los contornos de las hojas; que las uniones y cortes asociados a la fabricación de las ventanas no fueron sellados con el tipo de sello recomendado por el fabricante para la materialidad y la condición de exposición de ésta; que además se sobrepasan las



«RIT»

Foja: 1

tolerancias de las hojas al marco perdiendo de vista la funcionalidad de la ventana, de acuerdo a lo recomendado para cada línea de ventana por el fabricante y finalmente, en estas ventanas del tipo corredera, no existen los topes estancos de las hojas con el marco.

Sobre la permeabilidad de las ventanas, expone que mientras mayor sea la velocidad del viento, mayor es la posibilidad de infiltración a través de juntas o aberturas, debido a que el viento ejerce una presión sobre la fachada de la edificación que se incrementa a mayor altura y exposición del elemento, razón por la cual, es necesario que los elementos de ventanas cumplan con ciertos requerimientos de calidad prestacional en relación a las presiones de viento media de la localidad donde se emplaza la edificación, lo que no se consideró, pues se fabricaron ventanas como si fueran para una casa común y corriente de 1 piso, no pensando en que según la normativa reglamentaria, las ventanas de 11 o más pisos deben tener un diseño especial según la normativa técnica reglamentaria, y considerar la zona en que se encuentra emplazado el Edificio, la ciudad de Chiguayante- Concepción.

Expresa que las infiltraciones de aire no se relacionan necesariamente con la materialidad. Se vinculan principalmente a la calidad de diseño y de ejecución, siendo ello lo que ocurrió en el Proyecto Edificio Las Palmas de Chiguayante, problemas en el diseño de las ventanas.

Señala que la ventana corredera tiene comparadamente infiltraciones mayores, lo que se explica por la dificultad natural de compatibilizar la necesidad de fácil deslizamiento con hermeticidad.

Sobre los sellos de juntas para ventanas, alude que existe una falencia significativa en los sellos de las ventanas del Edificio Las Palmas y un descuadre de las mismas.

Afirma que los burletes y felpas cumplen con un rol muy importante en las diferentes tipos de ventanas puesto que colaboran en la estanquidad al agua y a la hermeticidad al aire, por lo que sus propiedades físicas y químicas no deberían permitir un encogimiento más allá del 20% de su largo original. A continuación explica que diversas consideraciones para un sellado adecuado en las juntas entre ventanas y estructura, los que a su juicio no se cumplieron.

Afirma que en el living, la puerta ventana, también presenta problemas de diseño, su ancho y los perfiles utilizados no son concordantes con el peso de éstos para entregar seguridad, pues las familias pueden levantar sin problemas esos perfiles para buscar la forma de conseguir un cierre hermético, lo cual constituye un elemento de riesgo para la seguridad de las familias, pues es muy fácil que estos perfiles y hojas se salgan de su lugar, ya que carecen de seguro lateral; que además no tiene pestillo; que es una fuente de infiltración de las aguas lluvias.

Asegura que la constructora en la etapa de post venta, le ha incorporado un zócalo, y ha cambiado algunos perfiles, y no obstante ello el problema de infiltración de aguas lluvias subsiste, siendo el problema principal la falta de un diseño adecuado, ya



«RIT»

Foja: 1

que esa puerta ventana tiene una serie de deficiencias técnicas constructivas y de instalación.

Alude que las infiltraciones de aguas lluvias a través de la puerta ventana de terraza, y ventanas, ha afectado la habitabilidad de las familias al interior de sus departamentos, como son: piso flotante dañado, deformado, y que en algunos casos ha sido cambiado por la constructora; alfombras de piso mojadas y húmedas, manchadas, pinturas sopladas, en tabiques y muros, presencia de hongos, antepechos y rasgos de ventanas manchadas.

Argumenta que la NCH 2496 establece en su punto 4.3 que “las ventanas deben proporcionar una total estanquidad al aire y al agua, bajo las cargas de seguridad o de tempestad. Especial cuidado se debe tener con la estanquidad del tercio inferior de los marcos (vanos), sobre todo en la unión de éstos con el alféizar” y que en su punto A.3 se establece que las propiedades, requisitos y características que deben ser especificadas en las ventanas se indican a continuación, antecedentes que deben estar indicados en las etiquetas de las ventanas. En contra de ello, indica que no existieron planos de detalles ni especificaciones técnicas de las ventanas, sino que sólo se dijo que eran de aluminio, correderas, fijas, o de abatir, no ajustándose a las normas chilenas.

Alude que la norma chilena aludida indica en su artículo 10.1. que los burletes deben ser fabricados con un material y composición tal que aseguren un buen funcionamiento; que los fabricantes pueden especificar cualquier material que consideren adecuado para los requerimientos de la obra y que garanticen la duración de las propiedades físicas, químicas y mecánicas de éstos en a lo menos 5 años. Además, que estos elementos deben mantener sus propiedades mecánicas por un período de 10 años. Y los sellos fijos deben mantener sus propiedades por un período de 5 años como mínimo, y los sellos de felpas también deben durar por lo menos 5 años.

También, hace referencia a la normativa de los sellos fijos y sellos móviles, contenida en los artículos 10.2.1 y 10.2.2 del mismo texto normativo, respectivamente, señalando que en ambos casos tales elementos deben mantener sus propiedades por un período de 5 años como mínimo.

Concluye la exposición del defecto constructivo en mención sugiriendo como solución que se saquen todas las ventanas, revisar y corregir los vanos, realizar un diseño de acuerdo a lo dispuesto en las normas chilenas según zonificación, lugar de emplazamiento, y altura del Edificio Las Palmas, pues si se repara solamente, el agua con viento va a ingresar igual al interior de los departamentos y así ha sido hasta la fecha.

Luego, como **séptimo defecto constructivo** del Edificio A del Condominio Las Palmas de Chiguayante, indica que el **Alféizar, esto es, el plano inferior del rasgo de una ventana o plano superior del antepecho, o cortagoteras y despiches no cumplen con las disposiciones legales reglamentarias.**



«RIT»

Foja: 1

Explica que para evitar que el agua de condensación de los interiores de los perfiles de las ventanas y las posibles filtraciones de aguas lluvias penetren hacia el interior de la vivienda, se debe impermeabilizar todo el rasgo, sobre todo las canterías, juntas y alféizar y que en zonas lluviosas, es particularmente importante que los vanos tengan alféizares inclinados para evacuar aguas lluvia, pero que no constituye una exigencia obligatoria.

Afirma que la NCh 523 Of 2001 denominada “Carpintería de aluminio- Puertas y ventanas- Requisitos”, que ha sido declarada Norma Oficial de la República de Chile por Decreto N° 36.986 del 14 de Junio de 2001 en su punto 3.5 de la referida Norma se define el Perfil Alféizar como un perfil horizontal inferior de ventana (excepto en ventanas de corredera), por lo de acuerdo a ello, la norma no exige para las ventanas correderas un perfil de alféizar, bastando con una pendiente adecuada en el vano inferior de la ventana.

Indica que la misión de tal elemento es que el agua de lluvia no penetre en el edificio, razón por la cual tiene un vierteaguas con pendiente hacia afuera, asegurando la evacuación rápida del agua, siendo su diseño por su importancia en la estanqueidad un punto crítico en la proyección constructiva en los edificios.

Conforme a lo antedicho, reprocha que en el Edificio Las Palmas de Chiguayante, el alféizar prácticamente no tiene pendiente, que el estuco empleado sobre él es inadecuado ni se encuentra impermeabilizado, por lo que sugiere que debe corregirse y construirse conforme a las técnicas del arte del buen construir.

Como **octava falla o defecto en la construcción** de los departamentos de las demandantes, aduce que **falta un pilar de encuentro entre ventanas**, precisamente la de los dormitorios de los departamentos del lado norte del Edificio terminados con la numeración 2 y 4 (departamentos de los extremos). Explica que el tabique interior que divide los dos dormitorios y que son colindantes, llega hasta la envolvente del edificio, o hasta el muro exterior del edificio; que no existe un pilar que separe ambas ventanas, en los hechos, ambas ventanas conforman una sola pieza separada por un perfil de aluminio para que allí converja el tabique interior. Refiere que faltó un pilar en dicho encuentro, a lo menos metálico, y que la solución dada a tal encuentro será siempre un punto débil de ingreso de las aguas lluvias, por la diferencia de materialidad, que genera grietas y fisuras que se producen a su alrededor, no cumpliendo con la Norma Chilena. Alude que un perfil de aluminio se incorporó tardíamente al muro de hormigón y menos como solución constructiva se acepta el ingreso de perfiles de aluminio en los hormigones; que cuando el muro de hormigón ya está construido no es posible incorporar una pieza de distinta materialidad, si no se ha construido al mismo instante muro y pilar para que actúen en forma monolítica, solución técnica absolutamente deficiente.

Agrega que el tabique no se apoya, está en el aire, siendo un gran defecto constructivo, el que será fuente de filtración de aguas lluvia y que además se



«RIT»

Foja: 1

impermeabilizó todo el antepecho de ventana para evitar ingreso de aguas lluvia, solución inadecuada.

Como **noveno defecto de construcción** de la edificación en estudio, alude a la **existencia de nidos en los hormigones y que las fijaciones de moldajes no fueron retirados, siendo fuente de ingreso de aguas lluvia, sin sellos**. Agrega que los fierros de amarre quedaron incorporados en el hormigón.

Señala que en las reparaciones realizadas por la Constructora a fin de dar solución a la infiltración de aguas lluvia en muros, se aplicó estuco en muro interior para nivelar y tapar imperfecciones de nidos de hormigón, por donde han ingresado las aguas lluvias y que traspasaron el revestimiento interior, acondicionamiento térmico.

Indica que existe nido en hormigones en la esquina terraza con el tabique de madera, siendo fuente de filtración, en reparación por la constructora. Refiere también que existen nidos de piedra, los que corresponden a hormigón dañado o mal confeccionado, el cual se produce por una segregación de los áridos de la pasta, dejando espacios vacíos, lo que hace perder la uniformidad del elemento. Expresa que un profesional competente debe evaluar el tipo de reparación, para lo cual se debe aplicar un puente adherente (tipo Sikadur 32 gel o similar) en toda la superficie de hormigón que tendrá contacto con el nuevo mortero y hormigón, etc.

Como **décimo defecto de la construcción** del Edificio A o Torre Uno del Condominio Las Palmas de Chiguayante, anuncia que **las aguas lluvia que caen a las distintas terrazas abiertas del edificio, desaguan en la terraza del piso 2**, lo cual corresponde a un problema de diseño, no ajustándose a la normativa.

Arguye que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción regulada por el D.S. N° 47 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de 1992, establece en su artículo 4.1.16 que “En los edificios de tres o más pisos, y en todos los edificios cualquiera sea su número de pisos en que coincida la línea de edificación con la línea oficial, las aguas lluvias provenientes de las cubiertas, terrazas, patios descubiertos, y demás espacios análogos, no podrán derramarse directamente sobre el terreno adyacente y sobre espacios o vías de uso público, debiendo ser éstas canalizadas en todo su recorrido desde el lugar del cual provienen hasta el nivel del terreno en el que se vierten...”. Por lo anterior estima que el diseño del proyecto no se ajusta a lo estipulado en la norma citada, porque si está prohibido que las aguas lluvia de un edificio viertan a las vías de uso público, con mayor razón éstas no debe causar molestias ni menos vertirse las aguas lluvia de todas las terrazas del edificio lado norte, a las terrazas de los pisos 2.

Luego, aducen como **undécimo defecto constructivo** del edificio en cuestión que **la impermeabilización de muros no se ajusta a las disposiciones legales reglamentarias**, pues las especificaciones técnicas del Edificio Las Palmas tanto en el Punto E9 referido a muros y elementos estructurales de hormigón armado como en su Punto E de Obra Gruesa, precisamente en el E11 que reglamenta los muros exteriores,



«RIT»

Foja: 1

consultaron que los muros exteriores tengan garantizada una impermeabilidad de al menos 5 años.

Alude que la Comunidad Edificio Las Palmas de Chiguayante solicitaron a la Constructora que se proceda a impermeabilizar el edificio por cuanto éste carece de la impermeabilización y así se evitara el ingreso de las aguas lluvias al interior del Edificio; que la Constructora a través de la encargada de postventa informó que se aprobó por Renta Nacional los trabajos de impermeabilización de la facha Norte del Edificio, pero que no consideró en esta carta al edificio en su totalidad a las Especificaciones Técnicas del Proyecto.

Asegura que el Departamento 205 del lado Sur del Edificio Las Palmas presenta ingreso de las aguas lluvias, y que la impermeabilización ofrecida por la inmobiliaria en las especificaciones técnicas fue para todo el edificio. Explica que el departamento indicado se ubica en un extremo del edificio, y que las aguas lluvias ingresan al dormitorio principal, por debajo del muro, por lo que en consecuencia el Edificio Las Palmas de Chiguayante carece de impermeabilización en sus muros exteriores.

Finalmente, y en lo que interesa, indica como último defecto constructivo, que **los tabiques interiores son distintos a lo señalado en las especificaciones técnicas** del proyecto Edificio Las Palmas de Chiguayante, que establecen en el número 1.1. titulado Tabiques interiores de la letra K.1 de Tabiquerías, que estos serán de madera, o metal o forro de volcanita según detalle. Al respecto, afirma que los tabiques interiores son de panel yeso cartón panelgyp de 1,20x2.40 m, conformados por una celdilla de 35 mm de altura, de cartón de celulosa especial tipo “nido de abeja”, y placas de yeso-cartón, en cualquiera de sus tipos ST, RH o RF por ambas caras de la estructura, que se pegan con adhesivos, especialmente formulados., distinto a lo especificado en el proyecto y que dio origen al permiso de edificación y recepción municipal, pues se trata de tabiques autosoportantes no estructurales, que vienen pre-armados y listos para ser instalados, y han sido creados y desarrollados para “Realizar Tabiques Interiores“, cuya instalación es simple, rápida y económica.

Finalmente expresa que el estándar de calidad de un tabique interior de panelgyp es inferior a un tabique de madera o de metal.

A continuación, refiere a la otros defectos de la construcción, relacionados con la losa del estacionamiento, a la normativa reglamentaria de ventilación de los recintos habitables, a la altura de estos últimos, a la cubierta del edificio y a los cerámicos del perímetro de la terraza adheridos a la placa de terciado, que no se mencionarán atendido a que no fueron alegados por los actores como fundamento a su pretensión indemnizatoria.

Concluye el documento en estudio expresando que todo lo anteriormente expuesto ha sido fuente de humedad, al interior de los Departamentos, lo cual afecta el estándar de calidad y habitabilidad; describe a la humedad como una patología no estructural, señalando que en este caso ha causado deterioro estético de terminaciones,



«RIT»

Foja: 1

pinturas, papeles, estucos, enchapes, moldura de pisos, puertas y ventanas; deterioro estructural, corrosiones y erosiones; inconfort térmico en consecuencia, aumento de gastos de calefacción; formación de hongos y manchas generando un ambiente insano para la salud de los moradores; desvalorización de la propiedad y menor vida útil.

Explica que el Edificio Las Palmas no se entregaron diseños en el tema de las ventanas, soluciones constructivas mal resueltas no acordes a las técnicas del arte del buen construir, ni acorde a la normativa reglamentaria; que el tabique liviano de terraza que forma parte de la envolvente fue especificado en hormigón armado, y no se construyó con esta materialidad, que el acondicionamiento térmico interior no acorde a lo especificado, nidos en hormigones, que han generado un ambiente de humedad significativo, etc

Sostiene que para evitar el problema de la humedad, se debe considerar cuatro aspectos: El diseño adecuado; la elección de materiales convenientes; rigurosa inspección Técnica y buen uso y explotación de los departamento; que en el Edificio Las Palmas fallaron los 3 primeros aspectos generando fuentes de humedad de origen externo, no interno, ya que estas últimas son producto del vapor presente en el aire y el que se genera al interior de la construcción denominada condensación, que puede ser intersticial y superficial, pero que las aguas lluvias ingresan por las ventanas, bajo tabique en terraza y muros.

Agrega que el agua de lluvia al ingresar por las ventanas, nidos en los hormigones de muros, bajo tabique liviano de terraza y encuentro con muro de hormigón armado, y por el radier de la terraza, ha desprendido pinturas, ha disuelto sales, corroe metales, forma pares galvánicos entre ellos, decolora y mancha, pudre, crea condiciones microclimáticas para la proliferación de hongos e insectos, comunica mal olor a los ambientes, agregando a ello el constante proceso de evaporación-condensación-evaporación de esa agua.

Refiere que el agua líquida se mueve fácilmente por vasos comunicantes, por gravedad y ascensión capilar y que en forma de vapor se filtra por ranuras, perforaciones, rendijas, aberturas y ductos.

Alude a que algunos efectos adversos incluyen: reacciones alérgicas; efectos tóxicos e irritación; e infecciones; que a medida que aumenta la cantidad de materiales afectados por el moho, hongos, también aumenta la probabilidad de exposición al mismo; que además ciertas exposiciones pueden representar un riesgo significativo, tales como exposiciones ocupacionales a altas concentraciones de hongos y exposiciones crónicas (a largo plazo), especialmente para individuos con condiciones médicas preexistentes tales como asma, sistemas inmunológicos comprometidos o alergias.

Los hongos pueden crecer sobre la superficie de los edificios u otros materiales, incluyendo: el papel de los paneles de yeso; paneles de techo; productos de madera; pinturas; empapelados; alfombras; ciertos muebles, entre otros.



«RIT»

Foja: 1

Finalmente advierte que tanto la presencia de moho, daños por humedad u olores relacionados deben ser tratados inmediatamente, siendo preciso en todos los casos identificar cualquier fuente de humedad y corregirla, determinando el daño causado por el agua y cualquier crecimiento de moho.

29°.- Que, asimismo, obra en el proceso y en el mismo sentido el Informe Visita a Edificio Condominio Las Palmas de Chiguayante, elaborado en el mes de octubre de 2017, por el Jefe del Departamento de Construcciones de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Chiguayante, don Hugo Abarca Valenzuela, acompañado al folio 82, y que expresa que éste se fundamenta sobre la base de una solicitud de un grupo de vecinos, de este Condominio las Palmas, ubicado en Avenida Manuel Rodríguez N° 334, Chiguayante, en cuanto a la detección de algunas falencias constructivas y filtraciones ocurridas en los departamentos, existiendo algunas diferencias notables respecto su orientación, siendo del caso de aquellos que están ubicados por costado norte o por costado sur del edificio, respectivamente, por lo que ha tomado una muestra representativa del total de los departamentos, dado a que los problemas que se presenta en cada uno de ellos es repetitivo, por cuanto se analizan 6 casos en particular, más los espacios comunes del edificio, siendo estos los siguientes: Departamento N° 1604; Departamento N° 1803; Departamento N° 1802; Departamento N° 1904; Departamento N° 1401 y Departamento N° 505 y los espacios comunes del edificio.

Con respecto a los departamentos 1604, 1803, 1802 y 1904, todos de la cara norte el edificio en mención, formula las siguientes observaciones:

Que pudo observar serios problemas de filtraciones por las ventanas, tanto de living comedor como de los dormitorios, esto a raíz de los episodios de lluvias y viento de dicho invierno (año 2017),

Afirma que visualiza que las ventanas de aluminio por diseño, no consideran la quincallería necesaria para su ejecución y buen funcionamiento, esto es, la falta de picaporte de cierre lateral de cada hoja con apertura, falta de una manilla, entre otros; que sólo se considera en el centro de ambas hojas un cierre tipo caracol.

Agrega las ventanas de aluminio en general, presentan problemas de salida de burletes, falta de sellos, algunos descuadres de la ventana con el vano existente, factores que influyen en la filtración y paso del agua a través de estos elementos e imperfecciones; que la empresa inmobiliaria, como solución a la filtración de agua, agregó un perfil de aluminio tipo pletina generando, cuyo borde superior se observa con filoso dado por el corte del material, con ellos se genera una cámara de acumulación de agua con mayor capacidad, soluciones que según los vecinos no han sido satisfactorias en su funcionalidad.

Señala que el perfil de aluminio utilizado en la construcción de los ventanales mayores de living comedor, aparentemente no es el más indicado, ello por cuanto considerando el peso propio de cada hoja de la ventana, más la falta de seguro de cierre



«RIT»

Foja: 1

lateral y sumado la acción del viento ha provocado que las hojas se descuelguen y con el consiguiente deformación del perfil vertical de la hoja, dicha condición insegura pudiera provocar algún accidente a sus moradores, precisando que en los departamentos 1604 y 1904 dicho perfil vertical ya fue sustituido en una oportunidad en esos departamentos.

Añade que la empresa inmobiliaria, como solución a la filtración de agua de estas ventanas, ha agregado al marco inferior, un perfil de aluminio tipo z, instalado por el exterior, lo cual a juicio de los vecinos no ha sido satisfactoria su funcionalidad. Precisa en torno a ello, y en relación a los departamentos 1604 y 1904, que el perfil de vertical ya había sido sustituido en una oportunidad; en tanto que el propietario del departamento 1803 instaló en la hoja de ventanal mayor un sello elástico que impida el paso del viento y agua, esto como una medida de mitigación ante el problema suscitado y el del 1802 efectuó algunas mejoras a la ventana de aluminio, lo cual mejoró significativamente el funcionamiento de la ventana.

Expresa que por lo anterior, producto de las filtraciones se ha inundado el interior de los departamentos, afectando con ello el piso flotante de living comedor, el cual se encuentra deformado; la alfombra de los dormitorios, húmeda y manchada; soplado de la pintura en contorno a las ventanas, como dinteles, antepechos y parte inferior de los muros aldaños. Agregan que en el caso particular del departamento 1802, presenta otro problema, y es que en el baño existe una filtración de agua potable en las griferías, apareciendo una humedad y hongos en ese sector específico, y que del mismo modo que evidencia ello en el sector de la cocina, ello a pesar de que la inmobiliaria ha hecho reparaciones, los problemas persisten; que además en el clóset de dormitorio la pintura de cielo se encuentra soplada.

Finalmente, en cuanto a los balcones, indica que en ellos pudo observar que se encuentra a un nivel superior respecto el piso interior de living, que presenta un mínimo de pendiente para evacuar hacia el borde donde se encuentra los despiches, que para este caso, están obstruidos funcionando a la mitad de su capacidad; que cuando llueve se acumula el agua y toma mucho tiempo en poder evacuar, siendo probable que tal condición sea propicia para que filtre agua al interior por la parte inferior de la ventana o por la vigueta de hormigón sobre la cual se encuentra instalada dicha estructura.

En tanto que refiriéndose a los departamentos 1401 y 505 de la cara sur del edificio A del Condominio Las Palmas, indica que pudo observar problemas de humedad y de la aparición de hongos producto de la condensación de las ventanas de aluminio, tanto de living comedor como de los dormitorios (2), esto a raíz de los cambios de temperatura interior y exterior de dichos departamentos, siendo más marcados en tal época del año.

Afirma que visualiza que las ventanas de aluminio por diseño, no consideran la quincallería necesaria para su ejecución y buen funcionamiento, esto es, la falta de picaporte de cierre lateral de cada hoja con apertura, falta de una manilla, entre otros; que sólo se considera en el centro de ambas hojas un cierre tipo caracol, y que tampoco



«RIT»

Foja: 1

se considera en perfil interior del marco de aluminio una canaleta receptora para el agua de la condensación.

Señala que el perfil de aluminio utilizado en la construcción de los ventanales mayores de living comedor, aparentemente no es el más indicado, ello por cuanto considerando el peso propio de cada hoja de la ventana, más la falta de seguro de cierre lateral puede provocar que las hojas se descuelguen, con el consiguiente riesgo de ocasionar algún accidente.

Asegura en cuanto a sus balcones, que pudo observar que por la parte inferior de la ventana o la vigueta de hormigón sobre la cual se instala dicha estructura, se encuentra con humedad y hongos producto de la condensación de la superficie de las ventanas que finalmente se transforma en agua que cae y escurre hacia el interior del departamento.

Finalmente, precisa en cuanto al departamento 505, que el ruido exterior que se transmite al interior del departamento, se produce a través de las ventanas, las cuales no son termo acústicas, siendo las que aíslan ruido y la temperatura ambiente exterior e interior.

30°.- Que, según se ha venido diciendo cuando se detallaba el marco jurídico y doctrinario en el que se debe resolver la controversia, tocaba a la demandada Renta nacional Compañía de Seguros de Vida S.A. acreditar que los departamentos construidos y vendidos por ellos, cumplen con las normas legales y técnicas y especialmente, que cumple con la calidad constructiva que fue ofrecida a sus compradores y con las normas de calidad de materiales exigidas tanto por la ley, los reglamentos respectivos, como por la lex artis de la construcción.

31°.- Que, como consideración preliminar, es menester destacar que el contar con los permisos y autorizaciones exigidos por la Ley General de Urbanismo y Construcción y por la Ordenanza correspondiente, como permisos de edificación, modificación, ampliación y certificados de entes revisores, no permite descartar la existencia de fallas o defectos en la construcción, más aún cuando el municipio y los profesionales revisores independientes no comprometen su certificación, en la calidad constructiva y menos aún, en el hecho de haberse construido aquello que señalan los planos y antecedentes que en su oportunidad fueron aprobados o revisados por dichos profesionales.

32°.- Que, para acreditar el cumplimiento de las normas legales y de calidad de la construcción, la demandada solicitó el nombramiento de un perito en la causa, a fin de que evacuase informe pericial atinente a los puntos de prueba decretados y que dicen relación con eventuales defectos constructivos de los inmuebles de los demandantes, procediéndose al nombramiento del perito judicial don Felipe Contreras Becerra, quien evacuó el informe pericial denominado “Informe Técnico Torre A de Condominio Las Palmas de Chiguayante” con fecha 8 de julio de 2019 (folio 271).



«RIT»

Foja: 1

El informe pericial señalado expresa como idea preliminar que al revisar la documentación, disponible y consultada, se indica que la mayoría el edificio fue comenzado a habitar desde el año 2015, por lo que, en general el edificio funcionaría bien, cuando existen condiciones climáticas normales, sin embargo, ante lluvias de invierno y temporales de viento, el edificio de departamentos Las Palmas, presentaría problemas de filtración, que se generan cuando se dan simultáneamente dos condiciones: i. Viento lateral; ii. Lluvia.

Aduce que en la planificación y ejecución del proyecto, se siguió el conducto regular aplicable a este tipo de proyectos respecto a tramitaciones y documentación, que existe un staff de profesionales competentes e idóneos involucrados en el proyecto; que no se visualizan transgresiones a la ley en el período de proyecto, por lo que éste, conforme al análisis por él realizado, resulta seguro estructuralmente hablando, no le faltan muros estructurales sismo resistentes que signifiquen una merma en sus capacidades estructurales, fue calculado, diseñado y revisado adecuadamente respetando la normativa legal vigente; que el proyecto arquitectónico, estructural, eléctrico, fundaciones e instalaciones, se encontrarían con su documentación respectiva, con revisiones, recepciones y visto bueno de revisores independientes.

Expresa que se realizó una visita a terreno en la cual él visitó todos los departamentos, y que si bien es cierto que no se presentaron en su totalidad días lluviosos, por lo que no se visualizaron filtraciones en todas sus ventanas, sí se entrevistó a lo menos a 70 moradores, e identificó que existen y siguen pendientes algunos problemas de filtraciones de aguas en los departamentos de la cara norte; que las soluciones relacionadas a filtraciones ejecutadas no han resultado eficaces o definitivas. Precisa que por otra parte, existen 9 departamentos del lado sur que no han presentado ni presentarían problemas de filtraciones de aguas lluvia, ya que el viento y lluvia afectan sólo a lo menos principalmente a la cara norte.

Expone que el principal problema (raíz) encontrada y de la cual derivan varias otras se denomina “Filtración de Estanqueidad de Ventanas”, efecto que se define como la penetración de agua desde la unión de rasgos, marcos y hojas de puertas exteriores y ventanas, hacia el interior de la vivienda.

Sobre el edificio en general, concluye que no se visualiza algún incumplimiento ni transgresiones a la normativa, legal vigente, la documentación del proyecto se encontraría sin observaciones, y se realizaron inspecciones técnicas durante la etapa de construcción y en la entrega, de modificaciones realizadas que fueron autorizadas, por lo que el proyecto se encontraría dentro del marco normativo (al menos documentalmente) de la Ley General de Urbanismo y Construcción y la Normativa de Construcción Local.

Aclara que el proyecto al ser de carácter privado no está sujeto a las mismas reglamentaciones establecidos en los proyectos realizados con aportes financiados por el Estado, tanto desde el punto de vista técnico como administrativo; que las soluciones técnicas de aislación son distintas a las entregadas por el Minvu, principalmente debido a



«RIT»

Foja: 1

que los espesores de los muros y losas de edificios Minvu, en la actualidad se construyen con edificios de cinco pisos (muros de 18 a 15 cm y losas de 14, 15 cm) y el proyecto Torre Autocorrección de Las Palmas es una torre de 19 pisos, por lo que posee espesores de muros entre 20 a 25 cm en muros y 17 cm de losa, que constituyen las envolvente térmica y acústica, es decir la torre A del Condominio posee mayores espesores de elementos estructurales, lo cual desde el punto de la aislación es favorable.

Refiere que el **tabique liviano exterior** montado en balcón (a partir del cual se habrían detectado filtraciones) se encuentra en una zona techada por lo que no debería afectarle la lluvia, sin embargo en el sector se presentan diversas ocasiones, lluvias con fuertes vientos laterales, y se habrían presentado filtraciones y/o humedad en algunos tabiques, lo que se encontrarían cubiertos con revestimiento EIFS que es un material aislante con tratamiento impermeable utilizado ampliamente para revestimientos de edificios, que se encuentra acreditado.

Alude que en tal sentido las filtraciones detectadas se ubicarían en algunas juntas de elementos constructivos, en lo particular, en la junta tabique muro de tabiquería liviana por lo que es un problema a solucionar, lo que se lograría impermeabilizándolo y sellando las tabiquerías livianas del balcón en la medida que exista un requerimiento de postventa.

Señala que el problema sería de sellos, específicamente, respecto a ventanas y ventanales, pero que no existirían transgresiones normativas, aunque en la práctica se hayan presentado problemas de filtración y estanqueidad en diversos departamentos, cuando se dan simultáneamente las condiciones climáticas de fuertes vientos laterales, perpendiculares a ventanas y lluvia, en diversas ventanas de la cara norte, el tabique liviano de balcón no debería tener problemas de filtración.

Explica en cuanto a la solución técnica de aislación, que ésta posee una envolvente principal de hormigón armado con espesores y aislaciones adecuadas, y la otra componente de la envolvente corresponde a las ventanas, y en esta parte, si bien no transgrede la normativa aplicable y vigente al momento de las solicitudes de construcción, no resultaría la óptima atendida las condiciones climáticas en lo que respecta a ventanas, esto debido a que en algunos períodos del año, se forman fuertes corrientes de viento en el sector, lo que se traduce en fuertes presiones y cargas laterales que se aplican sobre las ventanas en forma perpendicular, afectando ello a sus propiedades de estanqueidad a viento y a las lluvias laterales.

En cuanto a las fallas y/o defectos indicados por la parte demandante, indica que no es posible visualizar a simple vista defectos de hormigón armado, ni de tabiques debido a que se encuentra totalmente cubierto por materiales de revestimiento, pero que a simple vista no se detectan irregularidades. Señala que el proyecto construido cuenta con informes de inspección técnica favorables y actas de recepción Municipal, por lo que se encontraría el proyecto y su ejecución, dentro de los márgenes normativos, no existiendo transgresiones.



«RIT»

Foja: 1

Refiere en lo tocante a la **estructura soportante** que el proyecto fue elaborado, revisado, construido e inspeccionado por profesionales competentes; que nidos de hormigón, temas de juntas frías, pequeños desniveles y otros puntos son tolerables, hasta cierto punto, y que existen manuales de tolerancias por lo que son permitidas las imperfecciones, pues las tecnologías, sistemas y métodos constructivos existentes y disponibles en el país poseen un gran grado de trabajo artesanal, es decir, la construcción de un edificio es una suma de trabajos artesanales, por lo que alcanzar la perfección de detalle en la práctica resulta imposible.

Manifiesta **que las ventanas** instaladas en el edificio A del Conjunto Habitacional, corresponden a las indicadas en las respectivas especificaciones técnicas de proyectos aprobadas por la Municipalidad, denominadas AL-25, que cuentan con revisión e inspección del arquitecto proyectista, quien es el autor y dueño intelectual del proyecto. Refiere que ésta si bien éstas no son de mala calidad, la técnica de instalación podría ser cuestionada en algunos casos; que algunas poseen defectos o fallas evidentes al minuto en que se realizó la inspección, posiblemente deterioros a causa del clima, mantención de sellos, fuerzas laterales de viento, etc. Sin embargo, agrega que la partida correspondiente a eventuales desperfectos en las ventanas, tiene que ver más con un aspecto del **diseño** que de la calidad de los materiales, diseño que debe ser acorde a las condiciones climáticas, debiendo entenderse por “ventana” al conjunto de elementos: vidrios, sellos, perfiles, etc.. Alude que el principal problema detectado sería de **sellos de ventanas**, por donde entraría viento y agua, y que las ventanas correderas tienen sellos en base a felpas de las cuales hay distintos tipos y calidades.

Indica que se intentó repararlas, sin embargo, los arreglos no quedaron bien acabados y los problemas de filtración continuarían en algunos departamentos afectados, por lo que se debe encontrar una solución equilibrada entre funcionalidad, seguridad y costo.

Afirma que las ventanas fueron inspeccionadas y se detectó en ellas una patología asociada a “Filtración y estanqueidad”, patología que tiene como principales causas: i. Diseño de la ventana no considera la dirección y presión del viento, además de la intensidad pluviométrica de la zona; ii. Insuficiente pendiente de alfeizar y/o del dintel de la ventana o insuficiente pendiente del umbral de la puerta; iii. Inadecuado sello en los marcos de puertas y ventanas; iv. Incorrecto trazado de los ángulos del rasgo; v. Falta de limpieza de los despiches.

Hace presente que en la inspección técnica señalada, se contaba con instrumentos de medición de distancias, niveles, temperatura, humedad, viento, etc., al minuto de realizarse las visitas. Así, señala que las **mediciones de verticalidad** en general resultaron bien, sin embargo se visualizaron desniveles en las horizontales, debidas principalmente a vaciados de hormigón en moldajes que dejan desniveles una vez que el hormigón endurece, y temas de rasgos de ventanas, acabados y terminaciones, dichos



«RIT»

Foja: 1

desniveles son tratados usualmente con morteros de nivelación u otros productos de acabados de pisos.

En lo tajante a la **medición de cuadratura de ventanas**, expresa que en las líneas verticales se presenta un paralelismo adecuado, sin embargo los niveles horizontales presentan desniveles, pero que pueden ser corregidos al preparar rasgos de ventanas.

En lo referido a la medición de humedad de los departamentos, señala que la humedad general medida en casi la totalidad de éstos es superior al 70%, siendo el aconsejable el 50%. Sostiene que es difícil determinar cuándo la humedad es un tema relativo a la ventilación o a la humedad exterior, se puede mejorar con el cambio de ventanas y una adecuada ventilación por parte de los moradores.

Explica que el ser humano genera vapor de agua, por procesos metabólicos, puede generar hasta medio litro de vapor de agua al día, que se genera vapor de agua al ducharse, cocinar, combustión de estufas, etc., y que si no se ventila o retira adecuadamente, ese vapor queda atrapado al interior de los departamentos. Añade que la ventilación como obligación de los propietarios se encuentra reglamentada en el manual de usuario del propietario, recepcionada por cada uno con la entrega de la propiedad.

Expresa que las ventanas existentes tienen problemas de estanqueidad al viento y al agua debido a que la presión exterior del edificio sería superior a la interior en condiciones climáticas determinadas, es decir, la lluvia ingresa a través de los sellos de felpa de las ventanas, ya que son de tipo corredera y éstas utilizan este tipo de sello que es completamente normal y utilizados ampliamente, pero dadas las condiciones existentes en la zona geográfica de influencia, no funcionarían de manera adecuada.

Aduce que el servicio de postventa si bien intentó corregir el problema en una primera instancia fijando una de las hojas móviles, dicha acción en efecto puede ayudar, pero no sirvió; que como segunda opción, se intentó sellar con silicona, realizarle perforaciones, instalar deflectores, etc. pero que tampoco funcionó, por lo que es posible concluir que cualquier arreglo que se intente realizar, puede resultar no definitivo, pues las ventanas afectadas no son idóneas atendido lo que se ha tenido explicando del microclima del cual resultan condiciones climáticas más exigentes que la media, debido al mal emplazamiento a campo abierto y a corrientes de viento que se forman al estar cerca del Río Biobío y cambio climático que no ha sido asumido aun por la normativa chilena, siendo recomendable su reemplazo por otro diseño. Sugiere que las ventanas de aquellos departamentos demandantes que habiendo sido intervenidos (modificaciones e intentos de reparación) por postventa, sean reemplazadas, no han presentado una solución definitiva la filtración de aguas lluvias, proponiendo cambiarlas por otras estándar superior, como por ejemplo, de la línea AL-25 reforzada, y que además éstas nuevas ventanas sean diseñadas, fabricadas e instaladas por empresas de prestigio y



«RIT»

Foja: 1

especializadas de la región, ya que conocen mejor el clima local y pueden otorgar las garantías requeridas.

Finalmente, en torno a tal sugerencia de modificación de ventanas, precisa que los departamentos de las esquinas poseen una superficie de ventanas en su cara norte de aproximadamente 14,77 metros cuadrados y los de la cara norte que se ubican en el centro, una superficie de ventanas de 14,59 metros cuadrados. Como un punto relevante, señala que los precios estimados por metro cuadrado varían dependiendo de la empresa instaladora y modelo de ventana a instalar y fluctúan entre \$90.000 y \$120.000 valor metro cuadrado (según cotizaciones y precios de mercado estimados), por lo que cambiar las ventanas intervenidas de la cara norte se estima en una inversión que fluctuaría entre \$1.450.000 y \$1.850.000 aproximadamente, una vez instaladas, dependiendo de cada caso en particular el tema de rasgos y sellos de marcos, solución que deberá ser estudiada en profundidad por instaladores certificados, considerando: espesor de vidrio, sellos, burletes, quincallería, resistencias de perfiles, zona lluviosa, etc., de manera de asegurar prestaciones de estanquidad.

En lo referido a la **pendiente del balcón**, indica que cada balcón se encuentra techado por la losa del balcón que se encuentra sobre él, es decir, se encuentra resguardado de las lluvias verticales, por lo que en teoría ni siquiera debería caer agua dentro del balcón; que sin embargo, la realidad es otra, pues las fuertes lluvias con vientos laterales han inundado algunos balcones, que pudiesen haber tenido sus despiches tapados, con hojas, colillas, basuras en general, ya que el agua al no salir, sube el nivel de acumulación y traspasa al interior del departamento. Hace presente que, consultando en visita a terreno, este problema no se habría presentado este año, y no ha afectado a todos los departamentos por igual, lo que podría ser indiciario de una mala mantención o limpieza de despiches, tanto como podría ser imputable a los demás factores antes estudiados. Finalmente indica que no se visualizó problemas de filtración debidos lo indicado en las inspecciones realizadas en la semana del 10 de junio de 2019.

Por otro lado, en lo correspondiente a los **pisos flotantes**, señala que se realizaron cambios en pisos flotantes por servicio de post venta y que no se visualizaron problemas a modo general, aunque podría existir uno que otro en forma aislada; que en la inspección realizada no se detectaron daños, por lo que habrían sido correctamente resueltas las no conformidades y/o problemas. Afirma que es un problema consecuencial a la filtración de aguas, es decir, que corregida la segunda, no se generará la corrección de la primera; hace presente sí que es un aspecto preocupante que a algunos propietarios se les haya cambiado el piso flotante más de una vez, lo que de por sí indica que el problema raíz (filtración de ventanas) no fue adecuadamente resuelto.

Obra asimismo, en el folio 254, como prueba documental, copias autorizadas del Permiso de Obra Nueva N° 13 de fecha 14 de febrero de 2012, del Certificado N° 2640 de Complementación del Permiso de Modificación de Obra N° 122, del Permiso de Modificación de Obra N° 122 de fecha 05 de agosto de 2013, todos extendidos por la



«RIT»

Foja: 1

Dirección de Obras de Chiguayante para la edificación del Proyecto Las Palmas de Chiguayante; de Certificado N° 2 de la Dirección de Obras Municipales de Chiguayante de fecha 28 de enero de 2015 que declara acogido el proyecto inmobiliaria citado al Régimen de Copropiedad Inmobiliaria; del Certificado de Recepción Definitiva Parcial N° 119 de fecha 05 de agosto de 2013, en relación a la superficie destinada a comercio (supermercado) del proyecto indicado; del Certificado de Recepción Definitiva Parcial N° 02 de fecha 06 de enero 2015, ambos también entregados por la Dirección de Obras de Chiguayante, en relación a la superficie destinada a Torre A del Proyecto Las Palmas de Chiguayante.

También acompañó copias autorizadas del Contrato General de Construcción Suma Alzada entre Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A. y Constructora Fundart Limitada de fecha 01 de junio 2012 y de las Especificaciones Técnicas Generales del Proyecto de Arquitectura Conjunto de Edificios Chiguayante del mes de Junio del 2013.

Por su parte, con la misma finalidad, la demandada incorporó al folio 255 la documental consistente en copias autorizadas del Informe Favorable Modificación de Proyecto Las Palmas de Chiguayante del Revisor independiente don Aldo Crisosto Necco de fecha 19 de junio de 2013, del Informe de Revisión Estructural N° 1894-053-2011 de fecha 22 de julio de 2011, del referido proyecto; del certificado de empresa Vidrios y Aluminios DIGOSA al instalador Jorge Arévalo Roco de fecha 20 de febrero de 2014 respecto de la calidad de los perfiles de aluminio y cristal utilizado en Proyecto Las Palmas para perfiles de aluminio AL 25, Al 32 y Al 42; del los ensayos de hermeticidad, estanquidad y resistencias de ventanas de INDALUM conforme a Norma Chilena de fecha 27 de marzo de 2019 y de las recomendaciones de uso y mantención de ventanas de aluminio, de don Jorge Arévalo Rocco, instalador de ventanas del Proyecto Las Palmas de Chiguayante, de fecha 27 de noviembre de 2014.

Sobre el mismo tópico, las declaraciones de los testigos doña Ingrid Marianet Suazo Muñoz, Gabriel Rodolfo Saravia Bravo y don Álvaro Leandro Martínez Torres, Hernán Pablo Mora Diez y Víctor Manuel Meneses Donoso, quienes declararon en la testimonial de los folios 92, 104 y 208, se encuentran contestes en afirmar que el proyecto cumplió con las normas técnicas de construcción en los inmuebles de las demandante establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, al contar con los permisos de edificación otorgados por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Chiguayante y con la recepción definitiva de la misma obra por tal organismo, a las que se acompañó la documentación legal exigida por la normativa.

Al respecto, cabe puntualizar que el testigo Mora Diez, quien declaró haber sido el arquitecto patrocinante del proyecto inmobiliario en cuestión, manifestó en relación a las normas aplicables respecto de las ventanas, que se dio cumplimiento a las normas de resistencia horizontal de los paramentos verticales, referidos estos últimos a los elementos



«RIT»

Foja: 1

constructivos correspondientes al cierre de la envolvente, del perímetro exterior, como el cierre de ventanas, de 50 k/nw, y también a la resistencia térmica de los materiales, lo que afirma por haberse entregado junto con la recepción final el certificado exigido para el caso de la normativa vigente. Por su parte, el testigo Víctor Manuel Meneses Donoso, quien declaró participar como arquitecto en el proyecto inmobiliaria en estudio, afirmó en su declaración que las funciones del Inspector Técnico de Obra que intervino, correspondientes a supervisar que lo existente tanto en el proyecto de cálculo como el de arquitectura sea ejecutado fielmente por parte del constructor fueron las que le correspondieron en dicho proyecto inmobiliario, y precisamente las que él como arquitecto desarrolló, revisando los proyectos antes mencionados, la ejecución en obra de dichos proyectos, formando parte del equipo que fue la contraparte a la Dirección de Obras y que a su vez fue parte de la revisión del edificio previo a su recepción, solucionando las observaciones que hubo de tipo normativo en ese momento, y revisando que éstas se ajustaran a lo establecido en la Ordenanza en esos momentos.

32°.- Que, la prueba documental y las pruebas testimoniales aportadas por los demandantes permiten configurar las bases para arribar, mediante un proceso lógico deductivo, a una presunción judicial en orden a establecer que en las faenas constructivas de los departamentos de su propiedad y que forman parte del Edificio A del Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, no se guardaron adecuadamente las normas técnicas sobre la materia, provocando una fallas en sus elementos constructivos, tales como ventanas, terrazas, tabiques interiores, entre otros, que de acuerdo a lo señalado en el documento denominado “peritaje técnico Edificio Las Palmas-Chiguayante” elaborado por la testigo Gilda Zumelzu Delgado, tuvo como causa probable: el que la materialidad de los muros de la terraza no fuere la de hormigón armado, siendo un tabique interior que se prolonga al exterior para conformar dicha terraza y que además no cumpla con la normativa-resistencia al fuego ni con el acondicionamiento térmico; que el nivel de piso terminado de las terrazas sea más alto que el nivel de piso terminado al interior de los departamentos; que el acondicionamiento térmico de los departamentos no cumpliera con la normativa reglamentaria; que el antepecho de ventanas no se ejecutara conforme a lo especificado, ni cumpliera con la normativa reglamentaria; que las ventanas de aluminio con perfiles de Indalum fueran utilizados para un diseño distinto a los establecidos por su fabricante Indalum, y no se ajustan a las técnicas del arte del buen construir y a las normas chilenas reglamentarias; que el alféizar, cortagoteras y despiches no cumpliera con las disposiciones legales reglamentarias; la falta un pilar de encuentro entre las ventanas, de los dormitorios de los departamentos del lado norte del Edificio terminados con la numeración 2 y 4; en la existencia de nidos en los hormigones y en que las fijaciones de moldajes no fueran retiradas, sin sellos; que las aguas lluvia que caen a las distintas terrazas abiertas del edificio, desaguan en la terraza del piso 2; en que la



«RIT»

Foja: 1

impermeabilización de muros no se ajusta a las disposiciones legales reglamentarias y en que los tabiques interiores sean distintos a lo señalado en las especificaciones técnicas.

No obsta para alcanzar dicha presunción el informe pericial practicado por el perito Felipe Contreras Becerra en el folio 271, profesional que si bien afirma en dicho informe que no visualiza la existencia de incumplimiento ni transgresiones a la normativa legal vigente, fundamenta su apreciación únicamente en el hecho de que la documentación del proyecto inmobiliario en cuestión se encontraría sin observaciones; que se realizaron inspecciones técnicas durante la etapa de construcción y su entrega; en que las modificaciones realizadas fueron autorizadas y en haber intervenido en su realización profesionales competentes e idóneos que dieron el visto bueno a su entrega a la autoridad municipal. Por su parte, el perito se hace cargo sólo de una parte de las fallas o defectos técnicos denunciados por los actores en su libelo y que fundamentan su pretensión indemnizatoria, reconociendo empero la existencia de problemas de humedad y de filtraciones en los departamentos de las demandantes ubicados en la cara norte del Edificio A del Conjunto Habitacional y de Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, mas no proporcionando una evaluación detallada de los defectos constructivos atribuidos a tales inmuebles que permita acreditar que en cada caso particular se dio cumplimiento a la normativa en cuestión y en consecuencia que tales fallas obedecen a circunstancias diversas al incumplimiento legal y reglamentario alegado por los actores.

Por lo demás, en lo relativo a los defectos constructivos relacionado con la pendiente del balcón o terrazas, reconoce que la inundación de los mismos no ha afectado a todos los departamentos por igual, lo que podría ser indiciario de una mala mantención o limpieza de los despiches (que pudiesen haber sido tapados con hojas, colillas, y basura en general), por lo que al no poder salir el agua, sube el nivel de acumulación, traspasando hacia el interior del departamento, como podría ser imputable a los demás factores estudiados; en tanto que en lo tocante a las filtraciones en muros, estima que pueden deberse a juntas frías o bien por agua que filtra a través de las ventanas y escurre a los muros, entre materiales aislantes y muro de hormigón armado, hasta el piso, reconociendo que determinar el punto exacto se hace casi imposible, por lo que sugiere impermeabilizar todos los sectores y puntos del edificio de la cara norte en forma local.

Finalmente, en lo que respecta a la resistencia al fuego, aduce que los muros estructurales cumplen con los requisitos de resistencia al fuego F-120 y que los muros de tabiquería liviana cumplen también con tales exigencias indicadas por la normativa, F-30, no visualizando transgresiones en tal aspecto, pero no explica de manera razonada la forma de arribar a la conclusión antedicha, limitándose al efecto a señalar únicamente que cada departamento se encuentra dividido por paneles livianos interiores de material poligip, cuestión contraria a las señaladas por las partes en sus escritos fundamentales, en los que reconocen que los tabiques interiores se encuentran conformados por panelgyp, incluido el tabique interior que sale desde el interior conformando la terraza, de modo



«RIT»

Foja: 1

tal que no se logra apreciar, a qué elemento constructivo hace alusión en el aspecto indicado, más aún si los demandantes sólo cuestionan la calidad de este último tabique en lo que concierne a la resistencia al fuego, no de la totalidad de la tabiquería de interior.

33°.- Que, siguiendo la misma línea argumentativa, no es óbice para la configuración de la presunción arribada los informe favorable de modificación de proyecto Las Palmas de Chiguayante del Revisor independiente don Aldo Crisosto Necco ni el informe de Revisión Estructural N° 1894-053-2011, respecto al Proyecto Conjunto Habitacional Chiguayante, ambos acompañados por la demandada al proceso en el folio 255, desde que de acuerdo a su propio mérito fue realizado en base a datos técnicos – planos y especificaciones técnicas- proporcionados por la propia Constructora, más no se constató en terreno que tales especificaciones hayan sido efectivamente cumplidas en la práctica, por lo que carecen de mérito probatorio. A mayor abundamiento, el Informe Favorable modificación de proyecto Las Palmas de Chiguayante únicamente alude el cumplimiento de la normativa de resistencia al fuego en muros y tabiquerías internas, sin dar luces de las razones que lo llevaron a formular tal observación, más allá de enunciar un listado de la documentación que le fue aportada, no señalando nada en torno a los restantes elementos constructivos cuyas fallas o defectos denuncian los demandantes. Por su parte, el informe de revisión estructural, resulta del todo insuficiente para desvirtuar la presunción antedicha, como quiera que el pronunciamiento emitido dice relación con el cumplimiento de la normativa estructural y antisísmica, debiendo destacarse sobre el particular y en lo que interesa, que sólo afirma que los muros son de hormigón. Sin embargo, aún cuando tal afirmación, basada únicamente en antecedentes técnicos aportados por la Constructora a cargo del proyecto inmobiliario, no existe pronunciamiento en torno a los demás defectos constructivos alegados por la parte demandante.

34°.- Que la prueba testimonial rendida, tampoco resulta útil para estimar efectivo que la demandante cumplió con las normas legales y técnicas, y especialmente, que cumple con la calidad constructiva que fue ofrecida a sus compradores, y en consecuencia, justificar que las fallas o defectos constructivos obedecen a circunstancias externas, toda vez que los testigos doña Ingrid Marianet Suazo Muñoz, don Gabriel Rodolfo Saravia Bravo y don Álvaro Leandro Martínez Torres, quienes declararon en las audiencias testimoniales de los folios 92 y 104, presentados al juicio por la demandada, únicamente descartan la existencia de fallas o defectos constructivos en los departamentos de los demandantes por el sólo hecho que existen proyectos elaborados de conformidad a la Ley en estudio, permisos de construcción aprobados por la autoridad pertinentes y la respectiva recepción de obras por parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Chiguayante, hecho que, como se dijo, no permite descartar, per se, la existencia de fallas que afecten la calidad de las viviendas. Por otra parte, la sola afirmación que realizan estos testigos, no permite establecer las bondades de la calidad



«RIT»

Foja: 1

en la construcción que afirman, puesto que no han razonado sobre la base de algún informe técnico realizado in situ, sino que ellas las realizan en base a una visión externa, casual y no exhaustiva de las viviendas de los demandantes, destacando, sobre el particular, que tratándose de los testigos Hernán Pablo Mora Diez y don Víctor Manuel Meneses Donoso, quienes declaran en la testimonial del folio 208, solo manifiestan opiniones en base a sus propias cualidades profesionales o experiencia, mas no como resultado de su propia observación en alguna inspección del edificio de marras, a diferencia de la testigo doña Gilda Zumelzu Delgado, testigo sin tacha da razón de sus dichos sobre la base de observaciones en terreno, a través de fotografías y relatos de los demandantes y un conjunto de explicaciones técnicas que la conducen a declarar en el sentido indicado, por lo que no obstante la testimonial de la demandada cuenta con un número mayor de testigos que los aportados por los demandantes sobre este punto, se tendrá por cierto lo declarado por la testigo Zumelzu Delgado, por parecer mejor instruida de los hechos y hallarse más conforme su declaración con la restante prueba del proceso, según lo ordena el numeral 3° del artículo 384 del Código de Procedimiento Civil.

35°.- Que, a la presunción que se ha arribado, que a juicio del tribunal es lo suficientemente grave y precisa para formar convencimiento, se le asignará el valor de plena prueba y, de consiguiente, con mérito suficiente para demostrar una falta de diligencia en el actuar de la constructora a cargo de la construcción del edificio en estudio, porque de haber sido cuidadosa y prudente, empleando una diligencia ordinaria y normal, habría empleado en el proceso de construcción de los departamentos individualizados en la demanda los materiales ordenados en las especificaciones técnicas del proyecto inmobiliario que le dio origen y verificado las calidades de los elementos constructivos a fin de dar cumplimiento a la normas legales y reglamentarias que rigen sobre la materia.

Dicha circunstancia constituye una contravención a lo dispuesto por el artículo 119 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, que establece que “Toda obra de urbanización o edificación deberá ejecutarse con sujeción estricta a los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados por la Dirección de Obras Municipales”.

Con todo, el inciso 2° de la norma referida permite introducir modificaciones o variantes al proyecto, las cuales deben tramitarse en la forma que señale la Ordenanza respectiva, sin embargo, en estos autos, no se acreditó de forma alguna la existencia de una solicitud de modificación o alteración al proyecto aprobado y que, de existir, ella haya sido aprobada en conformidad al procedimiento establecido.

36°.- Que, a fin de determinar el hecho de si los defectos o vicios de la construcción en los departamentos de propiedad de los actores ubicados en el Edificio A del Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, les ocasionó o no daño, preciso es señalar que a este respecto, que la demandada ha controvertido la



«RIT»

Foja: 1

existencia de daños en los departamentos números 205, 505, 701, 801 y 901, 1005, 1201, 1401, 1905 ubicados en la cara sur del edificio mencionado, motivo por el cual, y siendo éste uno de los elementos constitutivos de la responsabilidad objetiva invocada, correspondía a las demandantes propietarios de los inmueble mencionados, de conformidad a las reglas del onus probandi, acreditar la existencia en los términos señalados en su libelo pretensor.

Al efecto, la testimonial de la testigo doña Gilda Eddy Zumelzu Delgado, realizada con fecha 1 de abril de 2019, según da cuenta el folio 86, quien declara haber visitado los departamentos en más de una ocasión para la elaboración del documento denominado peritaje técnico Edificio Las Palmas- Chiguayante, acompañado al proceso en el folio 74, y que por lo demás reconoce como documento de su autoría en la audiencia de marras, el que acompañado del presupuesto contenido en el anexo E que forma parte de la diligencia por él realizada, registrado en el folio 81, considera detalladamente los costos de reparación de cada uno de los elementos constructivos a los que atribuye la existencia de una falla o defecto de construcción correspondientes a cada uno de los departamentos de propiedad de los actores, entre los que se encuentran los ubicados en la cara sur del Edificio A o Torre Uno del Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante. Agrega sin embargo, que en lo referido a los departamentos inspeccionados correspondientes a la cara sur del edificio señalado, le bastó con ver sólo dos departamentos, que no presentaban problemas de filtración por la terraza, pero que sí uno de ellos presentaba ingreso de aguas lluvias por ventana, recalcando al respecto que el diseño de las ventanas debe ser para la totalidad de esos departamentos, indistintamente si se encuentran al lado norte o sur, pues dicha referencia no la consulta la norma chilena.

Asimismo, y en el sentido señalado, obra en el proceso copia de cadena de correos electrónicos remitidos entre la casilla aleosoriohidalgo81@gmail.com y laspalmas.postventa@gmail.com (folio 73) direcciones de correo electrónico que al pie de cada mensaje llevan los nombres de doña Alejandra Osorio Hidalgo y de Víctor Díaz R.

Se suman a la probanza indicada los documentos acompañados por la demandante al Anexo D intitulado “Anexo de antecedentes, imágenes, correos y relato de afectados de Condominio Las Palmas de Chiguayante”, que forma parte del “Peritaje Técnico Edificio Las Palmas- Chiguayante”, de fecha julio de 2018, elaborado por la constructor civil e ingeniero constructor doña Gilda Zumelzu Delgado, documento que tal como fue indicado, ha sido reconocido por ella como de su autoría en la audiencia testimonial 1 de abril de 2019, y en la cual aparecen relatos realizados por doña Margot Ulloa Rojas, propietaria del departamento 205; de doña Paola Ocampo Arriagada y Marcelo Jara Rojas, propietarios del departamento N° 505; de don José Luis Albornoz Arriagada, propietario del departamento 801; don Alejandro José Catalán Campos, propietario del departamento 901; doña Alejandra Isabel Osorio Hidalgo, propietaria del departamento 1201; de doña Carolina Recabarren Araya, propietaria del departamento



«RIT»

Foja: 1

1401, todos del Edificio A o Torre Uno del Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, en los que relatan afirman sobre la existencia de diversos daños relacionados con la aparición de humedad en los dormitorios y aparición de hongos en las paredes con la llegada del invierno, acompañando fotografías de sus departamentos.

Al mismo, tiempo, los actores acompañaron a la copia del informe de visita a Edificio Condominio Las Palmas de Chiguayante, elaborado en el mes de octubre de 2017, por el Jefe del Departamento de Construcciones de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Chiguayante, don Hugo Abarca Valenzuela, instrumento que indica que “el quinto caso visitado, en terreno es el departamento N° 1401, de dos dormitorios, su orientación es hacia el costado sur del edificio, cuya propietaria es la Sra. Carolina Recabarren Araya, se pudo observar problemas de humedad y de la aparición de hongos producto de la condensación de las ventanas de aluminio, tanto de living comedor como de los dormitorios, esto a raíz de los cambios de temperatura interior y exterior del departamento, siendo más marcados en esta época del año (según lo observado en fotografías N° 25, N° 26 y N° 27).

Al respecto, se visualiza que las ventanas de aluminio por diseño, no considera la quincallería necesaria para su ejecución y buen funcionamiento, esto es, la falta de picaporte de cierre lateral de cada hoja que tiene apertura, falta de una manilla, entre otros, sólo se considera el centro de ambas hojas un cierre tipo caracol, tampoco se considera en perfil inferior del marco de aluminio una canaleta receptora para el agua de la condensación (según lo observado en fotografías N° 28 y N° 29).

El perfil de aluminio utilizado en la construcción de los ventanales mayores de living comedor, aparentemente no es el más indicado, esto por cuanto considerando el peso propio de cada hoja de la ventana, más la falta de seguro de cierre lateral, puede provocar que las hojas se descuelguen, con el consiguiente riesgo de ocasionar algún accidente.

En cuanto al balcón, se puede observar que por la parte inferior de la ventana o la vigueta e hormigón sobre la cual se instala esta estructura, se encuentra con humedad y hongos producto de la condensación de la superficie de las ventanas que finalmente se transforma en agua que cae y escurre hacia el interior del departamento (Según lo observado en fotografía N° 30)...”

Por su parte, el informe en mención alude a idénticas anomalías en el departamento N° 505, de propiedad de don Marcelo Jara Rojas, agregando únicamente que “en cuanto al ruido exterior que se transmite al interior del departamento, se produce a través de las ventanas, las cuales no son termo acústicas siendo las que aíslan ruido y la temperatura ambiente exterior e interior...”.

Asimismo, las declaraciones de los testigos de la demandante don Carlos Ernesto Sandoval Riquelme y don José Guillermo Avendaño Espinoza se encuentran contestes en señalar que los encargados de postventa de la demandada fueron don Víctor Díaz y



«RIT»

Foja: 1

don Jonathan Cárdenas, el año 2017 y don Angelo Guajardo y don Miguel Guarda el año 2018.

A su turno, el testigo don José Guillermo Avendaño Espinoza, en su declaración afirma que el departamento 505 resultó dañado por filtraciones de agua, y que se acercó a verlo.

37º.- Que, por su parte, y sobre el mismo punto de prueba referido a los perjuicios sufridos por los departamentos de las demandantes ubicados en la cara sur del Edificio A o Torre Uno del Conjunto Habitacional y de Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, y en orden a desvirtuar el mérito probatorio de la prueba de los actores, la demandada rindió al efecto la prueba testimonial de los testigos Angelo Esteban Guajardo Muñoz, doña Ingrid Marianet Suazo Muñoz, don Gabriel Rodolfo Saravia Bravo y don Álvaro Leandro Martínez Torres, quienes si bien se encuentran contestes en que no hubo requerimientos al departamento de postventa por filtraciones de aguas lluvia en ventanas por parte de los propietarios de los departamentos de la cara sur del edificio referido, afirman en sus declaraciones, tratándose del testigo Guajardo Muñoz, que en el departamento 205 se hizo trabajo de nivelación de gárgolas que dan a las jardineras del departamento, y que durante su período en el departamento de postventa no se efectuó requerimiento en lo que concierne al departamento 205 de dicho edificio; en tanto que la testigo Suazo Muñoz, atestigua que en el departamento 505 sí se hizo requerimiento por evacuación regular de despiches en terraza, lo que generó aumento de nivel de agua en las terrazas e ingresó al interior del departamento, lo que solucionado mediante cambio de ubicación de despiches, afirmación que el testigo Saravia Bravo también realiza respecto al departamento 205. Finalmente, el testigo Martínez Torres, relata que en el año 2018 no hubo ningún reclamo por parte de los propietarios, afirmación en la que se encuentran contestes, los otros testigos indicados.

Finalmente el perito don Felipe Alfredo Contreras Becerra, cuyo nombramiento fue promovido a propuesta de la demandada, declara en la página 23 de su informe pericial evacuado con fecha 8 de julio de 2019, acompañado al folio 271, que se realizó una visita a terreno en la cual él visitó todos los departamentos; que si bien es cierto que no se presentaron en su totalidad días lluviosos, por lo que no se visualizaron filtraciones en todas sus ventanas, sí se entrevistó a lo menos 70 moradores, e identificó que existen y siguen pendientes algunos problemas de filtraciones de agua en los departamentos de la cara norte y que existen 9 departamentos del lado sur que no han presentado ni presentarían problemas de filtraciones de aguas lluvia, ya que el viento y lluvia afectan no sólo o a lo menos principalmente a la cara norte.

El perito señalado agrega en la página 65 que solicitó información al departamento post-venta y que éste le entregó planillas resumen, extraída de la base de datos de su sistema informático (Plan OK), en las que se visualizan requerimientos y fecha de programación.



«RIT»

Foja: 1

De la simple lectura de la información a la que el perito judicial indicado refirió tener acceso, se advierte que los departamentos 801, 1401, 1005, 1201, 505, 701, 1905 perteneciente a la fachada sur del Edificio A o Torre Uno del Conjunto Habitacional y de Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, no presentaron requerimiento en correo y tampoco en plan ok, y que además que no han realizado observaciones relacionadas a ventanas. Sin embargo, se expresa en las planillas aludidas que tratándose del departamento 205, existiría un presupuesto de aprobación para los muros y las juntas frías alegadas por su propietario, sin formular tampoco observaciones relacionadas a ventanas; y en lo referido al departamento 901, habría constancia de un presupuesto aprobado para trabajos en bodega y rasgo de puerta principal, y que no habría observaciones relacionadas a ventanas.

Importante es tener como una consideración fáctica en el proceso que conforme a la declaración del testigo don Angelo Esteban Guajardo Muñoz, presentado por la demandada, y que ha reconocido trabajar para la empresa Inconac, prestando servicios de postventa, la plataforma de plan OK consistiría en reunir todos los antecedentes de cada departamento, desde su acta de entrega hasta las órdenes de inspección y de trabajo, como también cuando estas últimas se cierran, que en resumen, es el historial de cada departamentos, en lo que se refiere a los requerimiento (o reclamo) de los propietarios, declaración que es compartida por la también testigo de la demandada, doña Ingrid Marinet Suazo Muñoz, quien señala que el sistema informático referido es el único sistema real en la cual se informa cada una de las observaciones que han tenido los propietarios, siendo informada de las quejas de los propietarios mediante correo de don Angelo Guajardo e instrucción para realizar la inspección a los departamentos y si procede, un presupuesto para su posterior ejecución.

38°.- Que, del análisis comparativo de las probanzas rendidas, es posible señalar que si bien los elementos de prueba aportados por la parte demandante, por sí solos son insuficientes para establecer la existencia de filtraciones de aguas lluvia al interior de las ventanas y/o aparición de humedad en los muros del living, entre otros, constitutivas del perjuicio cuyo resarcimiento reclaman los propietarios de los departamentos pertenecientes a la cara sur del Edificio A o Torre Uno del Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, dicha prueba, unida a las declaraciones de los testigos de la demandada doña Ingrid Marianet Suazo Muñoz y de don Gabriel Rodolfo Saravia Bravo, quienes estuvieron contestes en señalar que el departamento número 205 tenía los despiches de la terraza altos, por lo que ingresaba agua a su interior, permiten establecer las bases para configurar una presunción con los caracteres de gravedad, concordancia y precisión exigidos por la ley para así dar por establecido que el departamento indicado sí resultó afectado por filtraciones de aguas lluvia en el invierno del año 2017, sin que la restante prueba rendida por la demandada permita alterar la conclusión precedente, toda vez que el mismo sistema informático denominado Plan Ok y que la demandada alude en su defensa a fin de acreditar que los



«RIT»

Foja: 1

departamentos ubicados en la cara Sur del edificio objeto del pleito no sufrieron perjuicio alguno, únicamente alude a la falta de requerimientos relacionados a la ventanas del departamento referido, pero reconoce a su vez que existió un presupuesto de aprobación para tratar uno de sus muros por la existencia de juntas frías.

A idéntica conclusión es posible arribar en cuanto a la exigencia de la existencia del daño respecto de los departamentos 505 y 1401 del edificio mencionado, pues el Informe Visita a Edificio Condominio Las Palmas de Chiguayante elaborado por el Jefe del Departamento de Construcciones de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Chiguayante, don Hugo Abarca Valenzuela, agregado por la demandante al folio 82, da cuenta que en tales departamentos se pudo observar problemas de humedad y la aparición de hongos producto de la condensación de las ventanas de aluminio, tanto de living comedor como de los dormitorios, a raíz de los cambios de temperatura interior y exterior del departamento, documento que si bien se trata de un instrumento privado emanado de un tercero ajeno al juicio que no ha comparecido al proceso ratificándolo o reconociéndolo, el tribunal tiene facultades para darles valor si reviste seriedad (*En este sentido Corte de Apelaciones de Concepción Rol N° 87-2008*), más aún si el tercero afirma haber inspeccionado personalmente los departamentos a fin de arribar a esa observación. Por lo demás, y en lo tocante al departamento 505, el testigo de la demandante don José Guillermo Avendaño en su declaración afirma que si bien las filtraciones de aguas lluvia habrían afectado principalmente a la fachada norte del edificio mencionado, el departamento en cuestión habría sido afectado por ellas, lo que él observó al acercarse a tal inmueble y escuchar el relato de sus propietarios.

Sin embargo, en lo referido a los departamentos números 701, 801, 901, 1005, 1201, y 1905, no obra en el proceso prueba suficientemente idónea para formar en esta sentenciadora el convencimiento acerca de la existencia de los perjuicios patrimoniales y morales que los demandantes don Eloy Benito Grandón Contreras, don José Luis Albornoz Arriagada, don Alejandro José Catalán Campos, doña Teresa Magdalena Ximena Quital Leiva, doña Alejandra Isabel Osorio Hidalgo, doña y doña Dennys Nicol Yerey Gutiérrez aducen haber experimentado en su libelo, por lo que la pretensión indemnizatoria a su respecto no podrá prosperar, como se dirá en lo resolutivo de esta sentencia.

En efecto, la única prueba rendida en el proceso en orden a acreditar la existencia de los daños sufridos a consecuencia de las condiciones climáticas del invierno del año 2017, corresponde a sus propios relatos aportados y recopilados en el Anexo D del peritaje realizado por la Sra. Gilda Zumelzu Delgado, y en algunos casos, a mensajes de correos electrónicos remitidos a la dirección de postventa de las palmas, los que sin embargo nada indican en relación a los perjuicios indicados en el texto de la demanda, sino que a causas diversas.



«RIT»

Foja: 1

Sobre el particular, y a mayor abundamiento, la demandante Alejandra Isabel Osorio Hidalgo, propietaria del departamento 1201, en su propio relato atribuye la inundación que experimentó su departamento a la ruptura de una pieza ubicada en la tina de uno de los dos baños con los que cuenta su departamento, causa distinta a la indicada en su libelo y por otro lado, expresa que en la época de invierno, por la ubicación de su departamento a éste no le entró agua, pero que había señales de crecimiento micótico, declaración esta última que por emanar de la propia demandante indicada, nada acredita en este juicio. En tanto que, la cadena de correos electrónicos remitidos a la casilla de correo laspalmas.postventa@gmail.com, aun cuando se pretendiera atribuírseles valor probatorio, los mensajes que la conforman se sustentan en el evento indicado, mas no en la existencia de filtraciones por aguas lluvia y humedad, sin que por lo demás obre en la causa alguna prueba complementaria que permitiere establecer su existencia.

39°.- Que, atendido lo anterior, resulta por lo demás inoficioso emitir pronunciamiento respecto a la excepción de prescripción de la acción opuesta en forma subsidiaria, en contra de la demandante doña Alejandra Isabel Osorio Hidalgo

40°.- Que, estos antecedentes, en consecuencia, son suficientes para dar por concurrente en la situación sub-litis el elemento daño que se examina en lo tocante a los departamentos pertenecientes a la cara norte del edificio ya mencionado individualizados en el libelo y a los departamentos número 205, 505 y 1401, correspondiente a su cara sur.

41°.- Que establecida la concurrencia de los dos primeros elementos de la responsabilidad que se analiza, corresponde entrar al análisis de la existencia de la relación causal entre el hecho y el daño. Debe tenerse presente sobre el punto, que habrá relación de

causalidad si el hecho del demandado -defectos o fallas en la construcción de los departamentos indicados en el párrafo precedente- son la causa directa y necesaria del daño sufrido por los actores, dado en la situación sublite principalmente por las filtraciones de aguas lluvia a través de ventanas y muros, en la mayor parte de los casos, y la presencia de humedad en su interior, de modo que, si de haber faltado aquellos no se habría producido éste, no se configurará dicho nexo causal.

De los elementos de convicción analizados con anterioridad, fluye indefectiblemente que las fallas o defectos en la construcción de los departamentos en estudio, es precisamente la razón por la cual se ocasionaron los daños, desde que las falencias acusadas por los actores y que se tuvieron por acreditadas permiten la filtración de aguas lluvias en su interior, humedeciendo e inundado los departamentos de los demandantes y, desde esta perspectiva, sin mayores dilaciones debe tenerse también por concurrente en el caso de autos la vinculación de causalidad en examen.

42°.- Que, sentadas las premisas anteriores, y siguiendo un orden lógico en cuanto al concatenamiento de las defensas de la demandada, se hace presente que será



«RIT»

Foja: 1

desestimada de plano la alegación de la demandada en orden a indicar que se encuentra exenta de responsabilidad por los daños demandados por haberse pactado en la cláusula décima de los contratos de compraventa celebrados con los demandantes que no le son imputables los defectos o fallas que presente los elementos y materiales incorporados a los inmuebles objeto del contrato de compraventa derivados del uso inadecuado o los que sean producto del desgaste natural de aquellos componentes que por su naturaleza o estándar posean una vida útil inferior a cinco años, y que además los compradores declararon haber recibido un manual de mantenimiento de los inmuebles, cuyas disposiciones y recomendaciones de uso y mantenimiento se obligaron a cumplir a cabalidad, como quiera que los daños fundante de la pretensión indemnizatoria deducida dicen relación con el incumplimiento de las normas legales, reglamentarias y de las especificaciones técnicas del en la construcción del Edificio A del Conjunto Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, consideración fáctica que de acuerdo a lo razonado hasta ahora ha resultado acreditada en el proceso, y no con el uso inadecuado ni el desgaste natural de los componentes de los departamentos objeto de los contratos, en los términos de la cláusula en mención.

Amén de lo anterior, resulta apreciable a todas luces que los defectos constructivos descritos en el libelo se van evidenciando a medida que transcurre el tiempo, dentro de la habitabilidad común, ya que los materiales se van asentando y las personas ya instaladas en sus viviendas se percatan de lo que ocurre con las mismas; incluso debiera entenderse que las fallas o defectos de un edificio pueden siempre manifestarse dentro de los plazos a que alude el mismo artículo 18, y, por ende, deben presumirse justamente ocasiones por vicios constructivos, salvo prueba en contrario, la que con evidencia en el caso de autos no se ha producido.

43°.- Que, el mismo orden de ideas, la excepción de pago parcial opuesta por la demandada será también desestimada, toda vez que siendo el pago un modo de extinguir las obligaciones que consiste en la prestación de lo que se deben, conforme a los términos previstos en el artículo 1568 del Código Civil, la prestación debe encontrarse estrictamente ligada al objeto pedido contenido en la demanda, que en el caso sublite se encuentra configurado por las sumas de dineros orientadas no solo a la reparación de los elementos constructivos ya individualizados en su oportunidad, y que merman económicamente el valor pecuniario de los departamentos en cuestión, sino además de la remoción e instalación de nuevos componentes a fin de impedir el ingreso de aguas lluvia a su interior y la formación de humedad en sus dependencias, problemática que de acuerdo al mérito de las probanzas rendidas por las partes en el proceso, aún no han sido del todo solucionada, como también a la desvaloración de los inmuebles indicados y al daño moral que aducen haberseles causado, de lo que deviene que no obstante que la propia demandante haya reconocido en su libelo la existencia de tales reparaciones, reprochando empero la ausencia de resultados en la remoción de la causa generadora del daño producido, al no cumplir éstas con el propósito para el cual



«RIT»

Foja: 1

fueron realizadas, la excepción opuesta carece de sustento, no pudiendo prosperar en tal sentido.

44º.- Que, desechada la excepción de pago parcial opuesta por la demandada, resulta pertinente emitir pronunciamiento respecto a la excepción de transacción extrajudicial opuesta en su contestación.

Sobre este punto, vale recordar que el artículo 2446 del Código Civil establece que “la transacción es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente, o precaven un litigio eventual.

No es transacción el acto que solo consiste en la renuncia de un derecho que no se disputa”.

De los términos de las actas de conformidad de la recepción de obras de reparación acompañadas por la demandada al proceso desde el folio 222 a 253 y sobre las cuales se sustenta la excepción aludida, no puede desprenderse de manera alguna, a juicio de esta sentenciadora, que las partes hayan celebrado un contrato de transacción, ello por cuanto no se expresa un acuerdo de voluntades de las partes, sino que simplemente se declara en tales documentos por las personas que se indican, que en algunos casos corresponden a los propietarios de los departamentos de la cara norte del edificio A del Condominio Las Palmas de Chiguayante, y en otros a terceros que no han comparecido en el juicio reconociendo tales documentos, haber recepcionado las obras de reparación que en ellas se indican.

Por otro lado, los documentos antedichos y a los cuales se atribuye por la demandada la naturaleza de un contrato de transacción, carece de los elementos fundamentales del contrato de transacción como son: a) que exista un derecho dudoso; b) que las partes se hagan mutuas concesiones.

En el presente caso las partes en parte alguna se refieren a un conflicto que entre ellas exista, ni se hace mención a la existencia de un proceso pendiente, ni al debate entre ellos de un derecho, sino que muy por el contrario, sólo se hace alusión a reparaciones realizadas en determinados elementos constructivos, terminaciones y acabos de obras, respecto a las cuales no todas las personas que aparecen suscribiéndolas declararon su conformidad con ellas, sino que se limitaron a señalar como incierto el resultado de tales reparaciones a la espera de resultados.

Finalmente, en la situación descrita las partes no se hacen concesiones recíprocas, sino que únicamente se deja constancia de la recepción de las obras de reparación mencionadas, sin que se haga más que afirmar tal hecho, por lo que considerando lo antes expuesto y los términos mismos de los documentos en cuestión ni siquiera puede pretenderse interpretar los términos de aquel, lo que conduce al rechazo de la excepción de transacción extrajudicial en estudio.

45º.- Que, siendo desestimada la excepción de transacción extrajudicial, corresponde avocarnos al examen de la excepción de caso fortuito formulada subsidiariamente por la demandada, debiendo al respecto señalarse que corresponde



«RIT»

Foja: 1

descartar la existencia del caso fortuito o fuerza mayor dado en este caso por el acaecimiento de un fenómeno climático en la región del Biobío y particularmente en la comuna de Chiguayante, caracterizado por fuertes ráfagas de viento que alcanzaron una velocidad mayor de la habitual y una intensidad pluviométrica de mayor intensidad en dicho sector, como explicación a la filtración de aguas lluvia al interior de los departamentos afectados, y la consiguiente formación de humedad en sus dependencias, puesto que la prueba aportada por la parte demandante permite sostener que ello se debió a sus fallas o defectos en su construcción.

Por otra parte, cabe considerar que siendo el caso fortuito un “imprevisto imposible de resistir”, la ocurrencia de tal fenómeno climático escapa a tal denominación, toda vez que es un hecho de público conocimiento que en la zona aledaña a la ribera del Río Biobío y en sus cercanías, particularmente en la comuna de Chiguayante, donde se encuentra emplazado el edificio A y especialmente en la época de invierno se forman corrientes de viento de mayor intensidad que en otras comunas de la región, atendida la existencia del microclima que caracteriza a la comuna, cuestión por lo demás corroborada por el perito judicial don Felipe Contreras Becerra en su informe pericial, por lo que su calidad de imprevisto viene dada solo por el momento en que este acaecerá y la intensidad que alcanzará; por otra parte, no consta en el proceso que edificios de altura y características constructivas similares u otras viviendas hubieren resultado afectadas por tal acontecimiento natural, alegación que en todo caso correspondía a la demandada acreditar al tener el peso de la prueba sobre tal punto, lo que sin embargo no hizo.

En tales condiciones, la excepción de caso fortuito opuesta por la demanda será también desestimada, como se dirá en lo resolutivo de la sentencia.

46°.- Que, desechadas las excepciones de la demanda, y siguiendo el análisis de los presupuestos de la acción indemnizatoria deducida en autos, se debe señalar que para su procedencia, es necesario, además, determinar la existencia de perjuicios, esto es "todo detrimento que sufre una persona en su patrimonio material o moral" (*Abeliuk Manasevich: "Las Obligaciones". Edit Jurídica de Chile. 4ª edic. T. II, p. 730*). En materia contractual, más propiamente es el detrimento que sufre una persona en su patrimonio, sea una disminución real y efectiva que constituye el daño emergente, sea que se la prive de una ganancia futura, lo que constituye lucro cesante, sea que se ocasionen diferentes aflicciones psicológicas al acreedor producto del incumplimiento (*En este sentido Corte Suprema Rol N° 6011-2007*).

47°.- Que, el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones señala que “el propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella...”. Al no distinguir, comprende de forma amplia tanto los daños materiales, esto es daño emergente y lucro cesante, como al daño moral. Se ha resuelto que, al declarar la ley como deudor único de los daños y perjuicios al propietario primer vendedor,



«RIT»

Foja: 1

imputándole todas las imperfecciones de la construcción, el vocablo “todos” es amplio y abarca los distintos tipos de menoscabos o errores, lo cual queda más evidente, al reparar que la ley otorga a la empresa constructora una acción de reembolso para recuperar los pagos frente a proveedores fabricantes, subcontratistas, en orden a restablecer su patrimonio (*Corte Suprema, sentencia de 8 de Noviembre de 2004, base de datos electrónica Legal Publishing N° 31357*). Igualmente, la jurisprudencia de nuestro Tribunales Superiores de Justicia ha reconocido en forma reiterada y uniforme la procedencia del poder reclamar el daño moral en la responsabilidad civil emanada de la construcción (*En este sentido, Corte Suprema Rol N°1474-2010, Rol N° 3840-2009 y Rol N°6700-06*).

48°.- Que, los demandantes, como peticiones concretas, solicitan se condene a la demandada a pagar, a cada uno de los demandantes, las siguientes sumas de dinero, conforme a los rubros y por los conceptos que a continuación se detallan:

I. Daño emergente:

- A la actora doña **Yasna Andrea Molina Bravo**, propietaria del departamento 203: \$6.367.448, por concepto de reemplazo de los dos tabiques livianos que se prolongan al exterior para conformar la terraza, por tabique de volcometal; reemplazo de las ventanas de su departamento por ventanas de la línea Xelentia, esto es, extracción de las ventanas actuales, el mejoramiento de los rasgos y pintura y la colocación de las nuevas ventanas que deberán instalarse en reemplazo de las actuales; construcción de un zócalo de hormigón por ambos bordes de la terraza; mejoramiento de la pendiente de la terraza; mejoramiento del acondicionamiento térmico en la envolvente de su departamento; reemplazo de los actuales tabiques interiores de panel yeso cartón (“Panelgyp Romeral”) de su departamento por tabiques interiores de la materialidad indicada en las especificaciones técnicas del proyecto, esto es, madera o metal y forro de volcanita, o diferencia de valor entre ambos tabiques; contratación de los servicios de la empresa Indalum a fin de realizar un ensayo de sobrecarga horizontal de resistencia de las ventanas inferiores de aluminio fijas que se instalaron en los dormitorios de los departamentos en reemplazo de antepechos de las ventanas y contratación de servicios de profesional para la elaboración de informe.

- A la actora doña **Elizabeth Noemí Oporto Cabas**, propietaria del departamento 204: \$6.374.508, por concepto de reemplazo del tabique liviano que se prolonga al exterior para conformar la terraza, por tabique de volcometal; reemplazo de las ventanas de su departamento por ventanas de la línea Xelentia, esto es, extracción de las ventanas actuales, el mejoramiento de los rasgos y pintura y la colocación de las nuevas ventanas que deberán instalarse en reemplazo de las actuales; construcción de un zócalo de hormigón por ambos bordes de la terraza; instalación de un pilar entre las ventanas de los dormitorios de su departamento; mejoramiento de la pendiente de la terraza; mejoramiento del acondicionamiento térmico en la envolvente de su departamento; reemplazo de los actuales tabiques interiores de panel yeso cartón



«RIT»

Foja: 1

(“Panelgyp Romeral”) de su departamento por tabiques interiores de la materialidad indicada en las especificaciones técnicas del proyecto, esto es, madera o metal y forro de volcanita, o diferencia de valor entre ambos tabiques; contratación de los servicios de la empresa Indalum a fin de realizar un ensayo de sobrecarga horizontal de resistencia de las ventanas inferiores de aluminio fijas que se instalaron en los dormitorios de los departamentos en reemplazo de antepechos de las ventanas y contratación de servicios de profesional para la elaboración de informe.

- A los actores doña **Margot Ulloa Rojas**, don **Marcelo Alfonso Jara Rojas** y **Paola Ximena Ocampo Arriagada** (como comuneros) y doña **Carolina Macarena Recabarren Araya** propietarios de los departamentos 205, 505 y 1401, respectivamente: \$5.248.608, por concepto de reemplazo de las ventanas de sus departamentos por ventanas de la línea Xelentia, esto es, extracción de las ventanas actuales, el mejoramiento de los rasgos y pintura y la colocación de las nuevas ventanas que deberán instalarse en reemplazo de las actuales; mejoramiento de las pendientes de las terrazas; mejoramiento del acondicionamiento térmico en la envolvente de sus departamentos; reemplazo de los actuales tabiques interiores de panel yeso cartón (“Panelgyp Romeral”) de sus departamentos por tabiques interiores de la materialidad indicada en las especificaciones técnicas del proyecto, esto es, madera o metal y forro de volcanita, o diferencia de valor entre ambos tabiques; contratación de los servicios de la empresa Indalum a fin de realizar un ensayo de sobrecarga horizontal de resistencia de las ventanas inferiores de aluminio fijas que se instalaron en los dormitorios de los departamentos en reemplazo de antepechos de las ventanas y contratación de servicios de profesional para la elaboración de informe.

- A los actores don **Carlos Benedicto Labra Araneda**, doña **María Betzabe Burgos Estrada**, don **Hugo Arturo Delgado Niesel**, don **Pablo Ulises Olate Astudillo**, **Transportes Paulina Margarita Villagrán Orellana E.I.R.L.** (representada por doña Paulina Villagrán Orellana), doña **Rocío Elizabeth Gallardo Jara**, doña **Rebeca Elena Marambio Chávez**, don **Francisco Javier García Orellana**, doña **Mackarena Francisca Maturana Marisio**, doña **Karem Alejandra Pantoja Valenzuela**, don **José Alejandro Rivera González**, don **Abraham Alberto Villa Alarcón**, don **Felipe Fernando Beddings Molina**, don **Pascual Ramón Montecinos Mancilla**, don **Claudio Andrés Muñoz Carbacho**, doña **Ivón Pamela Muñoz Fuentes**, doña **Carol Stephanie Jarpa Valdebenito** y **Claudio Andrés Sanhueza Inostroza** (como comuneros), doña **Ingrid Adriela Rojel Belmar**, doña **Romanet del Pilar Salamanca Vásquez**, don **Cristian Emilio Fredes Cantillana**, doña **Claudia Sofía Fuentes Sánchez**, don **Rubén Rodrigo Migueles Silva**, don **Edgardo Iván De la Cuadra Matamala** y doña **Mildren Estefanía Muñoz Gutiérrez**, propietarios de los departamentos 302, 304, 404,504, 602, 604, 702, 704, 804, 1002, 1104, 1104, 1202, 1204, 1402, 1502, 1504, 1602, 1604, 1702, 1704, 1802, 1902, 1904, respectivamente: \$6.362.608, por concepto de reemplazo de los tabiques



«RIT»

Foja: 1

livianos que se prolongan al exterior de sus departamentos para conformar las terrazas respectivas, por tabiques de volcometal; reemplazo de las ventanas de sus departamentos por ventanas de la línea Xelentia, esto es, extracción de las ventanas actuales, el mejoramiento de los rasgos y pintura y la colocación de las nuevas ventanas que deberán instalarse en reemplazo de las actuales; construcción de un zócalo de hormigón por el borde de la terraza; instalación de un pilar entre las ventanas de los dormitorios de su departamentos; mejoramiento de las pendientes de las terrazas; mejoramiento del acondicionamiento térmico en las envolventes de sus departamentos; reemplazo de los actuales tabiques interiores de panel yeso cartón (“Panelgyp Romeral”) de sus departamentos por tabiques interiores de la materialidad indicada en las especificaciones técnicas del proyecto, esto es, madera o metal y forro de volcanita, o diferencia de valor entre ambos tabiques; contratación de los servicios de la empresa Indalum a fin de realizar un ensayo de sobrecarga horizontal de resistencia de las ventanas inferiores de aluminio fijas que se instalaron en los dormitorios de los departamentos en reemplazo de antepechos de las ventanas y contratación de servicios de profesional para la elaboración de informe.

- A los actores don Bayron Alejandro Martínez Ulloa, doña Loriana Alicia Delgado Yáñez, don Pablo Esteban Alcayaga Penros, doña Angélica Elizabeth Herrera Gacitúa, don Gustavo Felipe Andrés Pineda Soto, don Domingo Benjamín Abudoj Rivas y don Hugo Leonardo Silva Espinoza, propietarios de los departamentos 1003, 1503, 1603 y 1803, respectivamente: \$6.213.598, por concepto reemplazo de los dos tabiques livianos que se prolongan al exterior de sus departamentos para conformar las terrazas respectivas, por tabiques de volcometal; reemplazo de las ventanas de sus departamentos por ventanas de la línea Xelentia, esto es, extracción de las ventanas actuales, el mejoramiento de los rasgos y pintura y la colocación de las nuevas ventanas que deberán instalarse en reemplazo de las actuales; construcción de un zócalo de hormigón por el borde de la terraza; mejoramiento de las pendientes de las terrazas; mejoramiento del acondicionamiento térmico en las envolventes de sus departamentos; reemplazo de los actuales tabiques interiores de panel yeso cartón (“Panelgyp Romeral”) de sus departamentos por tabiques interiores de la materialidad indicada en las especificaciones técnicas del proyecto, esto es, madera o metal y forro de volcanita, o diferencia de valor entre ambos tabiques; contratación de los servicios de la empresa Indalum a fin de realizar un ensayo de sobrecarga horizontal de resistencia de las ventanas inferiores de aluminio fijas que se instalaron en los dormitorios de los departamentos en reemplazo de antepechos de las ventanas y contratación de servicios de profesional para la elaboración de informe.

II. Desvalorización económica:

- A la actora doña Yasna Andrea Molina Bravo: 29 Unidades de Fomento.
- A los actores doña Elizabeth Noemí Oporto Cabas y don Bayron Alejandro Martínez Ulloa: 36 Unidades de Fomento.



«RIT»

Foja: 1

- A los actores doña Margot Ulloa Rojas, don Gustavo Felipe Andrés Pineda Soto y don Hugo Leonardo Silva Espinoza: 30 Unidades de Fomento.
- Al actor don Carlos Benedicto Labra Araneda: 39 Unidades de Fomento.
- A los actores doña María Betzabe Burgos Estrada, don Claudio Andrés Muñoz Carbacho y don Rubén Rodrigo Migueles Silva: 42 Unidades de Fomento.
- Al actor don Hugo Arturo Delgado Niesel: 51 Unidades de Fomento.
- A los actores don Pablo Ulises Olate Astudillo, don José Alejandro Rivera González, don Felipe Fernando Beddings Molina, doña Rocío Elizabeth Gallardo Jara, don Pascual Ramón Montecinos Mancilla, doña Carol Stephanie Jarpa Valdebenito, don Claudio Andrés Sanhueza Inostroza (como comuneros) y doña Claudia Sofía Fuentes Sánchez: 41 Unidades de Fomento.
- A los actores don Marcelo Alfonso Jara Rojas y Paola Ximena Ocampo Arriagada (como comuneros): 32 Unidades de Fomento.
- A Transportes Paulina Margarita Villagrán Orellana E.I.R.L. (representada por doña Paulina Villagrán Orellana): 39 Unidades de Fomento.
- A la actora doña Rocío Elizabeth Gallardo Jara: 41 Unidades de Fomento.
- A la actora doña Rebeca Elena Marambio Chávez: 50 Unidades de Fomento.
- Al actor don Francisco Javier García Orellana: 53 Unidades de Fomento.
- A la actora doña Loriana Alicia Delgado Yáñez: 37 Unidades de Fomento.
- A la actora doña Mackarena Francisca Maturana Marisio: 41 Unidades de Fomento.
- A la actora doña Karem Alejandra Pantoja Valenzuela: 44 Unidades de Fomento.
- Al actor don Pablo Esteban Alcayaga Penros: 29 Unidades de Fomento.
- Al actor don José Alejandro Rivera González: 41 Unidades de Fomento.
- Al actor don Abraham Alberto Villa Alarcón: 52 Unidades de Fomento.
- Al actor don Felipe Fernando Beddings Molina: 41 Unidades de Fomento.
- A la actora doña Carolina Macarena Recabarren Araya: 35 Unidades de Fomento.
- Al actor don Pascual Ramón Montecinos Mancilla: 41 Unidades de Fomento.
- Al actor don Claudio Andrés Muñoz Carbacho: 42 Unidades de Fomento.
- A los actores doña Ivón Pamela Muñoz Fuentes y don Cristian Emilio Fredes Cantillana: 45 Unidades de Fomento.
- A los actores doña Angélica Elizabeth Herrera Gacitúa y don Domingo Benjamín Abudoj Rivas : 34 Unidad de Fomento.



«RIT»

Foja: 1

- A los actores doña Carol Stephanie Jarpa Valdebenito y don Claudio Andrés Sanhueza Inostroza (como comuneros) : 41 Unidades de Fomento.
- A la actora doña Ingrid Adriela Rojel Belmar : 43 Unidades de Fomento.
- A la actora doña Romanet del Pilar Salamanca Vásquez: 46 Unidades de Fomento.
- Al actor don Edgardo Iván De la Cuadra Matamala: 49 Unidades de Fomento
- A la actora doña Mildren Estefanía Muñoz Gutiérrez : 47 Unidades de Fomento

III. Daño moral: \$10.000.000 por cada departamento.

49°.- Que como primera cuestión, debe decirse, en cuanto al daño emergente demandado por los actores, que el documento denominado “Peritaje Técnico Edificio Las Palmas- Chiguayante” acompañado por la demandante en el folio 74, reconocido por la testigo doña Gilda Zumelzu Delgado, quien declaró en los mismos términos del documento, comprende en el Anexo E del documento señalado, acompañado en el folio N° 81 dos Presupuestos de Reparación del Edificio Las Palmas, intitulados “Presupuesto por departamentos: reparaciones por vicios ocultos- fallas y defectos constructivos Edificio Las Palmas Torre A - Chiguayante”, y “Presupuesto por cambio de ventanas Edificio Las Palmas Torre A-Chiguayante”, que comprenden la evaluación de los gastos en que deberá incurrirse para reparar los defectos de construcción y ejecutar las obras señaladas en dicho informe, expuestas en la motivación vigésimo octava.

Los gastos enunciados se pueden desglosar del modo que a continuación se indican:

a) Muro colapsable en lado norte que conforma terraza a reemplazar:

- La suma de \$900.000, para los departamentos números 203, 503, 803, 1003, 1503, 1603, 1703 y 1803.
- La suma de \$450.000, para los departamentos números 204, 302, 304, 404, 504, 602, 604, 702, 704, 804, 1002, 1104, 1202, 1204, 1402, 1404, 1502, 1504, 1602, 1604, 1702, 1704, 1802, 1902, 1904.

b) Extracción de Ventanas existente- suministro y colocación de ventana Xelentia y mejoramiento de rasgos y pintura:

- La suma de \$2.108.400 para el departamento 203.
- La suma de \$2.547.460 para el departamento 204.
- La suma de \$2.259.560 para los departamentos 205 y 1401.
- La suma de \$2.535.560 para los departamentos 302, 304, 404, 504, 602, 604, 702, 704, 804, 1002, 1104, 1202, 1204, 1402, 1404, 1502, 1504, 1602, 1604, 1702, 1704, 1802, 1902, 1904.
- La suma de \$1.954.550 para los departamentos 503, 803, 1503, 1603, 1703, 1803.



«RIT»

Foja: 1

c) Construcción de zócalo en terraza:

- La suma de \$370.000 para los departamentos 203, 503, 803, 1003, 1503, 1603, 1703 y 1803.
- La suma de \$185.000 para los departamentos 204, 302, 304, 404, 504, 602, 604, 702, 704, 804, 1002, 1104, 1202, 1204, 1402, 1404, 1502, 1504, 1602, 1604, 1702, 1704, 1802, 1902 y 1904.

d) Pilar entre ventanas:

- La suma de \$203.000 para los departamentos 204, 302, 304, 404, 504, 602, 604, 702, 704, 804, 1002, 1104, 1202, 1204, 1402, 1404, 1502, 1504, 1602, 1604, 1702, 1704, 1802, 1902 y 1904.

e) Mejoramiento pendiente en terraza:

- La suma de \$420.000 para los departamentos 203, 204, 205, 302, 304, 404, 503, 504, 505, 602, 604, 702, 704, 803, 804, 1002, 1003, 1104, 1202, 1204, 1401, 1402, 1404, 1502, 1503, 1504, 1602, 1603, 1604, 1702, 1703, 1704, 1802, 1803, 1902 y 1904.

f) Acondicionamiento térmico en la envolvente de los departamentos:

- La suma de \$950.000 para los departamentos 203, 204, 205, 302, 304, 404, 503, 504, 505, 602, 604, 702, 704, 803, 804, 1002, 1003, 1104, 1202, 1204, 1401, 1402, 1404, 1502, 1503, 1504, 1602, 1603, 1604, 1702, 1703, 1704, 1802, 1803, 1902 y 1904.

g) Diferencia en valores de tabiques interiores de panelgyp y tabique de madera o metal y forro de volcanita:

- La suma de \$1.500.000 para los departamentos 203, 204, 205, 302, 304, 404, 503, 504, 505, 602, 604, 702, 704, 803, 804, 1002, 1003, 1104, 1202, 1204, 1401, 1402, 1404, 1502, 1503, 1504, 1602, 1603, 1604, 1702, 1703, 1704, 1802, 1803, 1902 y 1904.

h) Ensayo de sobrecarga horizontal que debe emitir Indalum por la resistencia de ventanas que han venido a suplir la falta de antepecho en ventanas de albañilería u hormigón armado:

- Hace presente que un solo ensayo da un valor total de \$500.010, el que debe dividirse en los propietarios de los departamentos demandantes, lo que en el caso de autos arroja la suma de \$11.905.

Adicionalmente a los presupuestos indicados, la parte demandante acompañó al folio 82, copia de boleta de honorarios electrónica N° 26 emitida con fecha 13 de julio de 2018 por doña Gilda Eddy Zumelzu Delgado, al conjunto habitacional y equipamiento Las Palmas de Chiguayante, por la suma de \$4.500.000 (folio 82) a fin de acreditar los gastos incurrido por los demandantes en la contratación de la profesional indicada para la detección del origen de las filtraciones de aguas lluvia y la existencia de humedad al interior de los departamentos.



«RIT»

Foja: 1

Sin embargo, en lo tocante a la indemnización pretendida por los demandantes a título de daño emergente por este concepto, se hace presente desde ya que en la boleta de honorarios electrónica N° 26 emitida por la profesional mencionada y que fuere acompañada por los actores, no figura ninguno de los demandantes individualizados en el presente libelo, sino la Comunidad Habitacional y Equipamiento Las Palmas de Chiguayante, persona jurídica distinta a los actores considerados como personas naturales, de modo tal que no existiendo constancia de que el precio por la prestación de servicio de doña Gilda Zumelzu Delgado fuere pagado por los actores, y en la cantidad y proporción que expresan en su libelo, tal pretensión indemnizatoria no podrá prosperar en este sentido.

Zanjado lo antedicho, y en relación a la pretensión indemnizatoria que guarda relación con el reemplazo de las ventanas de los departamentos de los demandantes, no debe olvidarse que la testigo Gilda Zumelzu Delgado sugirió en el documento denominado “Peritaje Técnico Edificio Las Palmas Chiguayante” que las ventanas de los departamentos de los demandantes fueren reemplazadas por la línea Xelentia u otra similar como la Serie 2000, por ser las que se cumplen adecuadamente con las exigencias de hermeticidad al aire, estanqueidad al agua y resistencia al viento, tanto para diseños de ventanas fijas como proyectantes, apreciación que resulta congruente con lo reseñado en el documento denominado Ensayos de hermeticidad, estanquidad y resistencias de ventanas de INDALUM conforme a Norma Chilena, de fecha 27 de marzo de 2019, acompañado por la demandante en el folio 255.

Es por lo anterior que la demandante acompañó en el folio 82 una copia de presupuesto emitido por la empresa Estralum para la obra Condominio Las Palmas, a fin de justificar el valor de las ventanas de la línea Xelentia propuesta, y que por lo demás se ajusta a las medidas de las ventanas de los departamentos afectados, según se aprecia en las fotografías acompañadas por los demandantes al folio 82 y de los planos de Edificio acompañados por la demandada al folio 255.

Por otra parte, es preciso tener presente que el perito judicial don Felipe Contreras Becerra, en el informe pericial evacuado con fecha 8 de julio de 2019 (folio 271) sugiere que se reemplacen todas las ventanas intervenidas por el departamento de postventa por concepto de reparaciones, puntualizando al efecto que los precios estimados por metro cuadrado de ventana varían dependiente de la empresa instaladora y modelo de ventana a instalar, los que fluctúan entre \$90.000 y \$120.000 el valor del metro cuadrado (según cotizaciones y precios de mercado estimados). Así, estima que cambiar las ventanas intervenidas de la cara norte, implicaría una inversión que fluctuaría entre \$1.450.000 y \$1.850.000.

50°.- Que, las sumas expresadas en el motivo precedente, permiten a este Tribunal fijar una cantidad que permita acceder a los propietarios demandantes a la reparación de sus propiedades, la que se determina en forma prudencial por las sumas y conceptos que a continuación se indican:



«RIT»

Foja: 1

- a) **Muro colapsable en lado norte que conforma terraza a reemplazar:**
- La suma de \$900.000, para los departamentos números 203, 503, 803, 1003, 1503, 1603, 1703 y 1803.
 - La suma de \$450.000, para los departamentos números 204, 302, 304, 404, 504, 602, 604, 702, 704, 804, 1002, 1104, 1202, 1204, 1402, 1404, 1502, 1504, 1602, 1604, 1702, 1704, 1802, 1902, 1904.
- b) **Extracción de Ventanas existente- suministro y colocación de ventana Xelentia y mejoramiento de rasgos y pintura:**
- La suma de \$2.108.400 para el departamento 203.
 - La suma de \$2.547.460 para el departamento 204.
 - La suma de \$2.259.560 para los departamentos 205 y 1401.
 - La suma de \$2.535.560 para los departamentos 302, 304, 404, 504, 602, 604, 702, 704, 804, 1002, 1104, 1202, 1204, 1402, 1404, 1502, 1504, 1602, 1604, 1702, 1704, 1802, 1902, 1904.
 - La suma de \$1.954.550 para los departamentos 503, 803, 1503, 1603, 1703, 1803.
- c) **Construcción de zócalo en terraza:**
- La suma de \$370.000 para los departamentos 203, 503, 803, 1003, 1503, 1603, 1703 y 1803.
 - La suma de \$185.000 para los departamentos 204, 302, 304, 404, 504, 602, 604, 702, 704, 804, 1002, 1104, 1202, 1204, 1402, 1404, 1502, 1504, 1602, 1604, 1702, 1704, 1802, 1902 y 1904.
- d) **Pilar entre ventanas:**
- La suma de \$203.000 para los departamentos 204, 302, 304, 404, 504, 602, 604, 702, 704, 804, 1002, 1104, 1202, 1204, 1402, 1404, 1502, 1504, 1602, 1604, 1702, 1704, 1802, 1902 y 1904.
- e) **Mejoramiento pendiente en terraza:**
- La suma de \$420.000 para los departamentos 203, 204, 205, 302, 304, 404, 503, 504, 505, 602, 604, 702, 704, 803, 804, 1002, 1003, 1104, 1202, 1204, 1401, 1402, 1404, 1502, 1503, 1504, 1602, 1603, 1604, 1702, 1703, 1704, 1802, 1803, 1902 y 1904.
- f) **Acondicionamiento térmico en la envolvente de los departamentos:**
- La suma de \$950.000 para los departamentos 203, 204, 205, 302, 304, 404, 503, 504, 505, 602, 604, 702, 704, 803, 804, 1002, 1003, 1104, 1202, 1204, 1401, 1402, 1404, 1502, 1503, 1504, 1602, 1603, 1604, 1702, 1703, 1704, 1802, 1803, 1902 y 1904.
- g) **Diferencia en valores de tabiques interiores de panelgyp y tabique de madera o metal y forro de volcanita:**
- La suma de \$1.500.000 para los departamentos 203, 204, 205, 302, 304, 404, 503, 504, 505, 602, 604, 702, 704, 803, 804, 1002, 1003, 1104, 1202,



«RIT»

Foja: 1

1204, 1401, 1402, 1404, 1502, 1503, 1504, 1602, 1603, 1604, 1702, 1703, 1704, 1802, 1803, 1902 y 1904.

- h) **Ensayo de sobrecarga horizontal que debe emitir Indalum por la resistencia de ventanas que han venido a suplir la falta de antepecho en ventanas de albañilería u hormigón armado:**

Se hace presente que atendida la desestimación de la demanda respecto de los propietarios de los departamentos 701, 801, 901, 1005, 1201, 1905, la suma pretendida debe ser dividida entre los demandantes propietarios de los departamentos 203, 204, 205, 302, 304, 404, 503, 504, 505, 602, 604, 702, 704, 803, 804, 1002, 1003, 1104, 1202, 1204, 1401, 1402, 1404, 1502, 1503, 1504, 1602, 1603, 1604, 1702, 1703, 1704, 1802, 1803, 1902 y 1904, de lo que resulta la suma de \$13.890 por cada departamento.

51º.- Que en cuanto al segundo rubro indemnizable demandado, esto es, la desvalorización de los departamentos productos de los daños, si bien en materia de daños, el vicio o defecto de la propiedad puede significar la desvalorización del inmueble, lo que en la especie podría acontecer, la única prueba rendida por los actores en tal sentido es la declaración del testigo don Juan Bautista Najle Arenas, quien en la audiencia testimonial, de 1 de abril de 2019 (folio 85), señala que los inmuebles sí tienen una desvalorización, y que ésta sería permanente si no tenían una reparación adecuada, agregando sin embargo que si éstos se reparan adecuadamente y el ingeniero estructural realiza especificaciones técnicas, bien podría tomar su valor real, y que sólo están desvalorizados por el momento, declaración que por sí es insuficiente para acreditar la circunstancia de que no obstante que se realicen las reparaciones a los inmuebles señalados, éstos se verán mermados en su valor comercial, que es lo que en definitiva constituye el fundamento de la desvalorización alegada por los actores.

Sin perjuicio de lo antedicho, dable es considerar que mientras no se efectúen las obras que corregirían los vicios constructivos, mal podrá cuantificarse una desvalorización, de la que aún no se tiene certeza de su ocurrencia, motivo que lleva al rechazo de la demanda en este capítulo.

52º.- Que, también se ha demandado en este caso el daño moral, derivados de las molestias, privaciones, inseguridades e impotencia de los propietarios y que se originan en los desperfectos que presentan sus departamentos, todo lo cual se traduce en una angustia constante por la cual demandan la suma de \$10.000.000 por cada propietario o copropietario afectado.

El daño moral es todo menoscabo, detrimento, lesión, molestia o perturbación a un simple interés del que sea titular una persona o de la situación de hecho en este se encuentre (*Diez Schwerter, José Luis: "El Daño Extra Patrimonial. Jurisprudencia y Doctrina". Edit. Jurídica de Chile, Santiago, 1997, p. 23*), su índole es netamente subjetiva y se centra en la propia naturaleza afectiva del ser humano, y así, se produce



«RIT»

Foja: 1

siempre en un hecho externo que afecta la integridad del individuo y por tanto la apreciación de éste debe considerarse entregada al juez.

Ahora bien, para fijar o determinar el monto pecuniario de tal obligación, se hace necesario avaluar en dinero la extensión de los daños o perjuicios que deben compensarse. Este mismo criterio debe emplearse para acotar el daño moral indemnizable que provenga de los errores de diseño y de los vicios de construcción.

53°.- Que, para acreditar el daño moral padecido, los actores produjeron la testimonial de los testigos doña Gilda Zumelzu Delgado, don Carlos Ernesto Sandoval Riquelme y don José Guillermo Avendaño Espinoza. Al efecto la testigo doña Gilda Zumelzu Delgado, señala que el problema descrito ha afectado la habitabilidad de los propietarios de los departamentos, quienes se han visto preocupados por tal situación, puntualizando que su mayor preocupación para realizar el informe pericial fue el haber visto un video de una familia que en época de invierno vio cómo las aguas lluvias ingresaban a su departamento, y su niño pequeño de tres años lloraba desconsoladamente por el miedo que tal situación le originaba, siendo ello habitabilidad; en tanto que los testigos Carlos Ernesto Sandoval Riquelme y don José Guillermo Avendaño Espinoza se encuentran contestes en señalar que las filtraciones de agua en los departamentos ha afectado completamente el ánimo de los propietarios de los departamentos afectados, al ver deteriorada su calidad de vida.

Cabe acotar al punto, además, que resulta lógico y normal para el hombre medio común experimentar un sufrimiento en su sensibilidad psicológica ante una situación como la que se examina en estos autos, esto es, ver de un momento a otro los desperfectos que, debido a defectos en su construcción, afectan a la casa-habitación donde moran, viendo así alteradas sus condiciones normales de vida. Una afección de esa naturaleza es la que ante un evento así sufriría normal y corrientemente una persona, y en materia probatoria no debe olvidarse que uno de los principios que opera es el de la normalidad, en virtud del cual lo normal se presume y lo anormal debe probarse.

Ahora bien, y siendo lo normal que una persona en dicha situación sufra aflicciones o molestias, es claro que se le produce un daño moral y, de este modo, los actores indudablemente se vieron afectados por él. Este daño, moral debe serles indemnizado, porque el artículo 2.329 del Código Civil, aplicable en esta materia, hace indemnizable todo daño, es decir, todo detrimento, perjuicio, menoscabo, molestia o aflicción, y ante la ausencia de parámetros objetivos en nuestra legislación para determinar la cuantía de su indemnización, ella queda entregada en último término a los principios de equidad y a la prudencia del sentenciador, por lo que en la situación sub-judice se regulará prudencialmente y conforme al mérito de los antecedentes en los que se ha desenvuelto la controversia, en la suma de \$2.000.000 por cada propietario de los departamentos que han resultado afectados por hechos relatados en el libelo.



«RIT»

Foja: 1

54º.- Que, como corolario de lo antedicho, la demandada deberá pagar a los demandantes que se dirán las siguientes sumas de dinero a los actores doña Yasna Andrea Molina Bravo, doña Elizabeth Noemí Oporto Cabas, doña Margot Ulloa Rojas, don Carlos Benedicto Labra Araneda, doña María Betzabe Burgos Estrada, don Hugo Arturo Delgado Niesel, don Bayron Alejandro Martínez Ulloa, Pablo Ulises Olate Astudillo, don Marcelo Alfonso Jara Rojas y doña Paola Ximena Ocampo Arriagada (como comuneros), Transportes Paulina Margarita Villagrán Orellana E.I.R.L. (representada por doña Paulina Villagrán Orellana), doña Rocío Elizabeth Gallardo Jara; doña Rebeca Elena Marambio Chávez; don Francisco Javier García Orellana; doña Lorian Alicia Delgado Yáñez, doña Mackarena Francisca Maturana Marisio, doña Karem Alejandra Pantoja Valenzuela, doña Pablo Esteban Alcayaga Penros, don José Alejandro Rivera González, don Abraham Alberto Villa Alarcón, don Felipe Fernando Beddings Molina, doña Carolina Macarena Recabarren Araya, don Pascual Ramón Montecinos Mancilla, don Claudio Andrés Muñoz Carbacho, doña Ivón Pamela Muñoz Fuentes, doña Angélica Elizabeth Herrera Gacitúa, doña Carol Stephanie Jarpa Valdebenito y don Claudio Andrés Sanhueza Inostroza (como comuneros), doña Ingrid Adriela Rojel Belmar, don Gustavo Felipe Andrés Pineda Soto, doña Romanet del Pilar Salamanca Vásquez, don Cristian Emilio Fredes Cantillana, don Domingo Benjamín Abudoj Rivas, doña Claudia Sofía Fuentes Sánchez, don Rubén Rodrigo Migueles Silva, don Hugo Leonardo Silva Espinoza, don Edgardo Iván De la Cuadra Matamala, doña Mildren Estefanía Muñoz Gutiérrez, las siguientes sumas de dinero y a los títulos que a continuación se expresarán:

- A doña Yasna Andrea Molina Bravo, las sumas de \$6.262.290 a título de daño emergente y de \$2.000.000 a título de daño moral.
- A doña Elizabeth Noemí Oporto Cabas, las sumas de \$6.269.350 a título de daño emergente y de \$2.000.000 a título de daño moral.
- A doña Margot Ulloa Rojas y Carolina Macarena Recabarren Araya, las sumas de \$5.143.450 a título de daño emergente y de \$2.000.000 a título de daño moral para cada una.
- A don Marcelo Alfonso Jara Rojas y Paola Ximena Ocampo Arriagada, como comuneros del departamento 505, las sumas de \$5.143.450 a título de daño emergente y \$2.000.000 a título de daño moral.
- A don Carlos Benedicto Labra Araneda, doña María Betzabe Burgos Estrada, don Hugo Arturo Delgado Niesel, don Pablo Ulises Olate Astudillo, Transportes Paulina Margarita Villagrán Orellana E.I.R.L. (representada por doña Paulina Villagrán Orellana), doña Rocío Elizabeth Gallardo Jara, doña Rebeca Elena Marambio Chávez, don Francisco Javier García Orellana, doña Mackarena Francisca Maturana Marisio, doña Karem Alejandra Pantoja Valenzuela, don José Alejandro Rivera González, don Abraham Alberto Villa Alarcón, don Felipe Fernando Beddings Molina, don Pascual



«RIT»

Foja: 1

Ramón Montecinos Mancilla, don Claudio Andrés Muñoz Carbacho, doña Ivón Pamela Muñoz Fuentes, doña Ingrid Adriela Rojel Belmar, doña Romanet del Pilar Salamanca Vásquez, don Cristian Emilio Fredes Cantillana, doña Claudia Sofía Fuentes Sánchez, don Rubén Rodrigo Migueles Silva, don Edgardo Iván De la Cuadra Matamala y doña Mildren Estefanía Muñoz Gutiérrez, las sumas de \$6.257.450 a título de daño emergente y de \$2.000.000 a título de daño moral, para cada uno.

- A doña Carol Stephanie Jarpa Valdebenito y Claudio Andrés Sanhueza Inostroza como comuneros del departamento 1504, las sumas de \$6.257.450 a título de daño emergente y de \$2.000.000 a título de daño moral.
- A don Bayron Alejandro Martínez Ulloa, doña Loriana Alicia Delgado Yáñez, don Pablo Esteban Alcayaga Penros, doña Angélica Elizabeth Herrera Gacitúa, don Gustavo Felipe Andrés Pineda Soto, don Domingo Benjamín Abudoj Rivas y don Hugo Leonardo Silva Espinoza, las sumas de \$6.108.440 a título de daño emergente y de \$2.000.000 a título de daño moral, para cada uno.

55°.- Que, la restante prueba rendida, en nada altera lo resuelto, motivo por el que no se emitirá un pronunciamiento respecto de ellas.

Por estas consideraciones y lo dispuesto, además, en los artículos 1545, 1546, 1547, 1698, 1699, 1700, 1702, 1712, 1713, 2003 y 2514 del Código Civil. 160, 170, 342, 346, 358, 384, 425, 426 y 428 del Código de Procedimiento Civil, artículos 18, 19 y 119 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, Ordenanza General de Urbanismo y Construcción y:

En cuanto a las tachas:

I.- Que se **RECHAZAN** las tachas deducidas por la parte demandada en contra de los testigos don Carlos Ernesto Sandoval Riquelme y don José Guillermo Avendaño Inostroza.

II.- Que se **RECHAZAN** las tachas deducidas por la parte demandante en contra de los testigos don Álvaro Leandro Martínez Torres, don Hernán Pablo Mora Diez y don Víctor Manuel Meneses Donoso.

En cuanto al fondo:

III.- Que se **RECHAZA** la excepción anómala de prescripción opuesta por la parte demandada en su presentación de fecha 29 de julio de 2019 (folio 280).

IV.- Que se **ACOGE** la demanda de indemnización de perjuicios deducida con fecha 17 de agosto de 2018 (folio 1) sólo en cuanto se condena a la demandada a pagar a los demandantes doña Yasna Andrea Molina Bravo, doña Elizabeth Noemí Oporto Cabas, doña Margot Ulloa Rojas, don Carlos Benedicto Labra Araneda, doña María Betzabe Burgos Estrada, don Hugo Arturo Delgado Niesel, don Bayron Alejandro Martínez Ulloa, Pablo Ulises Olate Astudillo, don Marcelo Alfonso Jara Rojas y doña Paola Ximena Ocampo Arriagada (como comuneros), Transportes Paulina Margarita



«RIT»

Foja: 1

Villagrán Orellana E.I.R.L. (representada por doña Paulina Villagrán Orellana), doña Rocío Elizabeth Gallardo Jara; doña Rebeca Elena Marambio Chávez; don Francisco Javier García Orellana; doña Loriana Alicia Delgado Yáñez, doña Mackarena Francisca Maturana Marisio, doña Karem Alejandra Pantoja Valenzuela, doña Pablo Esteban Alcayaga Penros, don José Alejandro Rivera González, don Abraham Alberto Villa Alarcón, don Felipe Fernando Beddings Molina, doña Carolina Macarena Recabarren Araya, don Pascual Ramón Montecinos Mancilla, don Claudio Andrés Muñoz Carbacho, doña Ivón Pamela Muñoz Fuentes, doña Angélica Elizabeth Herrera Gacitúa, doña Carol Stephanie Jarpa Valdebenito y don Claudio Andrés Sanhueza Inostroza (como comuneros), doña Ingrid Adriela Rojel Belmar, don Gustavo Felipe Andrés Pineda Soto, doña Romanet del Pilar Salamanca Vásquez, don Cristian Emilio Fredes Cantillana, don Domingo Benjamín Abudoj Rivas, doña Claudia Sofía Fuentes Sánchez, don Rubén Rodrigo Migueles Silva, don Hugo Leonardo Silva Espinoza, don Edgardo Iván De la Cuadra Matamala, doña Mildren Estefanía Muñoz Gutiérrez, las siguientes sumas y del modo que se dirá:

- A doña **Yasna Andrea Molina Bravo**, las sumas de \$6.262.290 a título de daño emergente y de \$2.000.000 a título de daño moral.
- A doña **Elizabeth Noemí Oporto Cabas**, las sumas de \$6.269.350 a título de daño emergente y de \$2.000.000 a título de daño moral.
- A doña **Margot Ulloa Rojas** y **Carolina Macarena Recabarren Araya**, las sumas de \$5.143.450 a título de daño emergente y de \$2.000.000 a título de daño moral para cada una.
- A don **Marcelo Alfonso Jara Rojas** y **Paola Ximena Ocampo Arriagada**, como comuneros del departamento 505, las sumas de \$5.143.450 a título de daño emergente y \$2.000.000 a título de daño moral.
- A don **Carlos Benedicto Labra Araneda**, doña **María Betzabe Burgos Estrada**, don **Hugo Arturo Delgado Niesel**, don **Pablo Ulises Olate Astudillo**, **Transportes Paulina Margarita Villagrán Orellana E.I.R.L.** (representada por doña Paulina Villagrán Orellana), doña **Rocío Elizabeth Gallardo Jara**, doña **Rebeca Elena Marambio Chávez**, don **Francisco Javier García Orellana**, doña **Mackarena Francisca Maturana Marisio**, doña **Karem Alejandra Pantoja Valenzuela**, don **José Alejandro Rivera González**, don **Abraham Alberto Villa Alarcón**, don **Felipe Fernando Beddings Molina**, don **Pascual Ramón Montecinos Mancilla**, don **Claudio Andrés Muñoz Carbacho**, doña **Ivón Pamela Muñoz Fuentes**, doña **Ingrid Adriela Rojel Belmar**, doña **Romanet del Pilar Salamanca Vásquez**, don **Cristian Emilio Fredes Cantillana**, doña **Claudia Sofía Fuentes Sánchez**, don **Rubén Rodrigo Migueles Silva**, don **Edgardo Iván De la Cuadra Matamala** y doña **Mildren Estefanía Muñoz**



«RIT»

Foja: 1

Gutiérrez, las sumas de \$6.257.450 a título de daño emergente y de \$2.000.000 a título de daño moral, para cada uno.

- A doña **Carol Stephanie Jarpa Valdebenito** y **Claudio Andrés Sanhueza Inostroza**, como comuneros del departamento 1504, las sumas de \$6.257.450 a título de daño emergente y de \$2.000.000 a título de daño moral.
- A don **Bayron Alejandro Martínez Ulloa**, doña **Loriana Alicia Delgado Yáñez**, don **Pablo Esteban Alcayaga Penros**, doña **Angélica Elizabeth Herrera Gacitúa**, don **Gustavo Felipe Andrés Pineda Soto**, don **Domingo Benjamín Abudoj Rivas** y don **Hugo Leonardo Silva Espinoza**, las sumas de \$6.108.440 a título de daño emergente y de \$2.000.000 a título de daño moral, para cada uno.

V.- Que se **RECHAZA**, en todas sus partes la demanda deducida por los actores don **Eloy Benito Grandón Contreras**, don **José Luis Albornoz Arriagada**, don **Alejandro José Catalán Campos**, doña **Teresa Magdalena Ximena Quitral Leiva**, doña **Alejandra Isabel Osorio Hidalgo** y doña **Dennys Nicol Yerey Gutiérrez**.

VI.- Que, se desestima la misma demanda en lo demás solicitado.

VII. Que habiendo rechazado la demanda respecto de la actora doña **Alejandra Isabel Osorio Hidalgo**, se omite pronunciamiento sobre la excepción de prescripción opuesta por la demandada en forma subsidiaria en el escrito de contestación.

VIII.- Que, estas sumas se pagarán reajustadas conforme a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor o el que haga sus veces entre la fecha de la presente sentencia y la de su entero y efectivo pago, y devengará, asimismo, intereses corrientes para operaciones reajustables entre la época en que la presente sentencia quede ejecutoriada hasta la data del pago efectivo.

IX.- No se condena en costas a la parte demandada por no haber sido totalmente vencida.

Regístrese y notifíquese.

Dictada por doña **PAULA CAROLINA FREDES MONSALVE**, Juez Subrogante.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Concepción**, veintinueve de Octubre de dos mil diecinueve



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.

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